

Simiane-Collongue

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU

Site des Frênes



Notice de présentation

Elaboration du PLU approuvée le 08/10/2013
Modification n°1 du PLU approuvée le 29/09/2015
Modification n°2 du PLU approuvée le 21/12/2016
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le

SOMMAIRE

I. Préambule : la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU	4
1. L'objet de la procédure	4
2. Le déroulement de la procédure.....	4
II. Contexte du projet et justification de son intérêt général.....	6
1. Présentation du projet	6
2. Justification de l'intérêt général	12
III. Cadrage réglementaire : Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs..	15
1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aix (approuvé en décembre 2015).....	15
2. Le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aix (PLH).....	16
3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU).....	16
4. La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA)	17
5. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	18
6. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	20
IV. Modalités de mise en compatibilité du PLU avec le projet	21
1. Le cadre réglementaire actuel (le PLU en vigueur).....	21
2. Les motifs des changements apportés au PLU.....	24
V. Evaluation Environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000	43
1. Etat initial de l'environnement.....	43
2. Articulation avec les documents cadres	55
3. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement	55
4. Mesures d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement	84
5. Justification du choix de projet retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement	84
6. Indicateurs de suivi et d'évaluation du projet	85
VI. Résumé non technique	86
1. Contexte du projet et justification de son intérêt général	86
2. Cadrage réglementaire : Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs.....	88
3. Modalités de mise en compatibilité du PLU avec le projet.....	88
4. Evaluation Environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000.....	92

I. Préambule : la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

1. L'objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la Commune et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme.

La commune de Simiane-Collongue est couverte par un PLU approuvé le 8 octobre 2013 et modifié en 2015 et 2016. Le 8 septembre 2017, la commune a conclu un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'Etat afin de renforcer la production de logements sociaux sur le territoire communal. En effet, elle est actuellement carencée au regard de l'objectif de disposer de 25% de logements locatifs sociaux (418 logements sociaux manquants sur la commune en 2016). Ce CMS prévoit la construction de 63 logements sociaux entre 2017 et 2019 dont notamment 35 sur le secteur des dit « des Frênes ». La commune souhaite donc autoriser la réalisation d'un projet mixte de logements et d'équipement sur le secteur des Frênes, qui comprendra 70 logements dont 35 logements locatifs sociaux en cohérence avec le CMS.

Or aujourd'hui, le terrain concerné par le projet est situé en zone d'activités UE au plan de zonage du PLU en vigueur, qui ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée. C'est pourquoi le PLU doit être mis en compatibilité afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général.

Pour cela, une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité de PLU doit être engagée.

La commune étant en partie concernée par le réseau Natura 2000, **la déclaration de projet fait l'objet d'une Evaluation Environnementale.**

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet en tant qu'autorité environnementale qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document.

2. Le déroulement de la procédure

2.1. Le cadre réglementaire

La Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, notamment aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et suivants.

Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : « L'Etat et ses établissements publics, **les collectivités territoriales et leurs groupements **peuvent**, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de****

projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Article L153-54 du Code de l'Urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Dans le cas présent, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Simiane-Collongue ne permet pas la mise en œuvre du projet de logements du clos des Frênes. La réalisation du projet nécessite donc d'engager une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 ».

La déclaration de projet, objet du présent dossier, change de vocation une partie de la zone d'activités des Frênes (UE) : reclassement en zone UDa pour permettre la création d'un projet de logements incluant 50% de logements sociaux et un projet d'équipement public. Le PADD qui visait « à réhabiliter les zones d'activités existantes » a donc été modifié pour permettre le projet.

En conséquence, du fait que :

- la commune de Simiane-Collongue comprend en partie un site Natura 2000 ;
- la déclaration de projet modifie l'orientation stratégique n°2 du PADD ;

la présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Il est donc nécessaire de procéder à la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de lui soumettre ce dossier pour avis.

2.2. La procédure

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Lancement de la procédure :** La procédure de déclaration de projet est à l'initiative soit de l'État, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (article L.300-6 du Code de l'urbanisme).
 - la Métropole Aix Marseille Provence est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018 ;
 - la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU peut être initiée par une personne publique autre celle compétente sur le document d'urbanisme applicable sur le lieu du projet, sous réserve que la personne publique soit compétente pour mettre en œuvre le projet poursuivi ;
 - en l'occurrence, la personne compétente pour la mise en œuvre du projet est la commune. La procédure sera donc engagée par celle-ci.

- 2a- Saisine de la MRAe** pour avis sur l'évaluation environnementale.

- 2b- Une réunion d'examen conjoint** est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées.

- 3- L'enquête publique est organisée à l'initiative du Préfet** et porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU. La durée de l'enquête publique est d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.

- 4- Approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :**
 - la commune délibère afin de déclarer l'intérêt général du projet ;
 - la Métropole, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, intervient en fin de procédure afin d'approuver la mise en compatibilité du PLU de la commune.

II. Contexte du projet et justification de son intérêt général

1. Présentation du projet

Afin de maintenir et d'attirer une population jeune et dynamique et de respecter les objectifs fixés dans le Contrat de Mixité Sociale (CMS), la commune de Simiane-Collongue a retenu la société VINCI immobilier pour réaliser un projet de logements sur le secteur dit « des Frênes ».

Cette opération mixte qui comprendra 50% de logements sociaux ainsi qu'un projet d'équipement public (centre de surveillance urbaine) permettra de répondre à l'orientation stratégique n°1 affichée dans le PADD : « *aménager Simiane en préservant un environnement de qualité.* »

A travers ce projet mixte, la volonté de la Commune est de proposer des logements accessibles à tous, dans un environnement urbain de qualité. Ce nouveau quartier est conçu comme un lieu de vie chaleureux et convivial, pour tous les habitants du secteur.

1.1. Présentation du secteur

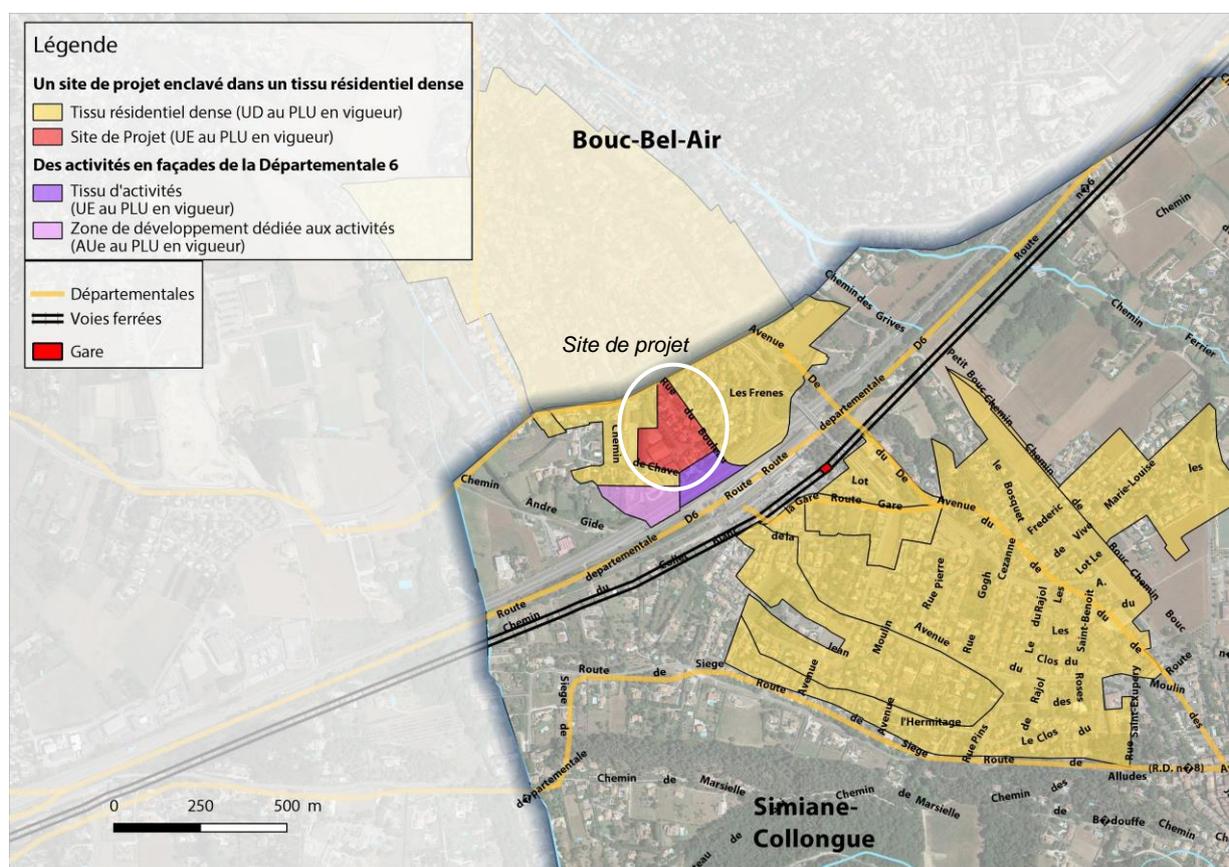
• Localisation du site :

Le site du clos des Frênes, d'une emprise totale de près de 2 hectares se situe au nord-ouest de la commune, entre les Départementales D6 et D59.

Les terrains concernés sont en partie occupés par d'anciennes activités artisanales aujourd'hui fermées. Ils sont entourés par un tissu résidentiel dense identifié en zone UD au PLU de 2013 (modifié en 2015 et 2016). Le site s'inscrit en retrait de la départementale (D6), la façade de la voie étant bordée de bâtiments d'activités.

Le site de projet, apparait donc particulièrement propice au développement d'une offre de logement complémentaire, afin d'affirmer la vocation résidentielle du secteur situé en second plan de la RD6. En parallèle, la zone d'activité des Frênes bordant la RD6 fait l'objet d'un projet d'extension vers l'Ouest, le long de la départementale. L'objectif est de valoriser la vitrine offerte par la voie pour restructurer et conforter la zone d'activités.

Le projet s'inscrit donc dans une perspective de reconversion et de restructuration urbaine de l'ensemble du secteur.

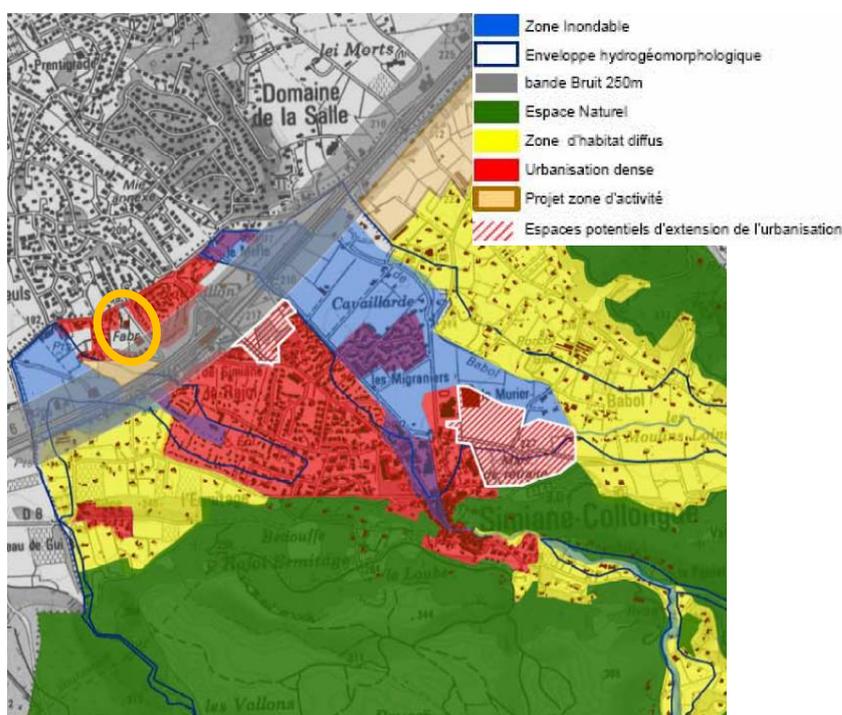


1.2. Présentation du projet

Le projet du clos des Frênes consiste à optimiser un site de reconversion urbaine, entouré de part et d'autre par un tissu résidentiel dense, pour y produire une offre de logements sociaux et de logements en accession à la propriété ainsi qu'un projet d'équipement.

L'objectif principal est de favoriser le maintien et d'attirer de jeunes ménages sur la commune, en proposant une offre diversifiée de logements dans un quartier urbain agréable et convivial dont l'habitat dense et organisé viendra s'intégrer pleinement à l'environnement résidentiel existant. En prévoyant 50% de logements sociaux, le projet vise également à respecter les objectifs définis dans le contrat de mixité sociale.

Par ailleurs, le site accueillera un projet d'équipement public, notamment un centre de surveillance urbaine, garantissant une mixité des fonctions dans ce nouveau quartier.



Localisation du site dans son environnement (source : rapport de présentation du PLU)



Plan de masse du projet (Source : Vinci immobilier)

L'ensemble du projet a été conçu afin que le plan masse puisse s'intégrer dans l'environnement bâti existant. Dans cet objectif, le projet urbain repose sur :

- l'aménagement d'un espace d'équipement au nord permettant notamment l'accueil du futur centre de surveillance urbaine mutualisé avec la commune de Bouc-Bel-Air (mutualisation des moyens) ;
- la création d'un « poumon vert » le long de la rue du Bouleau et du fossé transformé en noue paysagère ;
- le maintien de l'écran végétal existant en limite sud et sud-est du site ;
- l'aménagement d'un axe de desserte nord/sud structurant le développement : entrée/sortie située au Nord et sortie uniquement au Sud ;
- l'aménagement de jardins privatifs en bordure des jardins des habitations existantes ;
- la localisation des logements collectifs face aux bâtiments d'activités situés au Sud.

Le traitement des espaces paysagers proposés sur cette opération a été conçu en tenant compte prioritairement des principes d'aménagement suivants :

- l'aménagement d'un « poumon vert » en limite sud-est du site ;
- la réalisation d'un aménagement paysager respectant le principe de développement durable en limitant la consommation d'eau et l'entretien et en supprimant les traitements phytosanitaires au profit de la lutte intégrée par l'auxiliaire (intégration d'une faune et d'une flore adaptées au climat de la région).



Etat des lieux



Etat projeté
(source Vinci immobilier)

1.3. Eléments de programme

Les logements

La programmation de logements du projet est la suivante :

- 35 maison de ville (T5) avec jardin, dont :
 - o 22 maisons d'environ 90 m² de surface de plancher ;
 - o 13 maisons d'environ 110 m² de surface de plancher.
- un immeuble de 32 logements collectifs sociaux, dont :
 - o 2 studios ;
 - o 10 T2 ;
 - o 20 T3.
- 3 maisons de ville en logement social.

Le projet prévoit un plan de masse induisant une notion de façade sur voie et de façade sur jardin ou sur espace vert pour l'immeuble collectif. La proposition architecturale prévoit des façades sur rue aux percements méditerranéens et des façades sur jardin plus ouvertes, avec de grandes baies vitrées donnant de plain-pied sur l'extérieur.

Afin d'éviter l'effet de barre et afin de mieux correspondre aux bâtiments lui faisant face, l'immeuble collectif a été morcelé en deux parties. La hauteur a été limitée au R+1 du côté des habitations voisines existantes pour une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti existant.



Visuel de l'immeuble collectif (source Vinci immobilier)



Visuel de l'immeuble collectif face aux habitations voisines existantes (source Vinci immobilier)



Visuel des maisons de ville (source Vinci immobilier)

L'écriture architecturale reprend en termes de modénature un vocabulaire commun collectif individuel avec des rythmes de percements verticaux, des jeux de volets, des jeux d'enduits et de pierres de placage afin d'assurer une cohésion architecturale aux divers bâtiments proposés.

Les équipements publics

En entrée nord du site, un terrain d'environ 2 700 m² est dédié à l'implantation d'un projet d'équipement.

Un centre de supervision urbaine mutualisé avec la commune de Bouc Bel Air y sera créé afin de rassembler dans des mêmes bureaux la vidéo surveillance et la vidéo protection des deux communes. L'objectif étant de mutualiser les moyens, tant humains que financiers.

2. Justification de l'intérêt général

Simiane-Collongue a connu une forte croissance dans les années 1980-1990 qui s'est atténuée aujourd'hui notamment en raison de la raréfaction du foncier disponible. L'essor démographique qu'a connu la commune a été principalement dû à l'arrivée de nouvelle population. Aujourd'hui, même si la croissance s'atténue, ce constat reste inchangé. Hier comme aujourd'hui, l'influence des grandes villes voisines se fait nettement sentir, les habitants venant chercher à Simiane-Collongue une ambiance villageoise à proximité des villes/centres d'emplois.

En parallèle, la structure de la population évolue peu à peu vers des catégories socioprofessionnelles plus aisée (retraités, cadres) malgré une structure sociale qui reste équilibrée. Ainsi, à une structure de population en croissance (population jeune et familiale) se substitue progressivement une structure de population plus stable (qui tend donc à vieillir, avec moins d'enfants).

Au vu de ce constat, **un des enjeux pour la commune est de permettre une croissance démographique permettant d'assurer le renouvellement de la population.** En parallèle, le maintien **d'une mixité sociale et générationnelle** apparaît également comme un enjeu en termes de préservation de la qualité de vie et de maintien d'une vie de village dynamique.

Développer une offre d'habitat diversifiée afin d'assurer la mixité sociale

La taille de la commune favorise le lien social ainsi que la proximité sociale et le rapprochement des habitants. La composition socioprofessionnelle de la population, encore assez équilibrée, constitue un atout pour l'accueil et le maintien d'une population jeune, et/ ou aux revenus modérés (famille mono parentales, personnes âgées...).

Toutefois, face à l'attractivité de la commune, à son contexte intercommunal, à son cadre de vie, mais aussi face à l'amenuisement de la ressource foncière, la montée des prix du logement sur le territoire communal se fait sentir. Les acteurs les plus touchés par ce phénomène sont les ménages à faible ressources, les primo accédants (souvent de jeunes ménages), les bailleurs sociaux (disponibilité insuffisante des logements).

Aujourd'hui les « maillons faibles » de la production de logements sur la commune sont donc :

- **le logement intermédiaire et les logements en accession à la propriété** > alors même que c'est un objectif prioritaire du PLH ;
- **le logement social** dont le nombre est faible sur la commune (418 logements sociaux manquants en 2016 par rapport à l'objectif de 25% imposé par la loi. Ainsi, **la commune a signé en septembre 2017 un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'Etat imposant la réalisation de 65 logements sociaux en 3 ans (période de 2017 à 2019) dont notamment 35 sur le site des « frênes », objet de la présente déclaration de projet.**

Par manque de logements sociaux et de logements intermédiaires pour l'accession à la propriété, les ménages ayant des revenus modestes, et notamment les jeunes ménages, éprouvent des difficultés à s'installer ou à rester sur la commune.

Afin d'assurer l'accueil et le maintien des jeunes ménages, et de poursuivre une croissance dynamique sur son territoire, la commune de Simiane-Collongue doit donc assurer une production de logements abordables (accession à la propriété et logements sociaux) en cohérence avec l'orientation stratégique n°1 du PADD (du PLU en vigueur) et les objectifs sociaux définis dans le contrat de mixité sociale signé par la commune en 2017.

Développer une offre de logements plus petits et plus abordables pour assurer la continuité des parcours résidentiels

Le lien entre le logement et la composition de la population fait ressortir un manque de petits logements sur la commune.

- La prédominance de grands logements (grandes villas présentant souvent un coût élevé) rend difficile le maintien des jeunes sur la commune et l'accession à la propriété pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel ;
- En parallèle, les grands logements peuvent se révéler inadaptés aux personnes âgées, parfois désireuses de retrouver un logement plus petit et mieux adapté à l'évolution de leurs besoins.

La commune a donc besoin de nouveaux logements plus petits et plus abordables pour assurer le maintien et le renouvellement de la population.

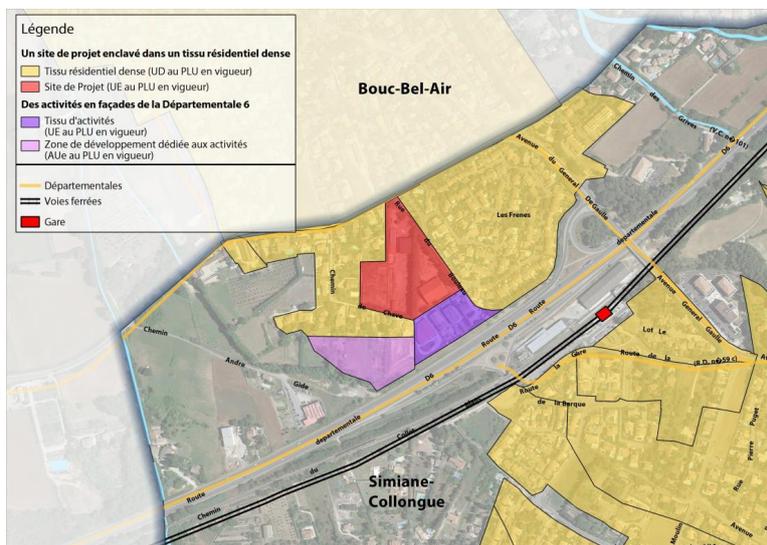
Un nouveau pôle d'équipements pour la protection urbaine

Les communes de Bouc-Bel-Air et de Simiane-Collongue disposent chacune d'un centre de surveillance et de vidéo protection. La création d'un pôle d'équipement commun dédié à la protection urbaine permettrait de mutualiser les moyens financiers et humains pour assurer la protection des citoyens tout en réduisant les coûts de fonctionnement.

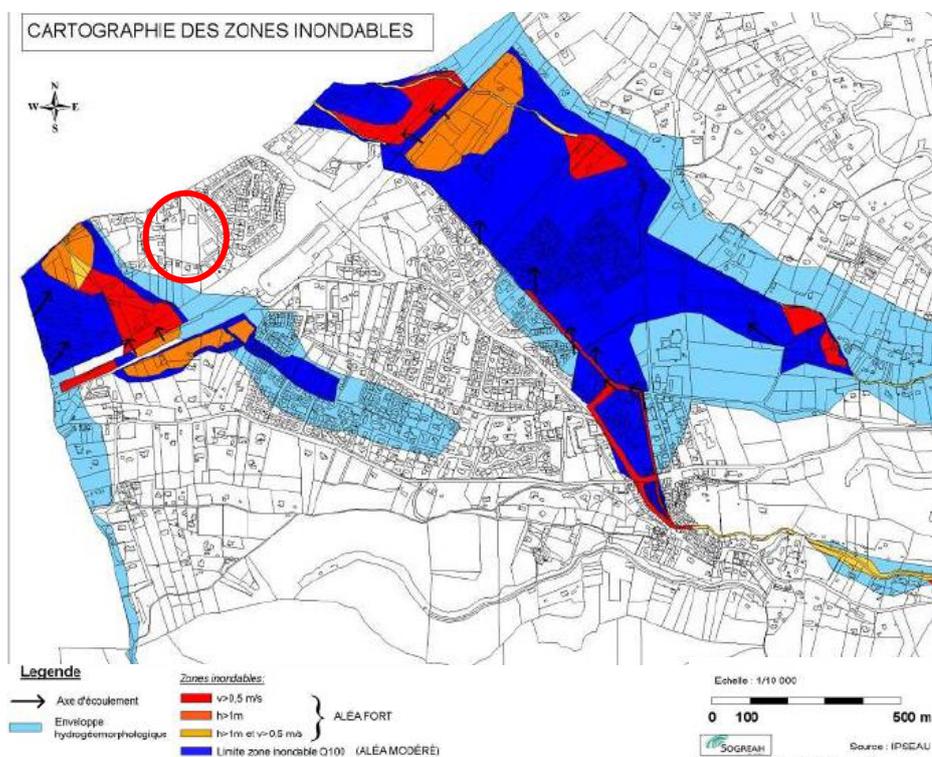
Le choix du site des Frênes

Le site des Frênes a été choisi pour :

- sa localisation :
 - o optimisation d'un espace en renouvellement urbain bordé par un tissu résidentiel, permettant de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune ;
 - o proximité avec le réseau départemental (D6 et D59) et ferroviaire (gare à 15/20 minutes à pied) tout en étant en retrait ce qui limite les nuisances ;



- l'absence d'enjeux environnementaux significatifs (ZNIEFF, NATURA 2000, etc.) ;
- l'absence de risque majeur, et notamment du risque d'inondation



Cartographie des zones inondables – Sogreah

Avec la réalisation, sur un espace de reconversion urbaine, d'un projet urbain mixte comportant à la fois :

- des petites maisons de ville pour l'accès à la propriété ;
- une part de 50% de logements sociaux pour les ménages aux revenus plus faibles ;
- un équipement public mutualisé pour la sécurité urbaine,

l'intérêt général du projet du clos des Frênes est assuré.

III. Cadrage réglementaire : Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aix (approuvé en décembre 2015)

La commune de Simiane-Collongue appartient à la Métropole Aix-Marseille-Provence. Elle fait partie des 36 communes du territoire du Pays d'Aix couvertes par le SCoT du même nom.

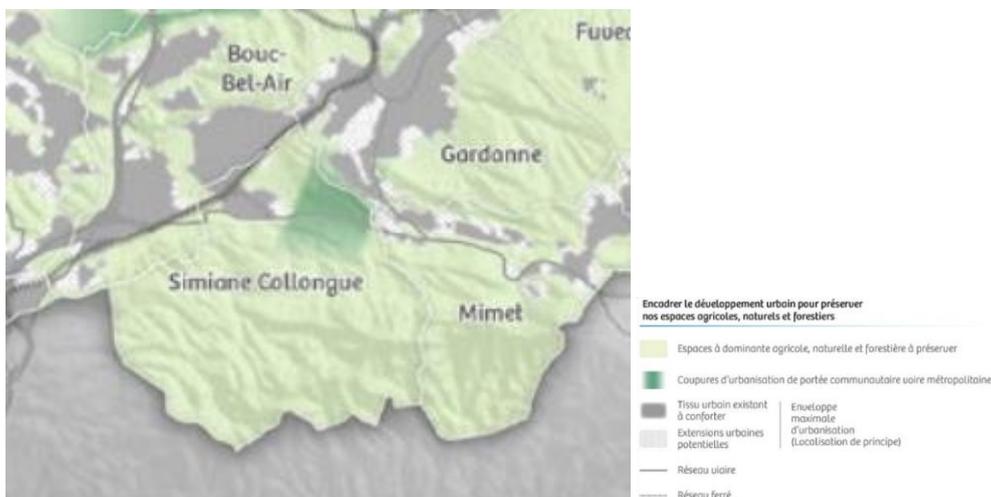
« Parallèlement, la loi dite « de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » prévoit que le Pays d'Aix ainsi que cinq autres Établissements Publics de Coopération Intercommunale constituent au 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence. Au-delà de la Métropole, le Pays d'Aix s'inscrit au sein d'un grand territoire métropolitain allant de la Camargue à l'arrière-Pays Varois et de la Méditerranée aux Alpes du Sud. Dans ce nouveau contexte législatif, le Pays d'Aix se dote d'un SCOT pour affirmer son rôle d'acteur majeur de l'espace métropolitain. » (cf. tome 1 du rapport de présentation du SCoT).

Le SCoT du Pays d'Aix est fondé sur les trois axes suivants :

- 1/ S'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain.
- 2/ Préserver durablement les conditions de développement économique du Pays d'Aix.
- 3/ Concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec les grandes orientations du SCoT.

Situé dans l'enveloppe urbaine, ce projet de reconversion n'impacte pas la trame verte et bleu identifiée par le SCoT et préserve les terres encore agricoles et naturelles du territoire. L'enveloppe maximale d'urbanisation du SCoT est respectée.



Enveloppe maximale d'urbanisation et coupures à l'urbanisation (localisation de principe) - Source : TOME 2 du DOO

Le projet répond plus particulièrement à l'axe 3.1.2¹ du Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT dans la mesure où il permettra d'accroître l'offre en logements abordables et en logements locatifs sociaux sur la commune.

2. Le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aix (PLH)

Le deuxième Programme Local de l'Habitat 2015-2021 du Pays d'Aix a été approuvé par le conseil communautaire du 17 décembre 2015.

Le programme d'action du PLH retient 9 objectifs :

- 1. Dynamiser les projets à court, moyen et plus long terme en améliorant la gouvernance interne
- **2. Démultiplier les moyens pour développer le parc public et l'accès social en diversifiant les produits, dans les programmes neufs notamment, pour les actifs.**
- 3. Définir des secteurs d'intervention renforcés sur le tissu ancien avec le Programme d'intérêt général 2016-2019 "Mieux habiter, mieux louer" (6 secteurs renforcés avec des objectifs précis et définis : Aix, Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles et Trets).
- 4. Utiliser la ressource des bureaux vacants, action nouvelle à mettre en place, avec d'abord, une expérimentation à mener.
- 5. Réhabiliter, organiser la rénovation urbaine et la politique de la ville en poursuivant la requalification et en mettant en œuvre le contrat de ville à Aix, Gardanne, Pertuis et Vitrolles.
- 6. Développer le logement intermédiaire (résidences seniors) pour les personnes âgées et également le logement adapté pour les personnes à mobilité réduite, action nouvelle à développer avec les acteurs concernés en menant dans un premier temps, une démarche expérimentale.
- 7. Mieux gérer le parc existant en travaillant sur les attributions de logements sociaux et en développant le "mandat de gestion" notamment.
- 8. Mobiliser le foncier : 28 communes ont déjà signé une convention avec l'Établissement public foncier régional.
- 9. Piloter, évaluer, communiquer sur les actions engagées et les résultats obtenus grâce à l'observatoire de l'habitat, renforcé et opérationnel depuis 2005.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat.

Le projet du clos des Frênes répond particulièrement à l'objectif 2 puisqu'il permet la création de 35 logements sociaux et de 35 logements libres.

3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le projet du PDU du Pays d'Aix, décrit à 10 ans, vise à réduire la place de la voiture pour répondre aux multiples exigences d'amélioration de la qualité de vie et de la qualité de l'air, de rationalisation des dépenses publiques et de réduction de la consommation de l'espace.

Les quatre objectifs du Plan de Déplacements Urbains du pays d'Aix sont les suivants :

- Rendre les transports publics plus performants et plus attractifs en les articulant autour du réseau ferroviaire modernisé, en les protégeant par des voies réservées et en s'appuyant sur une nouvelle offre de stationnement destinée à accéder aux transports en commun ;

¹ 3.1.2 / Accroître l'offre en logements abordables et en logements locatifs sociaux

- Réduire la place de la voiture et organiser les livraisons, en favorisant le rabattement sur les lignes de trains et de cars, en limitant le stationnement dans les zones bien desservies par les transports publics ;
- Plus de place au vélo et à la marche à pied en revalorisant en profondeur la vie locale et de proximité, en supprimant du stationnement sur voirie et en mettant en place des plans de développement ambitieux pour ces deux modes de déplacements actifs non polluant, silencieux, économiques et bons pour la santé ;
- Inciter à de nouvelles pratiques de mobilité pour des déplacements plus intelligents en s'appuyant sur les plans de déplacements des entreprises ou des administrations, en exploitant les nouvelles technologies de l'information et en créant une pédagogie personnalisée.

La commune de Simiane-Collongue est concernée par ce Plan de Déplacements Urbains, elle est particulièrement concernée par le développement de sa Gare.

En effet, le PDU prévoit de consolider la gare de Simiane-Collongue pour devenir un pôle d'échanges ferroviaires du Pays d'Aix. La gare de la commune verra notamment sa capacité de stationnement augmenter avec 100 places supplémentaires permettant de limiter les conflits d'usage, complétées par la création de stations de vélos sécurisées.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains du Pays d'Aix.

Le projet du clos des Frênes, situé proche de la gare de Simiane-Collongue, est particulièrement en cohérence avec le projet de consolidation de la gare affiché dans le PDU du Pays d'Aix. En effet, en développant un quartier d'habitat à proximité de la Gare (environ 15/20 min à pied), les habitants pourront plus aisément emprunter le réseau ferroviaire pour leurs déplacements, notamment ceux domicile-travail et réduire ainsi l'usage de leur voiture.

4. La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône se décline en 3 orientations :

1. Les orientations relatives au rayonnement et à la métropolisation

Sur ce point, l'ambition de la DTA est de renforcer la compétitivité de ce territoire en le dotant des atouts nécessaires. Cela concerne tout particulièrement :

- la grande accessibilité ;
- la Zone Industriale Portuaire de FOS ;
- les sites logistiques ;
- les centralités urbaines.

2. Les orientations relatives au fonctionnement du territoire

Ces orientations s'attachent à :

- construire le système de transports collectifs qui relie les différents sous-ensembles ;
- prendre appui sur les pôles d'échanges et les pôles d'activités pour bâtir la ville et maîtriser la diffusion de l'urbanisation ;
- réaliser les infrastructures essentielles au fonctionnement local ;
- renforcer et accompagner le développement économique ;

- maîtriser le développement de l'urbanisation.

3. les orientations relatives au patrimoine naturel et agricole et à la gestion des risques

Les orientations relatives à ces espaces devront intégrer plusieurs dimensions :

- une dimension sociale et paysagère, par la recherche d'une qualité dans le cadre de vie de proximité ;
- une dimension économique, à la fois par le potentiel productif agricole, mais également par la contribution des espaces naturels et agricoles aux effets d'attraction de l'ensemble métropolitain et ce y compris vis à vis des acteurs économiques sensibles à la qualité du cadre de vie et de l'espace qui leur est proposé ;
- une dimension plus emblématique, pour les sites patrimoniaux, qui fondent la notoriété du territoire départemental à l'échelle nationale et internationale.
- une dimension écologique, biologique, éducative et scientifique, par le maintien, l'étude et la découverte de milieux particuliers.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône

Le projet est en particulier compatible avec la DTA puisqu'il vise notamment à :

- participer au développement des transports ferroviaires : la proximité du site avec la gare incitera les habitants à utiliser les transports ferrés ;
- assurer le développement de formes urbaines économes en espace, innovantes et respectueuses de l'environnement grâce à sa programmation diversifiée de logements ;
- préserver les terres agricoles et naturelles et les milieux à forte valeur écologique : projet de reconversion d'un site situé dans l'enveloppe urbanisée de la commune.

5. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- s'adapter aux effets du changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Orientations du SDAGE	Déclaration de Projet de pôle culturel	Compatibilité
S'adapter aux effets du changement climatique	Projet concerné	Le projet proposé s'inscrira dans la démarche « Bâtiments Durables Méditerranéens » comme référentiel simple. A cela sera associé une démarche NF Habitat qui assure les qualités techniques du projet architectural ainsi que le respect de la RT2012 et de son niveau de performance énergétique.
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Projet concerné	Le projet sera raccordé aux réseaux afin de prévenir toute pollution.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Projet concerné	Le projet étant une reconversion d'un espace urbain existant permet de limiter la consommation d'espace. Le projet qui consiste à créer un nouveau quartier dont les espaces verts reconstitueront un écosystème capable naturellement de résister aux maladies et aux agressions de tout type, et qui sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et au réseau pluvial, ne contribuera pas à la dégradation des milieux aquatiques.
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	Projet non concerné	Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et au réseau pluvial de la commune.
Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	Projet non concerné	-
Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	Projet concerné	Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et au réseau pluvial de la commune. Le projet ne contribuera donc pas à créer de pollutions supplémentaires.
Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	Projet concerné	Le projet de reconversion d'un espace urbain n'a pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques. Le projet sera raccordé aux réseaux afin de prévenir toute pollution.
Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Projet concerné	Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Projet concerné	Le projet n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau et n'est pas soumis au risque d'inondation.

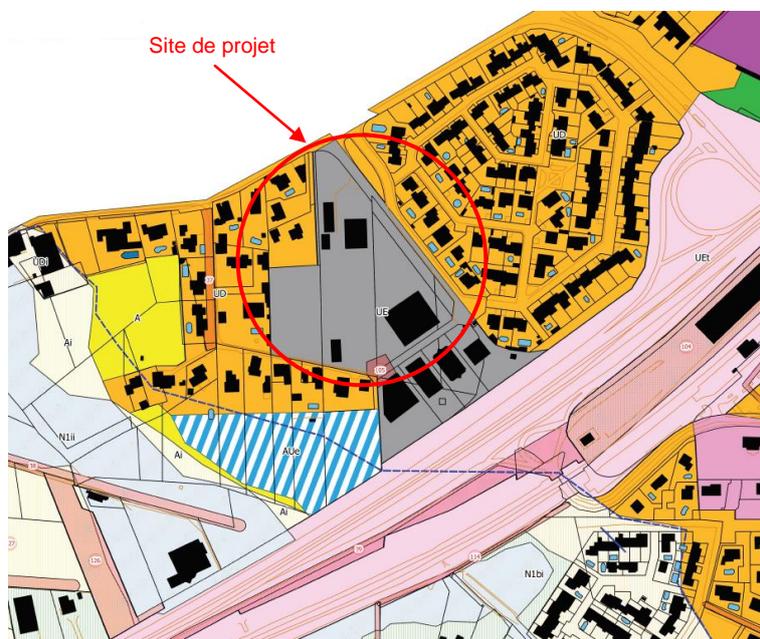
IV. Modalités de mise en compatibilité du PLU avec le projet

1. Le cadre réglementaire actuel (le PLU en vigueur)

Le PLU de la commune de Simiane-Collongue a été approuvé le 08 octobre 2013 et a fait l'objet de deux modifications, approuvées le 29 septembre 2015 et le 12 décembre 2016.

1.1. Le zonage et le règlement

Le site de projet du clos des Frênes est classé en zone UE (zone urbaine à vocation d'activités) au PLU en vigueur. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.



Zonage du PLU en vigueur

Le zonage en vigueur (UE) ne prévoit pas le développement de l'habitat, comme cela est le cas en zone UD située de part et d'autre du site de projet.

Le projet n'est donc pas compatible avec le zonage du PLU en vigueur.

1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La commune de Simiane-Collongue a retenu 5 orientations stratégiques pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1. Aménager Simiane en préservant un environnement de qualité
2. Développer une économie locale diversifiée
3. Renforcer les liens sociaux, l'animation sportive et la vie culturelle
4. Gérer et valoriser durablement les ressources du territoire
5. Renforcer la concertation avec les Simianais

Le projet du Clos des Frênes est particulièrement concerné par les orientations 1 et 2 du PADD :

Orientation 1 :

Le projet du Clos des Frênes est compatible avec l'orientation 1 du PADD : « Aménager Simiane en préservant un environnement de qualité »

Cette orientation stratégique se décline en 6 objectifs opérationnels :

- maîtriser la croissance urbaine et démographique tout en préservant un équilibre entre classes d'âge et entre catégories socio-professionnelles ;
- développer une offre de logements sociaux et intermédiaires ;
- privilégier les formes urbaines denses pour les nouveaux secteurs d'urbanisation de façon à économiser l'espace ;
- accepter une densification de l'existant en cohérence avec la capacité d'équipement de la commune ;
- offrir des alternatives à l'usage de la voiture pour les déplacements ;
- réorganiser la circulation automobile dans la commune.

Le projet du Clos des Frênes vise à :

- *développer le logement social et en accession à la propriété ;*
- *favoriser le renouvellement urbain : mobilisation d'un espace urbanisé situé entre deux zones d'habitat ;*
- *aménager un quartier dense permettant le maintien des espaces agricoles et naturels du territoire tout en assurant la qualité des espaces verts ;*
- *développer un programme mixte en incluant un espace d'équipement.*

A travers son programme qui développe le logement social et en accession via des formes urbaines denses et une qualité des espaces verts, le projet du Clos des Frênes est en adéquation avec cette orientation communale.

Orientation 2 :

Le projet du Clos des Frênes n'est pas compatible avec l'orientation 2 du PADD : « Développer une économie locale diversifiée ».

Cette orientation stratégique se décline en 4 objectifs opérationnels :

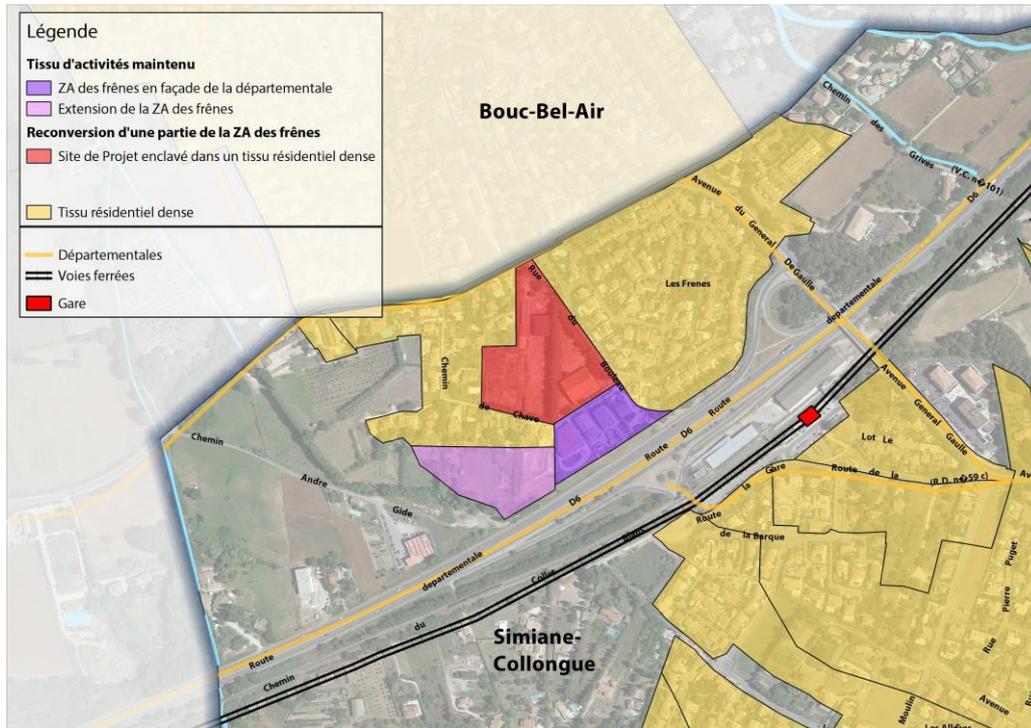
- aider au développement des commerces et des services, notamment dans le centre village ;
- développer de petites zones d'activités ;
- favoriser un tourisme de séjour aux portes d'Aix et Marseille ;

- favoriser une agriculture de proximité en synergie avec la gestion des zones inondables.

Concernant le développement de petites zones d'activités le PADD prévoit « de réhabiliter les zones d'activités existantes » et « de soutenir la Zone d'Activités (ZA) des Frênes », notamment via le projet d'extension de cette dernière.

Le projet du Clos des Frênes :

- ne modifie pas la zone dédiée à l'extension de la ZA des Frênes ni le secteur d'activités présent en façade de la départementale.
- mobilise cependant une partie de la ZA des Frênes, aujourd'hui dépourvue d'activités et bordée par un tissu résidentiel dense (cf. carte ci-dessous) :



Mobilisation d'une partie de la zone d'activités des Frênes

Les parcelles d'activités mobilisées par le projet se situent en retrait de la départementale et sont bordées par un tissu résidentiel dense. Au vu de cette localisation peu favorable au développement des activités le projet du clos des Frênes prévoit d'y produire une offre de logements en cohérence avec le tissu résidentiel voisin.

Le projet du Clos des Frênes n'est donc pas compatible avec l'orientation 2 du PADD qui prévoit de réhabiliter les zones d'activités existantes bien que l'extension de la zone d'activités des Frênes ne soit pas impactée et que le site concerné soit aujourd'hui dépourvu d'activité.

2. Les motifs des changements apportés au PLU

Afin de permettre la réalisation du projet du Clos des Frênes, qui permet de produire 35 logements sociaux en cohérence avec le contrat de mixité social signé par la commune en 2017, il convient d'envisager :

- une modification des pièces graphiques et du règlement du PLU ;
- une rectification du PADD.

En effet, l'actuel PLU de Simiane-Collongue :

- identifie sur le plan de zonage le site de projet en zone UE dédiée aux activités ;
- prévoit dans son PADD le « *développement des petites zones d'activités* » et notamment de celle des Frênes.

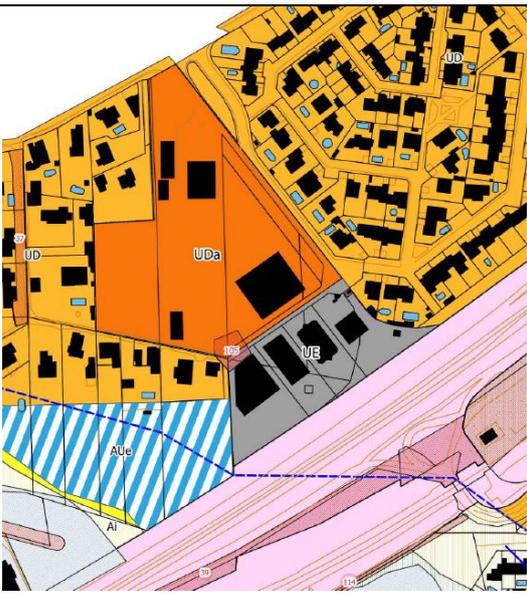
Le projet du Clos des Frênes, développant de l'habitat et des équipements, nécessite par la présente déclaration de projet de mettre en compatibilité le PLU en :

- **reclassant le site de projet en zone UD à vocation d'habitat et d'équipements et en créant un sous-secteur UDa sur l'emprise de l'opération**, afin d'adapter le zonage et le règlement au projet du clos des Frênes.
- **complétant les règles de la zone UD pour intégrer les dispositions particulières au secteur UDa créé ;**
- **modifiant le PADD pour permettre la création d'un projet de logements sur un site anciennement voué à de l'activité**

2.1. La modification du zonage : changement de vocation et création d'un sous-secteur UDa

Le site de projet est classé au PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016 en zone UE dédiée à l'activité.

La présente déclaration de projet, ayant pour objet la création d'un projet d'habitat et d'équipements, modifie ce zonage en créant un sous-secteur UDa spécifique « secteur des Frênes » permettant d'encadrer la réalisation et d'assurer une intégration qualitative et respectueuse du contexte urbain.

Evolution du zonage entre le PLU en vigueur et la déclaration de projet	
<p><i>Extrait du zonage du PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016</i></p> 	<p><i>Extrait du zonage du PLU mis en compatibilité</i></p> 
<p><i>Extrait des cartouches du zonage du PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016 (échelles 1/2 000 ; 1/5 000 ; 1/10 000)</i></p> 	<p><i>Extrait des cartouches du zonage du PLU mis en compatibilité (échelles 1/2 000 ; 1/5 000 ; 1/10 000)</i></p> 



Simiane-Collongue

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

ZONAGE REGLEMENTAIRE
PARTIE NORD DE LA COMMUNE

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 29 septembre 2015


Le Maire
Philippe ARCHUIN

ECHELLE 1/5 000
SEPTEMBRE 2015



Simiane-Collongue

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

ZONAGE REGLEMENTAIRE
DE LA COMMUNE

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 29 septembre 2015


Le Maire
Philippe ARCHUIN

ECHELLE 1/10 000
SEPTEMBRE 2015



Simiane-Collongue

PLAN LOCAL D'URBANISME
Déclaration de Projet emportant mise en
compatibilité du PLU
Projet du Clos des Frênes

ZONAGE REGLEMENTAIRE
PARTIE NORD DE LA COMMUNE

Echelle : 1/5 000

Elaboration du PLU approuvée le 08/10/2013
Modification n°1 du PLU approuvée le 29/09/2015
Modification n°2 du PLU approuvée le 21/12/2016
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
PLU approuvée le



Simiane-Collongue

PLAN LOCAL D'URBANISME
Déclaration de Projet emportant mise en
compatibilité du PLU
Projet du Clos des Frênes

ZONAGE REGLEMENTAIRE
DE LA COMMUNE

Echelle : 1/10 000

Elaboration du PLU approuvée le 08/10/2013
Modification n°1 du PLU approuvée le 29/09/2015
Modification n°2 du PLU approuvée le 21/12/2016
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
PLU approuvée le

2.2. La modification du règlement

Le règlement de la zone UD est complété pour intégrer les dispositions particulières du secteur UDa créé.

Ces dispositions ont été définies pour permettre une optimisation du foncier et favoriser une implantation cohérente avec la configuration de l'emprise foncière du projet. L'objectif étant de permettre, sur un site de reconversion urbaine entouré par un tissu résidentiel dense, la réalisation d'un projet d'intérêt général développant une offre d'habitat diversifiée (logements plus petits et plus abordables²) répondant aux besoins et assurant une mixité sociale.

Les dispositions réglementaires créées ou modifiées par rapport au PLU en vigueur sont mentionnées **en bleu** dans la deuxième colonne du tableau suivant :

Evolution du règlement entre le PLU en vigueur et le PLU mis en compatibilité	
Dispositions générales du règlement du PLU en vigueur (PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016)	Dispositions générales du règlement du PLU mis en compatibilité
<p>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION</p> <p>Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Simiane-Collongue.</p> <p>ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.</p> <p>- Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la zone UA repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et UAi o la zone UB repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBi o la zone UD repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDi o la zone UE repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend un secteur UEt o la zone UF repérée par l'indice UF au plan ; <p>- Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la zone AU repérée par l'indice AU au plan ; elle comprend les secteurs AUe et AUi. <p>- Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la zone A repérée par l'indice A au plan ; elle 	<p>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION</p> <p>Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Simiane-Collongue.</p> <p>ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.</p> <p>- Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la zone UA repérée par l'indice UA au plan ; elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et UAi o la zone UB repérée par l'indice UB au plan ; elle comprend un secteur UBi o la zone UD repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend les secteurs UDa et UDi o la zone UE repérée par l'indice UE au plan ; elle comprend un secteur UEt o la zone UF repérée par l'indice UF au plan ; <p>- Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la zone AU repérée par l'indice AU au plan ; elle comprend les secteurs AUe et AUi. <p>- Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la zone A repérée par l'indice A au plan ; elle

² 35 logements sociaux et 35 logements en accession sociale.

<p>comprend un secteur Ai</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 : <ul style="list-style-type: none"> o la zone N1 repérée par l'indice N1 au plan ; elle comprend les secteurs N1a, N1ag, N1am, N1ami, N1b, N1bg, N1bi, N1bm, N1ii, N1bmi o la zone N2 repérée par l'indice N2 au plan. - Les documents graphiques comportent également : o des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, o des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, o des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de la mixité sociale. 	<p>comprend un secteur Ai</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 : <ul style="list-style-type: none"> o la zone N1 repérée par l'indice N1 au plan ; elle comprend les secteurs N1a, N1ag, N1am, N1ami, N1b, N1bg, N1bi, N1bm, N1ii, N1bmi o la zone N2 repérée par l'indice N2 au plan. - Les documents graphiques comportent également : o des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, o des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, o des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de la mixité sociale.
<p style="text-align: center;">Règlement de la zone UD du PLU en vigueur <i>(PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016)</i></p>	<p style="text-align: center;">Règlement de la zone UD du PLU mis en compatibilité</p>
<p>CHAPITRE 3 : ZONE UD</p> <p>Caractère de la zone UD</p> <p>La zone UD correspond aux zones de lotissement développées principalement dans la plaine au pied du Vieux Village, ainsi que le hameau de Siège.</p> <p>C'est une zone urbaine périphérique, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage.</p> <p>La zone UD est divisée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur UD proprement dit correspond à des zones de densité intermédiaire - Le secteur UDi correspond à des secteurs situés en zone inondable. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables. 	<p>CHAPITRE 3 : ZONE UD</p> <p>Caractère de la zone UD</p> <p>La zone UD correspond aux zones de lotissement développées principalement dans la plaine au pied du Vieux Village, ainsi que le hameau de Siège.</p> <p>C'est une zone urbaine périphérique, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage.</p> <p>La zone UD est divisée en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur UD proprement dit correspond à des zones de densité intermédiaire. - Le secteur UDi correspond à des secteurs situés en zone inondable. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables. - Le secteur UDa correspond à un secteur de logements plus dense comprenant également des équipements d'intérêt collectif, dit secteur des Frênes.
<p>ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière, 	<p>ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière,

<ul style="list-style-type: none"> - 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 UD2-1, - 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 d'une surface de plancher excédant 300 m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des 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. - les affouillements et exhaussements du sol, hormis ceux nécessaires à la construction des bâtiments et des annexes. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 UD2-1, - 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 d'une surface de plancher excédant 300 m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des 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. - les affouillements et exhaussements du sol, hormis ceux nécessaires à la construction des bâtiments et des annexes.
<p>ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>UD 2-1 : GENERALITES</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage - Que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant ○ Les nouvelles installations classées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne présentent ni danger ni gêne pour le 	<p>ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>UD 2-1 : GENERALITES</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage - Que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant ○ Les nouvelles installations classées à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles ne présentent ni danger ni gêne pour le

<p>voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics ○ les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ○ Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ; - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir. <p>Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.</p> <p>UD 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</p> <p>Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.</p> <p>Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs.</p>	<p>voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics ○ les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ○ Pour les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement (article L 123-1 7ème alinéa) et devant être protégés : immeubles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, - les modifications et extensions sous condition du respect de l'architecture de l'édifice ; - les démolitions sous condition de la délivrance d'un permis de démolir. <p>Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du bâti sont proscrits.</p> <p>UD 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.</p> <p>Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs.</p> <p>En zone UDa, l'opération devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ; - affecter au minimum 30% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux.
<p>ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>UD 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES</p> <p>Pour être constructible, les terrains doivent être</p>	<p>ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>UD 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES</p>

<p>desservis par des voies publiques ou privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.</p> <p>Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les voies nouvelles auront une largeur de plateforme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.</p> <p>Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la plus importante.</p> <p>Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.</p> <p>UD 3-2 : VOIES PRIVEES</p> <p>La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et de la sécurité.</p> <p>UD 3-3 : PIETONS- MODE DOUX</p> <p>La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.</p> <p>Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes.</p> <p>UD 3-4 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</p> <p>En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.</p> <p>Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la plus importante.</p> <p>Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>Les voies nouvelles auront une largeur de plateforme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.</p> <p>Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>En zone UDa :</p> <p>Les voies nouvelles auront une largeur de plateforme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.</p> <p>UD 3-2 : VOIES PRIVEES</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et de la sécurité.</p> <p>En zone UDa :</p>
---	--

<p>fixées par le code civil.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.</p> <p>La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>	<p>Non réglementé</p> <p>UD 3-3 : PIETONS- MODE DOUX</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.</p> <p>Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes.</p> <p>En zone UDa :</p> <p>Non réglementé</p> <p>UD 3-4 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</p> <p>En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.</p> <p>La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>
<p>ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p> <p>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.</p> <p>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 raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Eaux usées : toute nouvelle construction ou extension du bâtiment existant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.</p> <p>Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent</p>	<p>ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</p> <p>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.</p> <p>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 raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Eaux usées : toute nouvelle construction ou extension du bâtiment existant doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.</p> <p>Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.</p> <p>Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent</p>

<p>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</p> <p>Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Télévision : pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif, sauf cas de force majeure.</p> <p>Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.</p>	<p>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</p> <p>Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Télévision : pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif, sauf cas de force majeure.</p> <p>Autres réseaux : dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.</p>
<p>ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé</p>
<p>ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées - Et 8 m minimum de l'axe des voies publiques 	<p>ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter :</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>à une distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées

- Et 8 m minimum de l'axe des voies publiques

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

En zone UDa :

- en limite des voies et emprises publiques.

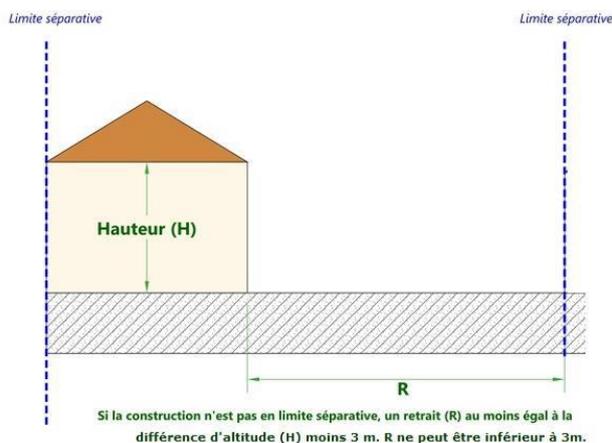
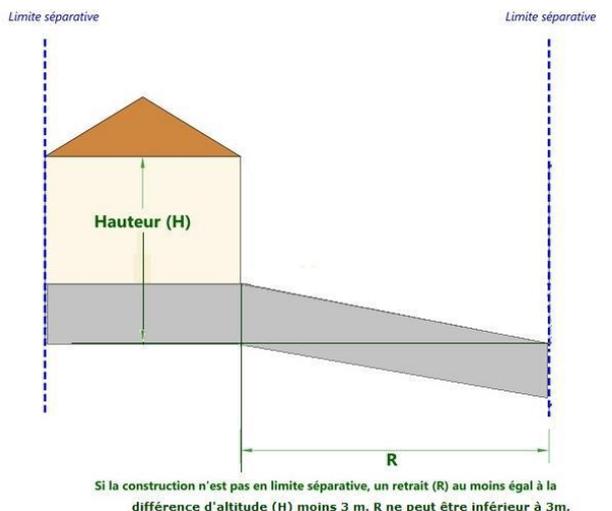
ou

- à une distance minimum de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans être inférieure à 3 m.



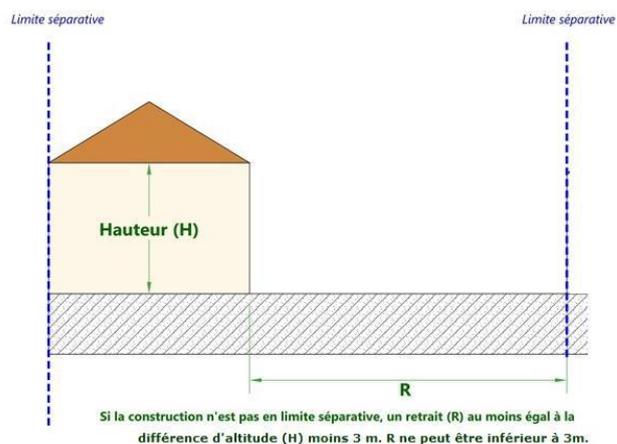
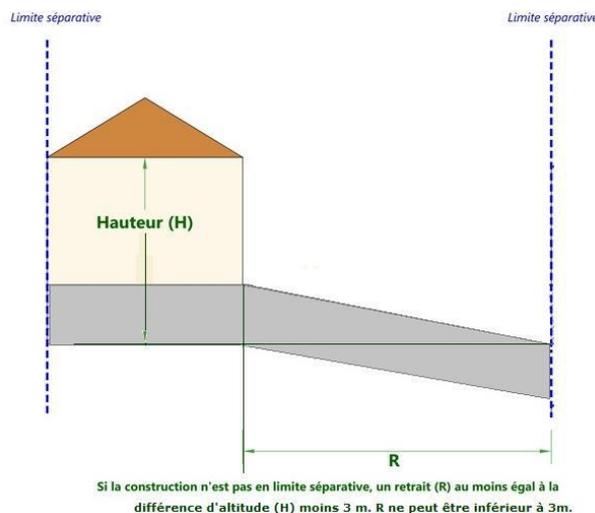
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

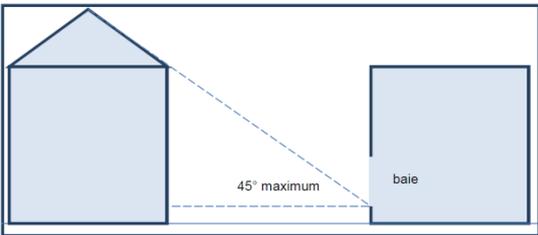
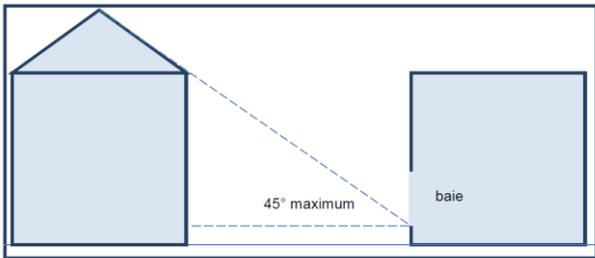
- Lorsqu'une telle implantation est prévue dans un

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UD et UDi :

la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans être inférieure à 3 m.



<p>lotissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les constructions édifiées contre les limites séparatives ne devront s'appuyer que sur 2 limites séparatives au maximum afin d'assurer une circulation sur le terrain et de maintenir les espaces verts en ville.</p>	<p>Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les constructions édifiées contre les limites séparatives ne devront s'appuyer que sur 2 limites séparatives au maximum afin d'assurer une circulation sur le terrain et de maintenir les espaces verts en ville.</p> <p>En zone UDa :</p> <p>les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite séparative. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimum de 3m de la limite séparative.
<p>ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>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.</p> 	<p>ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>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.</p>  <p>En zone UDa :</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES</p>	<p>ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES</p>

<p>CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>CONSTRUCTIONS</p> <p>Non réglementée.</p>
<p>ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 7 m.</p> <p>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.</p>	<p>ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 m en zone UD et UDi ; - 9 m en zone UDa. <p>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.</p>
<p>ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Adaptation au terrain:</p> <p>Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).</p> <p>Les Toitures :</p> <p>Les pentes des toitures devront être comprises entre 27 et 33 %.</p> <p>Les couvertures devront être traitées en tuiles romanes ou similaires.</p> <p>Les couleurs :</p> <p>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.</p> <p>Les balcons, terrasses et vérandas :</p> <p>Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>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.</p>	<p>ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Adaptation au terrain:</p> <p>Les buttes de terre entourant les constructions quand celles-ci sont surélevées sont interdites (voir schéma).</p> <p>Les Toitures :</p> <p>Les pentes des toitures devront être comprises entre 27 et 33 %.</p> <p>Les couvertures devront être traitées en tuiles romanes ou similaires.</p> <p>Les couleurs :</p> <p>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.</p> <p>Les balcons, terrasses et vérandas :</p> <p>Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront être traités de manière homogène.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>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.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tous les murs bahuts devront être enduits des deux côtés.</p> <p>Les climatiseurs :</p> <p>Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.</p> <p>Les antennes paraboliques :</p> <p>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.</p> <p>Les matériaux : Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.</p> <p>Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation</p> <p>Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.</p> <p>Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :</p> <ul style="list-style-type: none">- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,- proportions des percements en façade,- maintien du rapport pleins / vides, <p>En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.</p> <p>Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tous les murs bahuts devront être enduits des deux côtés.</p> <p>Les climatiseurs :</p> <p>Les systèmes de climatisation en applique sur les façades donnant sur l'emprise publique sont interdits.</p> <p>Les antennes paraboliques :</p> <p>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.</p> <p>Les matériaux : Les matériaux de bardage métalliques sont interdits.</p> <p>Les constructions anciennes : réhabilitation, modification, extension et surélévation</p> <p>Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.</p> <p>Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :</p> <ul style="list-style-type: none">- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,- proportions des percements en façade,- maintien du rapport pleins / vides, <p>En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine ou rurale.</p> <p>Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux</p>
--	--

<p>compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).</p> <p>Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).</p> <p>Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.</p>	<p>compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).</p> <p>Les maçonneries en pierres appareillées sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).</p> <p>Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.</p>
<p>ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT</p> <p>Application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de superficie inférieure à 70 m² de surface de plancher - 2 places par logement de superficie supérieure à 70 m² de surface de plancher <p>Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher réservée à cet usage, + une place par 50 m² supplémentaire <p>Pour les constructions à usage de commerce alimentaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage. <p>Pour les constructions à usage de restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher réservée à cet usage. <p>Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche complète de 	<p>ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT</p> <p>Application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de superficie inférieure à 70 m² de surface de plancher - 2 places par logement de superficie supérieure à 70 m² de surface de plancher <p>Pour les constructions à usage de commerce non alimentaire et d'artisanat</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher réservée à cet usage, + une place par 50 m² supplémentaire <p>Pour les constructions à usage de commerce alimentaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage. <p>Pour les constructions à usage de restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher réservée à cet usage. <p>Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche complète de

<p>30 m² de surface de plancher réservée à cet usage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher réservée à cet usage. <p>Pour les constructions à usage hôtelier</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits. <p>Pour les constructions à usage d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par classe du 1er degré. - ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés. 	<p>30 m² de surface de plancher réservée à cet usage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher réservée à cet usage. <p>Pour les constructions à usage hôtelier</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits. <p>Pour les constructions à usage d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par classe du 1er degré. - ces établissements comporteront également des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés.
<p>ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>30 % de la superficie des terrains ne doivent pas être imperméabilisés. 20 % 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.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.</p> <p>Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.</p> <p>Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc.). Leur surface représentera 30 % de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.</p>	<p>ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>30 % de la superficie des terrains ne doivent pas être imperméabilisés. 20 % 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.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.</p> <p>Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.</p> <p>Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc.). Leur surface représentera 30 % de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.</p>

	<p>En zone UDa :</p> <p>Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.</p> <p>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.</p>
<p>ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Non règlementé.</p>	<p>ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>Non règlementé.</p>

2.3. La modification du PADD

Le PADD a été modifié pour le mettre en cohérence avec le projet. Ainsi, la référence à la réhabilitation des zones d'activités existantes a été remplacée par le maintien d'une capacité d'accueil à vocation économique à l'échelle de la commune. L'objectif étant de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général sur ce site aujourd'hui dépourvu d'activité.

Le texte du PADD modifié par rapport au PLU en vigueur est mentionné **en bleu** dans la deuxième colonne du tableau suivant :

<p>Extrait du PADD du PLU en vigueur Orientation stratégique n°2 (PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016)</p>	<p>Orientation stratégique n°2 du PLU mis en compatibilité</p>
<p>Simiane est aujourd'hui une commune à caractère résidentiel très marqué : environ 80% de la population active travaille à l'extérieur.</p> <p>Il serait illusoire de prétendre changer fondamentalement cette situation, mais il est important de favoriser une économie locale diversifiée pour stabiliser ce chiffre, voire légèrement inverser la tendance.</p> <p>Cette volonté est traduite dans 4 objectifs opérationnels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aider au développement des commerces et des services, notamment dans le centre village. - Développer de petites zones d'activités. - Favoriser un tourisme de séjour aux portes d'Aix et Marseille - Favoriser une agriculture de proximité en synergie avec la gestion des zones inondables <p>Si les leviers d'action ne résident pas en priorité</p>	<p>Simiane est aujourd'hui une commune à caractère résidentiel très marqué : environ 80% de la population active travaille à l'extérieur.</p> <p>Il serait illusoire de prétendre changer fondamentalement cette situation, mais il est important de favoriser une économie locale diversifiée pour stabiliser ce chiffre, voire légèrement inverser la tendance.</p> <p>Cette volonté est traduite dans 4 objectifs opérationnels.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aider au développement des commerces et des services, notamment dans le centre village. - Développer de petites zones d'activités. - Favoriser un tourisme de séjour aux portes d'Aix et Marseille - Favoriser une agriculture de proximité en synergie avec la gestion des zones inondables <p>Si les leviers d'action ne résident pas en priorité</p>

<p>dans la procédure réglementaire du PLU, celui-ci doit fournir, dans la gestion de l'espace, les bases de cette politique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aider au développement des commerces et des services, notamment dans le centre village. <p>Le maintien d'une offre de commerce et de service est une des conditions de la préservation du cadre de vie.</p> <p>La commune souhaite favoriser le développement de cette offre de service en organisant les espaces publics qui permettent d'y accéder et en aidant à une meilleure visibilité de cette offre.</p> <p>L'organisation des espaces dans le centre village et sur l'avenue du Gal de Gaulle devra favoriser le maintien et de développement des commerces de proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer de petites zones d'activités. <p>Les petites et moyennes entreprises qui recherchent des lieux d'implantations sur la commune doivent pouvoir trouver des espaces adaptés en termes d'organisation, de services, de signalisation, etc. : il s'agit donc de réhabiliter les zones d'activités existantes et d'en créer de nouvelles tout en restant à l'échelle de la commune.</p> <p>Le projet communal prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le développement de la zone d'activité du Safre - le soutien à la zone d'activité des Frênes. <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un tourisme de séjour aux portes d'Aix et Marseille <p>Simiane bénéficie d'un cadre favorable à un tourisme de séjour, mais sa situation aux portes de Marseille n'en fera jamais une commune « touristique » au sens fort du terme.</p> <p>Le développement touristique (et l'activité économique qui peut l'accompagner) pourrait donc être orienté vers un tourisme de séjour à l'attention des personnes souhaitant séjourner sur l'agglomération d'Aix- Marseille dans un cadre agréable, avec la ligne TER permettant un accès aisé aux deux centres ville : tourisme d'affaire, tourisme culturel, etc.</p> <p>Le plan local d'urbanisme prévoira, dans ces dispositions réglementaires, les outils pour favoriser le développement de lieux de loisirs à l'interface entre zone urbanisée et zone naturelle, en adéquation avec le périmètre</p>	<p>dans la procédure réglementaire du PLU, celui-ci doit fournir, dans la gestion de l'espace, les bases de cette politique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aider au développement des commerces et des services, notamment dans le centre village. <p>Le maintien d'une offre de commerce et de service est une des conditions de la préservation du cadre de vie.</p> <p>La commune souhaite favoriser le développement de cette offre de service en organisant les espaces publics qui permettent d'y accéder et en aidant à une meilleure visibilité de cette offre.</p> <p>L'organisation des espaces dans le centre village et sur l'avenue du Gal de Gaulle devra favoriser le maintien et de développement des commerces de proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer de petites zones d'activités. <p>Les petites et moyennes entreprises qui recherchent des lieux d'implantations sur la commune doivent pouvoir trouver des espaces adaptés en termes d'organisation, de services, de signalisation, etc. : il s'agit donc de maintenir une capacité d'accueil en proposant du foncier disponible à vocation d'activités à l'échelle de la commune.</p> <p>Le projet communal prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le développement de la zone d'activité du Safre - l'extension de la zone d'activité des Frênes. <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un tourisme de séjour aux portes d'Aix et Marseille <p>Simiane bénéficie d'un cadre favorable à un tourisme de séjour, mais sa situation aux portes de Marseille n'en fera jamais une commune « touristique » au sens fort du terme.</p> <p>Le développement touristique (et l'activité économique qui peut l'accompagner) pourrait donc être orienté vers un tourisme de séjour à l'attention des personnes souhaitant séjourner sur l'agglomération d'Aix- Marseille dans un cadre agréable, avec la ligne TER permettant un accès aisé aux deux centres ville : tourisme d'affaire, tourisme culturel, etc.</p> <p>Le plan local d'urbanisme prévoira, dans ces dispositions réglementaires, les outils pour favoriser le développement de lieux de loisirs à l'interface entre zone urbanisée et zone naturelle, en adéquation avec le périmètre</p>
---	---

<p>Natura 2000.</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser une agriculture de proximité en synergie avec la gestion des zones inondables <p>Les zones agricoles ont disparu de la commune. Pourtant, il demeure un potentiel agricole, qui pourrait être valorisé.</p> <p>Parallèlement, un espace assez vaste, au centre de la commune, est concerné par des risques d'inondation.</p> <p>L'objectif est de favoriser une activité agricole dans les zones inondables non urbanisables, en cohérence avec le SAGE du bassin de l'Arc en cours de révision.</p> <p>En parallèle, l'entretien de la forêt peut donner lieu à une certaine activité sylvicole.</p>	<p>Natura 2000.</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser une agriculture de proximité en synergie avec la gestion des zones inondables <p>Les zones agricoles ont disparu de la commune. Pourtant, il demeure un potentiel agricole, qui pourrait être valorisé.</p> <p>Parallèlement, un espace assez vaste, au centre de la commune, est concerné par des risques d'inondation.</p> <p>L'objectif est de favoriser une activité agricole dans les zones inondables non urbanisables, en cohérence avec le SAGE du bassin de l'Arc en cours de révision.</p> <p>En parallèle, l'entretien de la forêt peut donner lieu à une certaine activité sylvicole.</p>
--	--

2.4. Evolution des surfaces (en ha)

La création du secteur UDa porte sur 1,8 hectare, issu d'une partie de la zone UE (PLU de 2013) de la ZAC des Frênes.

<i>Evolution des superficies entre le PLU en vigueur et le PLU mis en compatibilité :</i>	
PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016	PLU mis en compatibilité
Superficie de la zone UE	
2,7 hectares	0,9 hectares
Superficie de la zone UDa	
0 hectare	1,8 hectare

Les autres zones du PLU n'ayant pas été modifiées leur superficie reste inchangée au PLU mis en compatibilité.

V. Evaluation Environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000

1. Etat initial de l'environnement

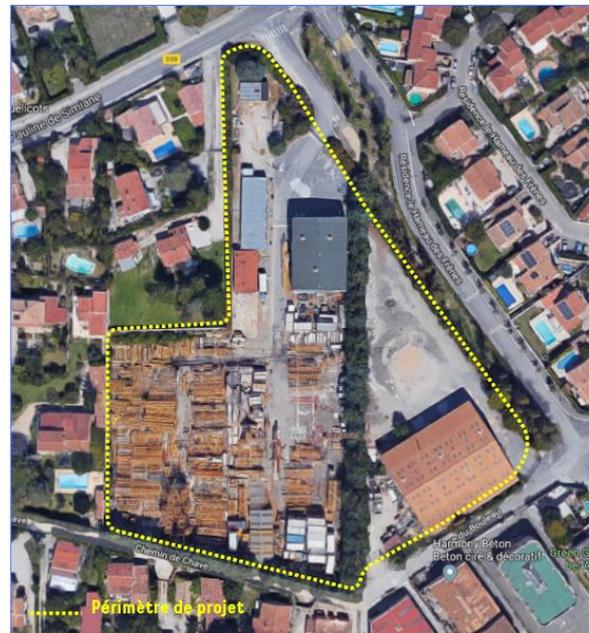
1.1. Occupation du sol et paysage

Le projet du clos des Frênes se situe au Nord-Ouest de la commune, entre les Départementales D6 et D59. L'emprise de la zone de projet est de 2 hectares. Elle s'inscrit en **dent creuse**, au sein d'un tissu résidentiel dense.

Les parcelles concernées sont aujourd'hui en grande partie **artificialisées** : le site comprend 4 **bâtiments d'activités, dont entrepôts**, ainsi que deux espaces bitumés servant de zone de stockage en extérieur (matériaux).

Le site est traversé par une haute haie de cyprès, qui vient clôturer la limite sud du terrain.

Côté Est, le site est bordé d'une haie de peupliers.



Etat des lieux. A droite, photo aérienne plus ancienne du site

Notice de présentation



Vues sur le site



Photo 1 – 2015



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

Le site constitue une enclave industrielle au sein d'un paysage plutôt résidentiel. Il présente une **faible qualité paysagère**, en dehors de la haie de peupliers et ses abords, qui apportent un caractère végétal au quartier, aménité paysagère. Le reste du site ne présente pas de qualité particulière de par le type de bâtiments présents et l'usage des sols (entrepôts, espace bétonné, ...).

Le site est visible uniquement depuis ses abords immédiats. En effet, son enclavement dans le tissu urbain existant, associé à une topographie relativement plane du quartier le rend peu visible de loin. Depuis l'autoroute, les bâtiments d'activités en interface entre celle-ci et le périmètre de projet jouent le rôle de barrière visuelle.

Le site est potentiellement visible depuis les reliefs boisés de Simiane-Collongue. L'enjeu y est limité en l'absence d'espaces fréquentés, type sentier de randonnée, sur le versant concerné.



Visibilité du site depuis le lointain

1.2. Risques

Le périmètre de projet est concerné par le **risque sismique**, secteur classé en zone de sismicité 3 (sur une échelle de 5). Toute aménagement est soumis à des dispositions règlementaires de constructibilité, en particulier l'Eurocode 8.

Le périmètre de projet est situé en zone **d'aléa moyen retrait-gonflement des argiles**. La commune est soumise à un **Plan de Prévention des risques de retrait-gonflement des argiles**, approuvé le 27/02/2017. Le site de projet est localisé en zone « faiblement à moyennement exposée (B2) » (cf. carte ci-après).



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>



Extrait du PPR retrait-gonflement des argiles

Pour les constructions autres que maisons individuelles :

Est prescrite dans les zones B2 « la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées définies dans la nouvelle norme en vigueur (à titre indicatif de type G1 ES et PGC (phase étude de site et principes généraux de construction), de type G2 AVP et PRO (avant-projet et projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500).

Ces études devront notamment :

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site,
- couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînage, murs porteurs, canalisations, etc.) aux conditions générales du site,
- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, récupération et évacuation des eaux pluviales et de ruissellement, captage des écoulements à faible profondeur (si nécessaire), raccordement des rejets d'eaux, limitation et contrôle des infiltrations dans le sol, etc.). »

Pour les maisons individuelles :

« A défaut de la réalisation d'une série d'études géotechniques sur la parcelle, [...] il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après aux articles II-2.1 et II-2.2 » du règlement du PPR.

« Ces études devront notamment :

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site,
- couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînage, murs porteurs, canalisations, etc.) aux conditions générales du site,

Notice de présentation

- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, récupération et évacuation des eaux pluviales et de ruissellement, captage des écoulements à faible profondeur (si nécessaire), raccordement des rejets d'eaux, limitation et contrôle des infiltrations dans le sol, etc.). »

Le périmètre de projet est situé à l'écart des canalisations de transport de matière dangereuse (cf. carte ci-après).

Il n'est pas concerné par la présence potentielle de cavités souterraines (cf. carte ci-après).

Eloigné des massifs boisés, il n'est pas situé en zone d'aléa feu de forêt.

La commune est soumise à un **Plan de Prévention des risques mouvement de terrain**, approuvé le 23/01/2001. Le site de projet est localisé en dehors de l'emprise du PPR.

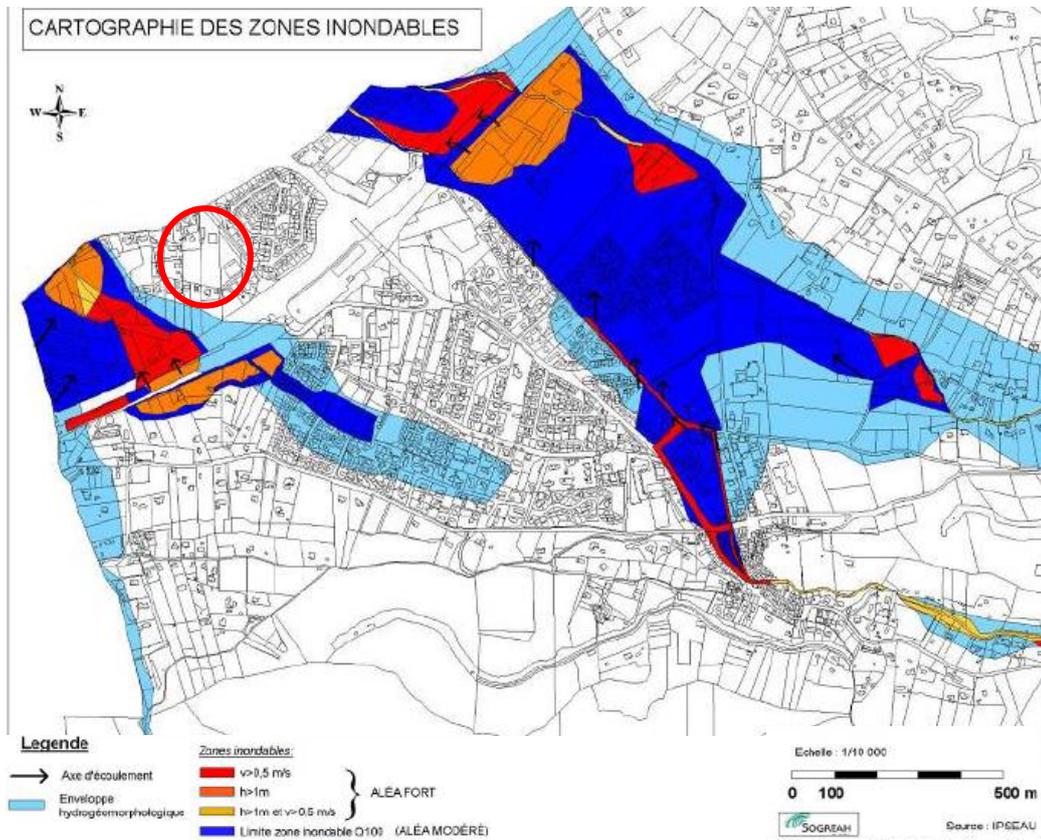
Enfin, le projet est situé à l'écart des zones inondables de l'étude SOGREAH (cf. carte ci-après).





Zone de présence potentielle de cavités souterraines

Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>



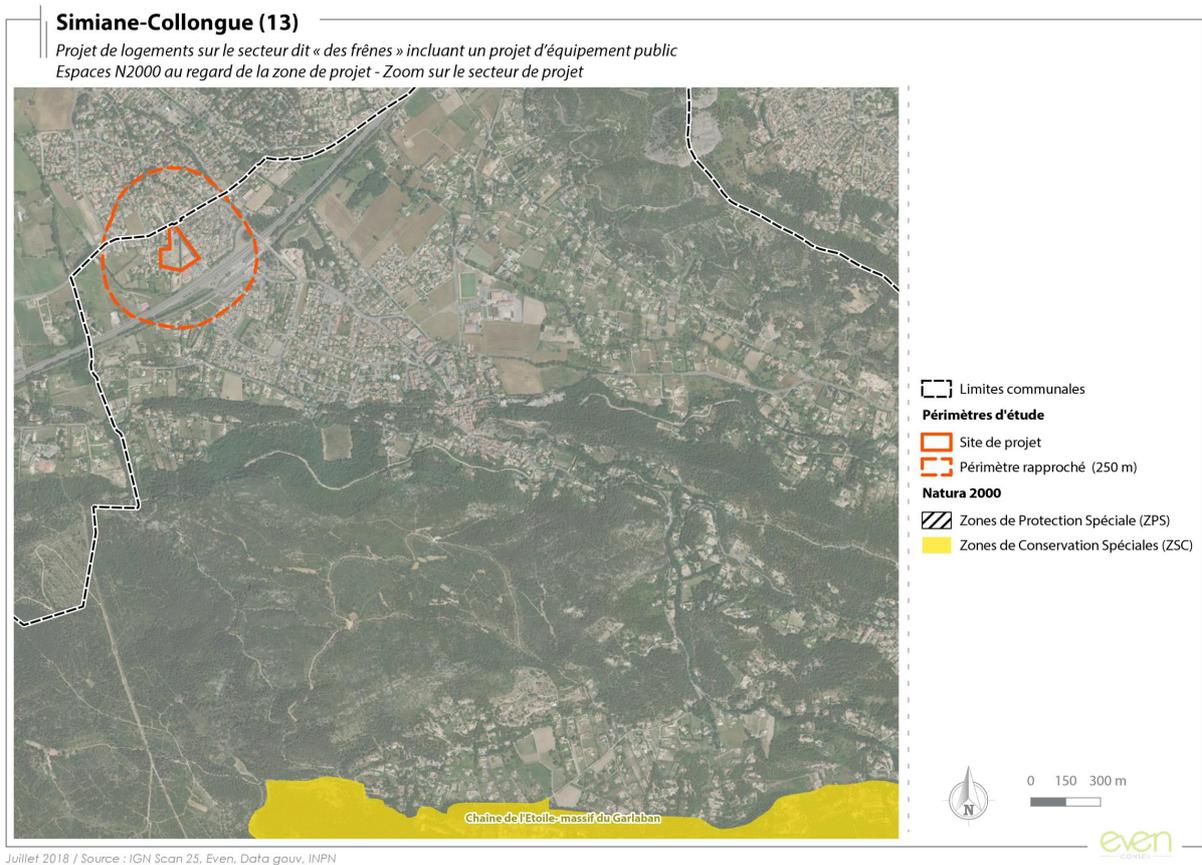
Cartographie des zones inondables - Etude Sogreah

1.3. Milieux naturels

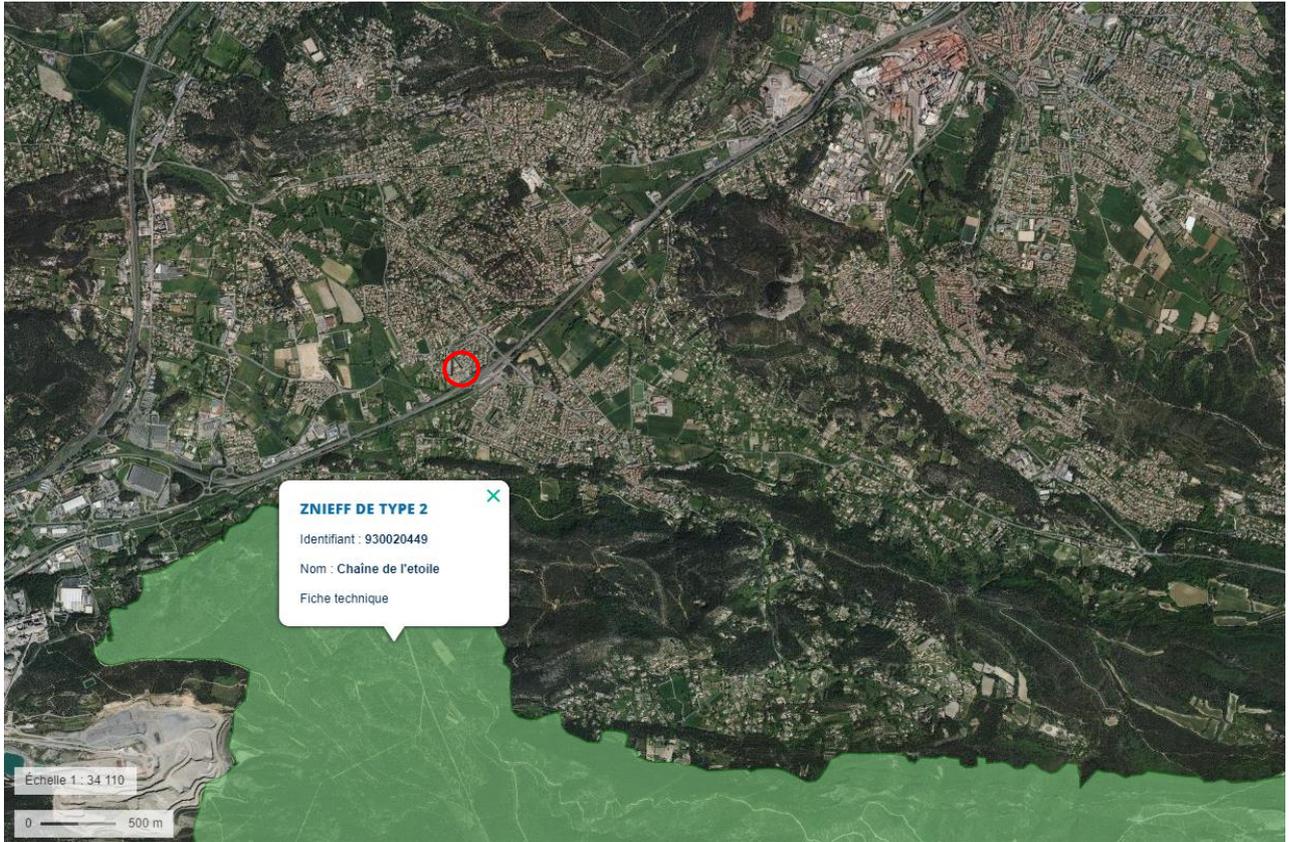
Le site de projet est localisé à l'écart des grands ensembles naturels et agricoles du territoire.

Les parcelles concernées sont aujourd'hui en grande partie artificialisées : le site comprend 4 bâtiments d'activités, dont entrepôts, ainsi que deux espaces bitumés servant de zone de stockage en extérieur (matériaux).

La commune de Simiane-Collongue est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), intitulée « Chaîne de l'Etoile et massif du Garlaban ». Le site de projet se situe à environ 2.350 km de cette ZSC, zone Natura 2000 la plus proche.



Le périmètre de projet se situe à l'écart de ZNIEFF de type I et II. La plus proche est la ZNIEFF de type II « Chaîne de l'Etoile », située à 1,5 km au sud.



Extrait Géoportail – Localisation des ZNIEFF à proximité du site de projet

1.4. Patrimoine bâti

Le site de projet **ne compte pas de patrimoine bâti d'intérêt particulier** et est localisé à l'écart du périmètre d'abords des différents monuments historiques classés et inscrits de la commune. Il n'est pas non plus concerné par un site patrimonial remarquable.



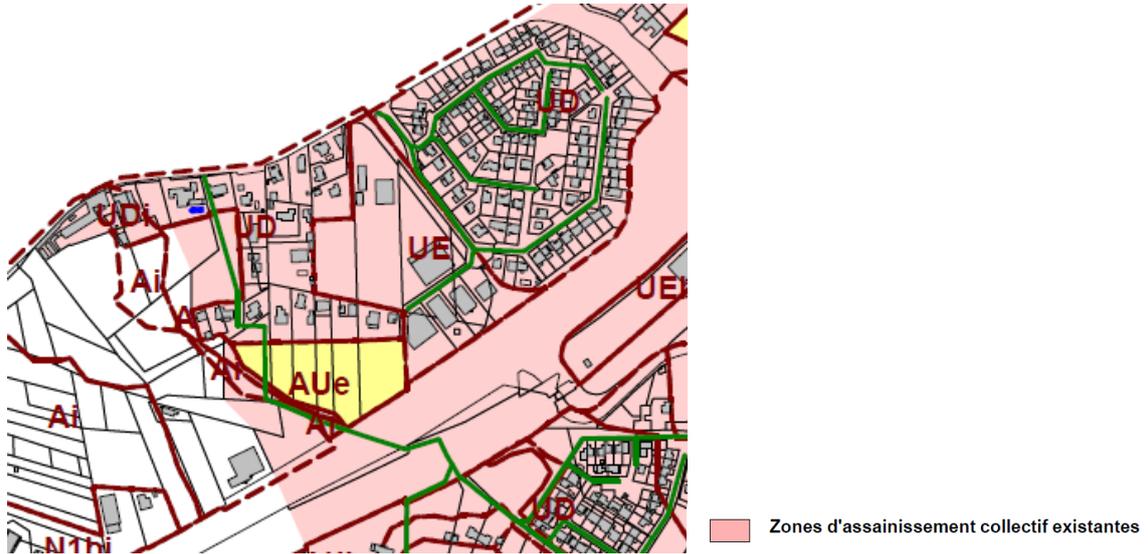
Localisation du site par rapport aux monuments historiques (classés et inscrits) et leur périmètre de protection.

Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

1.5. Assainissement, eau potable, eaux pluviales (réseaux)

Le site de projet est raccordé aux réseaux collectifs d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales.

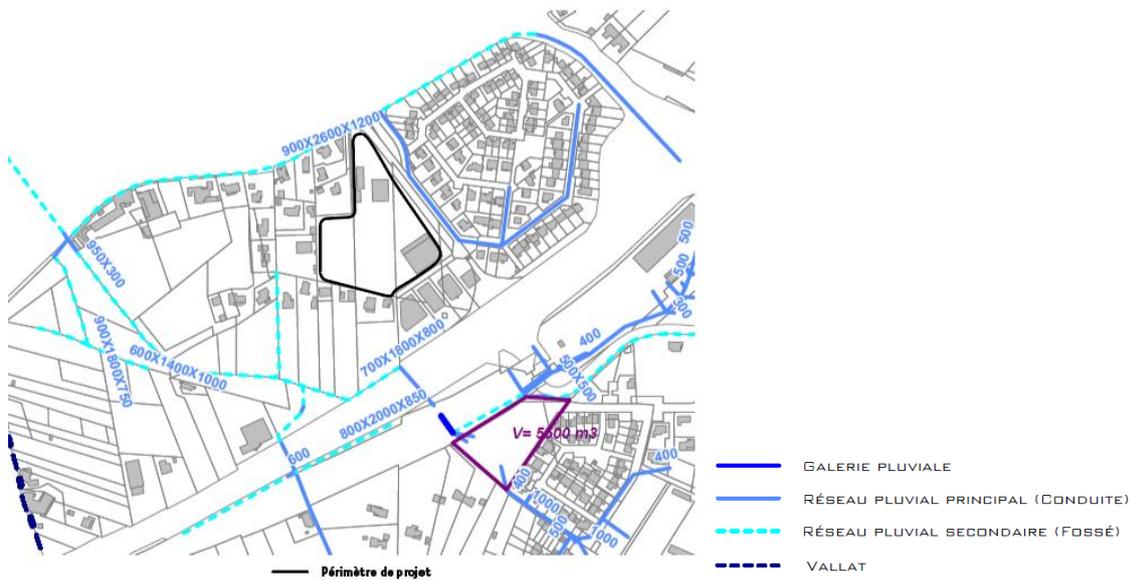
Le site, classé UE au PLU en vigueur, est localisé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement (cf. carte ci-après). La commune est raccordée à la station d'épuration de Bouc-Bel-Air, d'une capacité de 20 000 équivalents-habitants. Cette station est conforme en équipement et en performance.



Extrait du zonage d'assainissement



Extrait du réseau d'assainissement des eaux usées



Extrait du réseau d'assainissement pluvial

1.6. Nuisances sonores

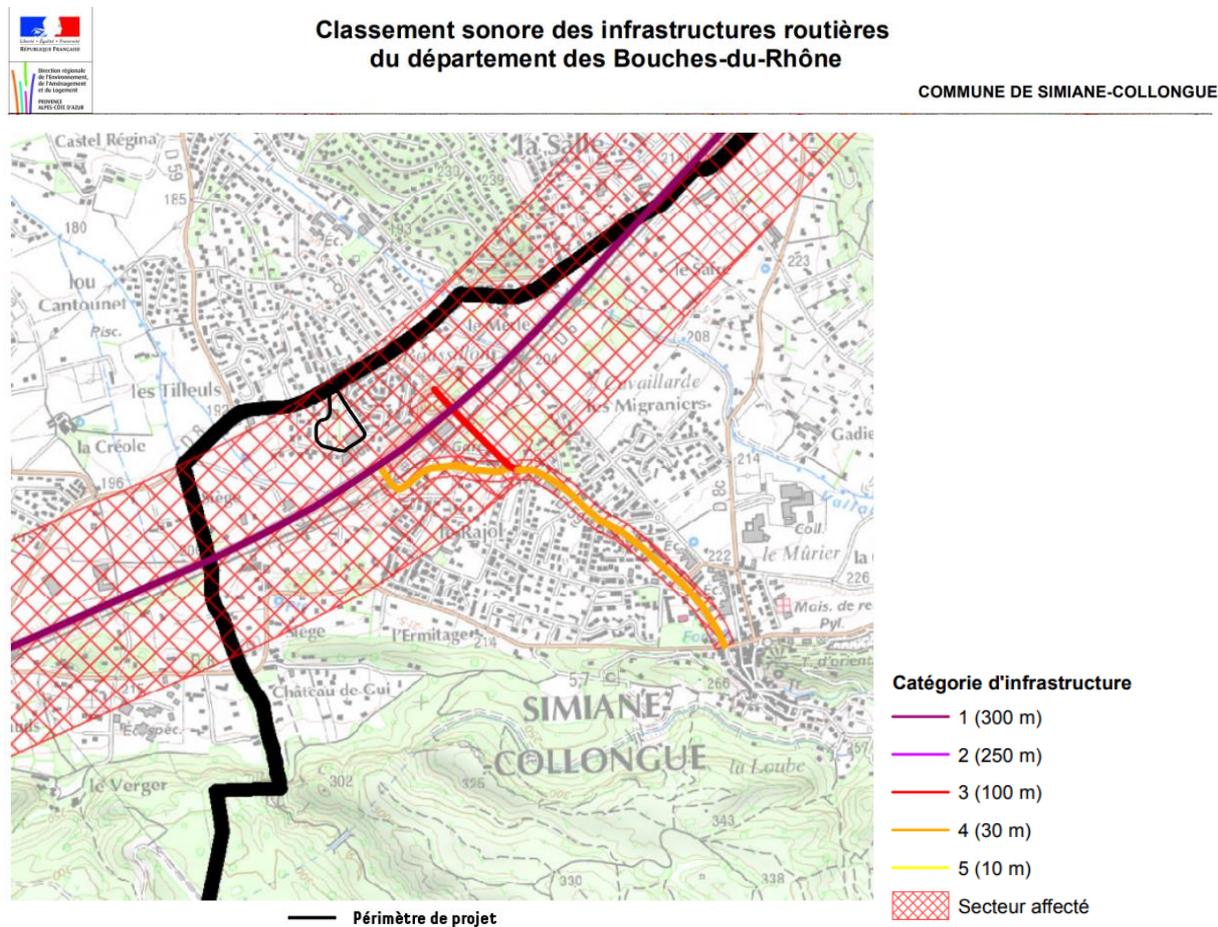
Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres (routes, voies ferrées) en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement). Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade, afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

La prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestre dans le département des Bouches-du-Rhône avait fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en 2000 et 2004.

En application de l'article L 571-10 du code de l'environnement, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a entrepris depuis 2012 la révision du classement sonore des voies des Bouches-du-Rhône.

L'arrêté préfectoral en vigueur, qui date de 2016, localise le secteur de projet en zone de bruit lié à la départementale D6. Cette dernière est classée en **catégorie 1**, avec un secteur affecté d'environ **300 mètres** de part et d'autre de la voie.

Le périmètre de projet est entièrement intégré à la bande de bruit.



Extrait de la cartographie de classement des infrastructures routière des Bouches du Rhône

Source : DDTM

La commune n'est pas concernée par le classement d'infrastructures ferroviaires.

2. Articulation avec les documents cadres

Cf. partie IV « Cadrage réglementaire : Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs »

3. Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement

3.1. Analyse des incidences générales prévisibles sur l'environnement

Les incidences potentielles engendrées par le reclassement des de la zone UE en zone UDa sont les suivantes :

Situation actuelle	Situation engendrée / impacts	Synthèse impacts
Paysage		
<p>Site en dent creuse, au sein d'un tissu résidentiel existant.</p> <p>Parcelles en grand partie artificialisée, de faible qualité paysagère hormis une haie de peuplier et ses abords.</p> <p>Absence d'éléments à fort intérêt paysager.</p> <p>Absence d'enjeu de visibilité lointaine du site.</p>	<p>Le projet va engendrer une modification de l'occupation du site, qui passera d'un caractère industriel à un paysage essentiellement résidentiel.</p> <p>Cette évolution n'engendrera pas d'incidence négative sur le paysage du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'enclavement déjà existant du site ; - de sa globalement faible qualité paysagère ; - de la hauteur maximale autorisée, qui restera limitée à du R+1 sur la majorité du site, en harmonie avec le paysage résidentiel alentours (uniquement partie sud concernée par du R+2, en interface avec des bâtiments d'activités) ; - du caractère végétal qui sera conservé : des franges arborées conservées en interface des rues bordant le site, aménagement d'un espace vert le long de la rue du Bouleau, aménagement de jardins privés, ... <p>Le programme devrait s'intégrer pleinement dans le paysage existant, sans impacter de perception lointaine.</p> <p>Il apportera en revanche une amélioration de la qualité paysagère du site, par un travail sur la qualité architecturale et les usages qui y sont fait (site anciennement fermé où est notamment prévu un espace vert public).</p>	 Incidences non significatives du projet
Exposition aux risques		
<p>Site localisé à l'écart de zones de risques majeurs.</p> <p>Parcelles qui restent constructibles sous conditions pour l'aléa sismique et retrait-gonflement des argiles.</p>	<p>Prise en compte des prescriptions réglementaire en ce qui concerne l'aléa sismique.</p> <p>Prise en compte des dispositions du Plan de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (PPR).</p>	 Incidences non significatives du projet
Milieux naturels et agricoles / trame verte et bleue		
<p>Site enclavé dans le tissu urbain, non intégré au sein d'un corridor écologique majeur ou réservoir de biodiversité</p>	<p>Pas d'impact sur la trame verte</p>	 Incidences non

<p>Absence de cours d'eau ou continuité aquatique sur et à proximité immédiate du site. Dépôt de matériel potentiellement polluants (infiltration nappe souterraine).</p>	<p>Pas d'impact sur les milieux aquatiques et la trame bleue La destination d'habitat constitue une activité peu polluante pour la nappe d'eau souterraine</p>	<p>significatives du projet</p>
<p>Patrimoine bâti</p>		
<p>Absence de patrimoine bâti d'intérêt sur le site ou en covisibilité aux abords immédiats. Site localisé à l'écart de périmètre de protection de monuments historiques.</p>	<p>Pas de modification engendrée sur la perception du patrimoine bâti communal.</p>	<p> Incidences non significatives du projet</p>
<p>Assainissement, eau potable et eaux pluviales (réseaux)</p>		
<p>Secteur raccordé ou raccordable aux différents réseaux Pas d'enjeu de capacité des équipements.</p>	<p>Gestion des eaux pluviales imposées / réseau existant à proximité immédiate du site, celui-ci y est donc facilement raccordable Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement et d'eau potable.</p>	<p> Incidences non significatives du projet si les raccordements sont faits</p>
<p>Activité agricole</p>		
<p>Parcelles actuellement non exploitées et non exploitable du fait de son enclavement et du caractère déjà artificialisé du site</p>	<p>Pas d'impact sur le potentiel et l'activité agricole</p>	<p> Incidences non significatives du projet</p>
<p>Nuisances sonores</p>		
<p>Pas de nuisances engendrées actuellement sur le site. En revanche, site localisé en zone de perception du bruit issu de la D6.</p>	<p>Site à destination d'habitat avec un nombre de constructions limité > pas d'augmentation significative des nuisances sonores au regard de celles existantes actuellement sur le site. En revanche, la construction d'habitations en zone de perception du bruit issu de la D6 engendre une augmentation du nombre de personnes potentiellement soumises aux nuisances sonores.</p>	<p> Incidences modérées sur le cadre de vie des futurs habitants</p>
<p>Qualité de l'air / émissions de gaz à effet de serre</p>		
	<p>Usage d'habitat et nombre de constructions limitées > émissions de gaz à effet de serre supplémentaires non significatives /pas d'émissions de particules polluantes significatives</p>	<p> Incidences non significatives du projet</p>

3.2. Analyse des incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

FORMULAIRE D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉE DES INCIDENCES NATURA2000	
---	---

Par qui ?

Ce formulaire est à remplir par le **porteur du projet**, en fonction des informations dont il dispose (cf. p. 9 : « ou trouver l'info sur Natura 2000? »). Il est possible de mettre des points d'interrogation lorsque le renseignement demandé par le formulaire n'est pas connu.

Ce formulaire fait office d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet de conclure à l'absence d'incidence.

3 A quoi ça sert ?

4 Ce formulaire permet de répondre à la question préalable suivante : mon projet est-il susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000 ? Il peut notamment être utilisé par les porteurs de petits projets qui pressentent que leur projet n'aura pas d'incidence sur un site Natura 2000.

Le formulaire permet, par une analyse succincte du projet et des enjeux, d'exclure toute incidence sur un site Natura 2000. **Attention** : si tel n'est pas le cas et qu'une incidence non négligeable est possible, une évaluation des incidences plus poussée doit être conduite.

Pour qui ?

Ce formulaire permet au **service administratif instruisant le projet** de fournir l'autorisation requise ou, dans le cas contraire, de demander de plus amples précisions sur certains points particuliers.

Coordonnées du porteur de projet :

Nom (personne morale ou physique) : **Commune de Simiane-Collongue**

Commune et département : **Simiane-Collongue- Bouches-du-Rhône**

Adresse : **Place du Sévigné, 13109, Simiane-Collongue**

Téléphone : **04 42 94 91 91**..... Fax : **04 42 22 78 52**.....

Email :

Nom du projet : **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plu pour la création d'un projet de logements sur le secteur dit « des frênes » incluant un projet d'équipement public.**

1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Joindre si nécessaire une description détaillée du projet, manifestation ou intervention sur papier libre en complément à ce formulaire.

a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Préciser le type d'aménagement envisagé (exemple : canalisation d'eau, création d'un pont, mise en place de grillages, curage d'un fossé, drainage, création de digue, abattage d'arbres, création d'un sentier, manifestation sportive, etc.).

Le plan local d'urbanisme de la commune de Simiane-Collongue a été approuvé le 8 octobre 2013. Il a fait l'objet de 2 modifications approuvées les 29 septembre 2015 et le 21 décembre 2016.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal. Il doit régulièrement évoluer pour s'adapter aux besoins de la Commune et de ses composantes (habitants, activités, etc..) ainsi qu'aux nouvelles obligations législatives ou réglementaires. Ces évolutions sont encadrées par des procédures définies par le code de l'urbanisme, comprenant en règle générale une enquête publique.

Le présent dossier fait donc suite à décision de la Municipalité de réaliser un projet de logements sur le secteur dit « des Frênes » incluant 50% de logements locatifs sociaux ainsi qu'un projet d'équipement public destiné à accueillir un centre de surveillance urbaine. En effet, le PLU en vigueur de la commune de Simiane-Collongue (PLU de 2013, modifié en 2015 et 2016) ne permet pas la réalisation de ce projet, puisqu'il est situé en zone d'activités UE sur le plan de zonage du document d'urbanisme. Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire.

La commune étant en partie concernée par le réseau Natura 2000 et le projet modifiant l'orientation stratégique n°2 du PADD, la déclaration de projet **fait l'objet d'une Évaluation Environnementale. L'étude des incidences Natura 2000 est donc traitée au travers de ce formulaire simplifié.**

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de la Déclaration de Projet. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet en tant qu'autorité environnementale qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document.

Le zonage en vigueur (UE) ne prévoit pas le développement de l'habitat, comme cela est le cas en zone UD située de part et d'autre du site de projet. Afin d'adapter le zonage et le règlement au projet du clos des Frênes, un sous-secteur UDa devra être créé sur l'emprise de l'opération.

Le projet n'est donc pas compatible avec le zonage du PLU en vigueur.

Le site de projet du clos des Frênes est classé en zone UE (zone urbaine à vocation d'activités) au PLU en vigueur. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

La déclaration de projet, objet du présent dossier, change de vocation une partie de la zone d'activités des Frênes (UE) : reclassement en zone UDa pour permettre la création d'un projet de logements incluant un projet d'équipement public. Le PADD qui visait « à réhabiliter les zones d'activités existantes » a donc été modifié pour permettre le projet.

La commune de Simiane-Collongue est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), intitulée « Chaîne de l'Etoile et massif du Garlaban ».

Présentation du projet :

Afin de maintenir et d’attirer une population jeune et dynamique, la commune de Simiane-Collongue a retenu la société VINCI immobilier pour réaliser un projet de logements sur le secteur dit « des Frênes ».

Cette opération mixte, qui comprendra **50% de logements locatifs sociaux** ainsi qu’un projet **d’équipement public (centre de surveillance)** permettra de répondre à l’orientation stratégique n°1 affichée dans le PADD : « aménager Simiane en préservant un environnement de qualité. »

Au travers ce projet mixte, la volonté de la Commune est de proposer des logements accessibles à tous, dans un environnement urbain de qualité. Ce nouveau quartier sera un lieu de vie chaleureux et convivial, pour les habitants du quartier et ceux voisins.

Localisation et cartographie

Joindre dans tous les cas une carte de localisation précise du projet, de la manifestation ou de l’intervention (emprises temporaires, chantier, accès et définitives) sur une photocopie de carte IGN au 1/25 000e et un plan descriptif du projet (plan de masse, plan cadastral, etc.).
(Carte de localisation des sites Natura 2000 et du projet de modification ci-après)

Le projet est situé :

Nom de la commune : **Simiane-Collongue** N° Département : **13**

Lieu-dit :

En site(s) Natura 2000
n° de site(s) :

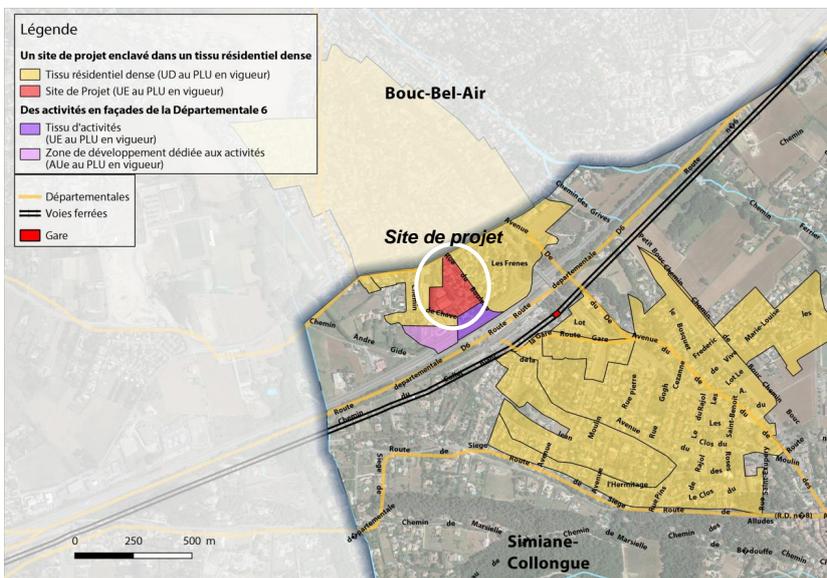
Hors site(s) Natura 2000 A quelle distance ? **Environ 2.350 km de la ZSC :**

- ZSC « Chaîne de l’Etoile et massif du Garlaban ».

C’est le seul site Natura 2000 qui concerne le commun de Simiane-Collongue.

Localisation du site :

Le projet du clos des Frênes se situe au Nord-Ouest de la commune, entre les Départementales D6 et D59.



Ce site de reconversion urbaine d’environ 2 hectares est entouré d’un tissu résidentiel dense identifié en zone UD au PLU de 2013 (modifié en 2015 et 2016). Le site est éloigné de la départementale (D6), grâce à la présence de bâtiments d’activités en façade de la voie.

Le site dispose d’un accès principal au Nord, via l’avenue Pauline de Simiane et d’un accès secondaire au Sud, via la rue du Bouleau.

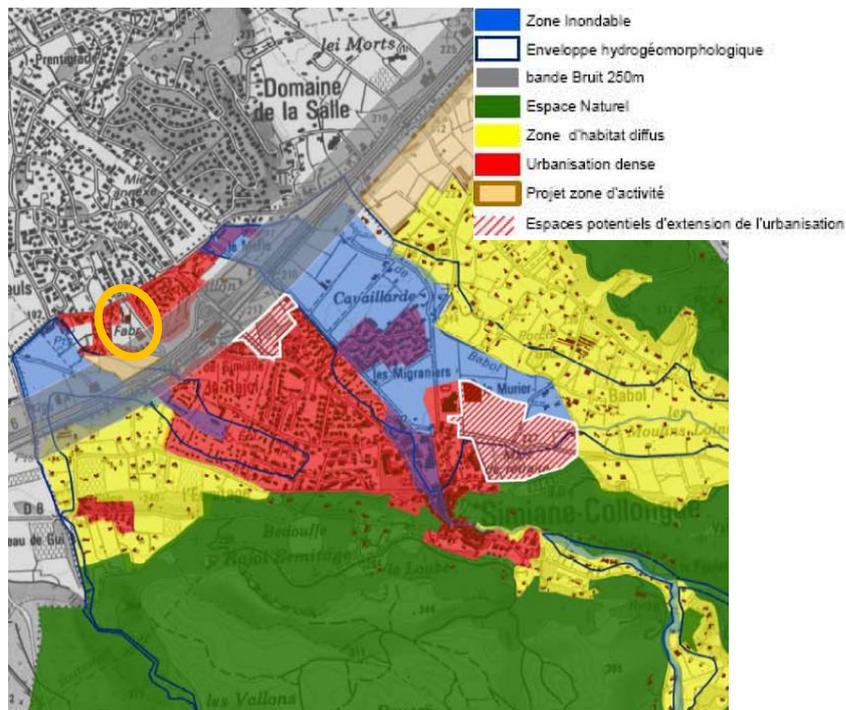


Accès principal



Accès secondaire

Le projet du clos des Frênes consiste à optimiser un site de reconversion urbaine, entouré de part et d'autre par un tissu résidentiel dense, pour y produire une offre de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété ainsi qu'un projet d'équipements. L'objectif étant de maintenir et d'attirer principalement les jeunes ménages sur la commune en proposant une offre diversifiée de logements dans un quartier urbain agréable et convivial dont l'habitat dense et organisé viendra s'intégrer pleinement à l'environnement résidentiel existant. Par ailleurs, le site accueillera des équipements publics : centre de surveillance urbaine garantissant une mixité des fonctions dans ce nouveau quartier.



Localisation du site dans son environnement (source : rapport de présentation du PLU)



Plan masse (Vinci immobilier)

L'ensemble du projet a été conçu afin que le plan masse puisse s'intégrer avec le bâti environnant. Dans cet objectif, le projet urbain repose sur :

- l'aménagement d'un espace dédié aux équipements au Nord permettant l'accueil du futur centre de surveillance urbaine ;
- la création d'un jardin public le long de la rue du Bouleau et du fossé transformé en noue paysagère ;
- l'aménagement d'un axe de desserte Nord Sud structurant le développement : entrée sortie située au Nord et sortie uniquement au Sud ;
- l'aménagement de jardins privatifs en bordure des jardins des habitations existantes ;
- la localisation des logements collectifs face aux bâtiments d'activités au Sud.

Le traitement des espaces paysagers proposés sur cette opération a été conçu en tenant compte prioritairement des principes d'aménagement suivants :

- l'aménagement d'un espace vert commun public/privé à la fois ludique et paisible ;
- la réalisation d'espaces verts communs et de jardins privatifs de qualité réservés aux habitants de la résidence ;
- la réalisation d'un aménagement paysager respectant le principe de développement durable en limitant la consommation d'eau et l'entretien, notamment des espaces publics, et en supprimant les traitements phytosanitaires au profit de la lutte intégrée par l'auxiliaire (intégration d'une faune et d'une flore adaptées au climat de la région).

Les deux cartes ci-après permettent de localiser la zone de projet par rapport au territoire communal et aux sites Natura 2000.



Etat des lieux



Etat projeté
(Source Vinci immobilier)

Les logements

La programmation de logements du projet est la suivante :

- 35 maisons de ville (T5) avec jardin, dont :
 - o 22 maisons d'environ 90 m² de surface de plancher ;
 - o 13 maisons d'environ 110 m² de surface de plancher.
- un immeuble de 32 logements collectifs sociaux, dont :
 - o 2 studios ;
 - o 10 T2 ;
 - o 20 T3.
- 3 maisons de ville en logement social.

Le projet prévoit un plan de masse induisant une notion de façade sur voie et de façade sur jardin ou sur espace vert pour l'immeuble collectif. La proposition architecturale prévoit des façades sur rue aux percements méditerranéens et des façades sur jardin plus ouvertes, avec de grandes baies vitrées donnant de plain-pied sur l'extérieur.

Afin d'éviter l'effet de barre et afin de mieux correspondre aux bâtiments lui faisant face, l'immeuble collectif a été morcelé en deux parties. La hauteur a été limitée au R+1 du côté des habitations voisines existantes pour une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti existant.

L'écriture architecturale reprend en termes de modénature un vocabulaire commun collectif individuel avec des rythmes de percements verticaux, des jeux de volets, des jeux d'enduits et de pierres de placage afin d'assurer une cohésion architecturale aux divers bâtiments proposés.

Les équipements publics

En entrée nord du site, un terrain d'environ 2 700 m² est dédié à l'implantation d'un projet d'équipement.

Un centre de supervision urbaine mutualisé avec la commune de Bouc Bel Air y sera créé afin de rassembler dans des mêmes bureaux la vidéo surveillance et la vidéo protection des deux communes. L'objectif étant de mutualiser les moyens, tant humains que financiers.

Justification de l'intérêt du projet

Simiane-Collongue a connu une forte croissance dans les années 1980-1990 qui s'est atténuée aujourd'hui notamment en raison de la raréfaction du foncier disponible.

L'essor démographique connue par la commune a été principalement dû à l'arrivée de nouvelles populations. Aujourd'hui, même si la croissance s'atténue, ce constat reste inchangé et on devine un lent mouvement vers une population plus aisée (retraités, niveaux de formation supérieurs) malgré une structure sociale qui reste équilibrée.

L'influence des grandes villes voisines se fait nettement sentir, les habitants viennent chercher à Simiane-Collongue une ambiance villageoise à proximité des villes/centres d'emplois. Ainsi, à une structure de population en croissance (population assez jeune, avec beaucoup d'enfants et une bonne diversité sociologique) se substitue progressivement une structure de population plus stable (qui tend donc à vieillir, avec moins d'enfants) et plus aisée (cadres

Au vu de ce constat, la commune souhaite assurer avec la croissance démographique une mixité sociale et générationnelle. L'objectif est de trouver un équilibre entre une maîtrise de la croissance de la commune, nécessaire à la préservation de la qualité de vie et imposée par le manque d'espace, et l'accueil d'une population jeune ou aux revenus modérés, pour maintenir les équilibres sociologiques actuels.

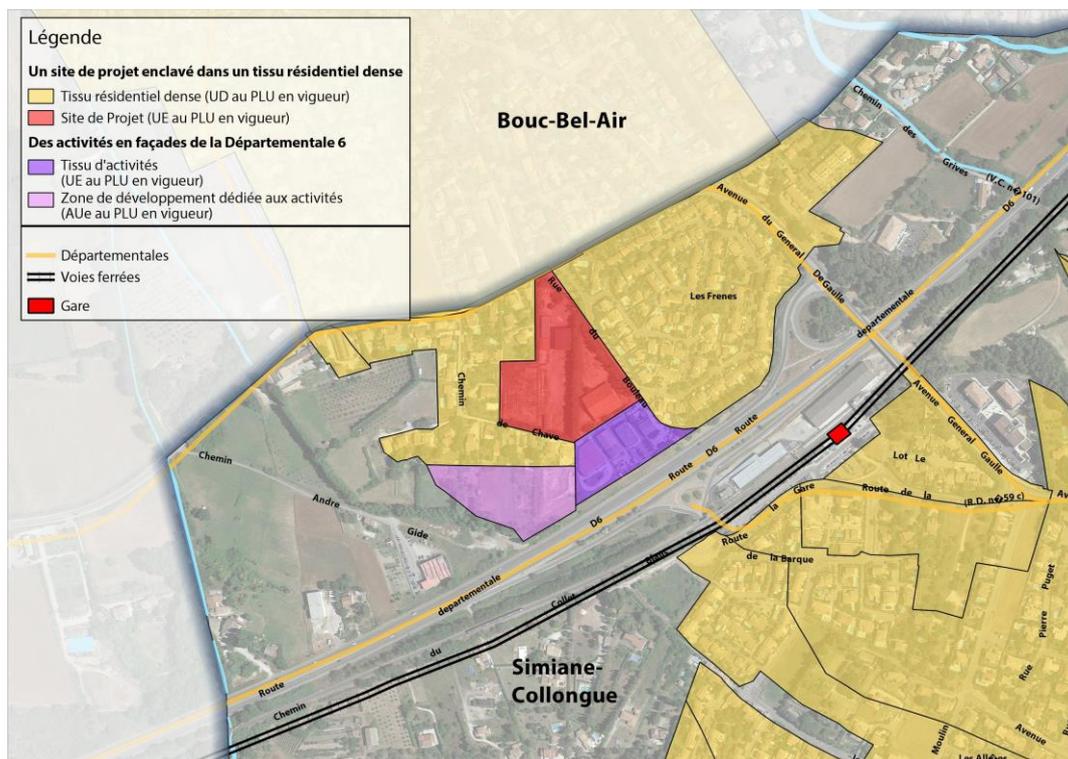
Afin de maintenir les jeunes et de poursuivre une croissance dynamique sur son territoire la commune de Simiane-Collongue doit produire des logements sociaux et des logements en accession à la propriété.

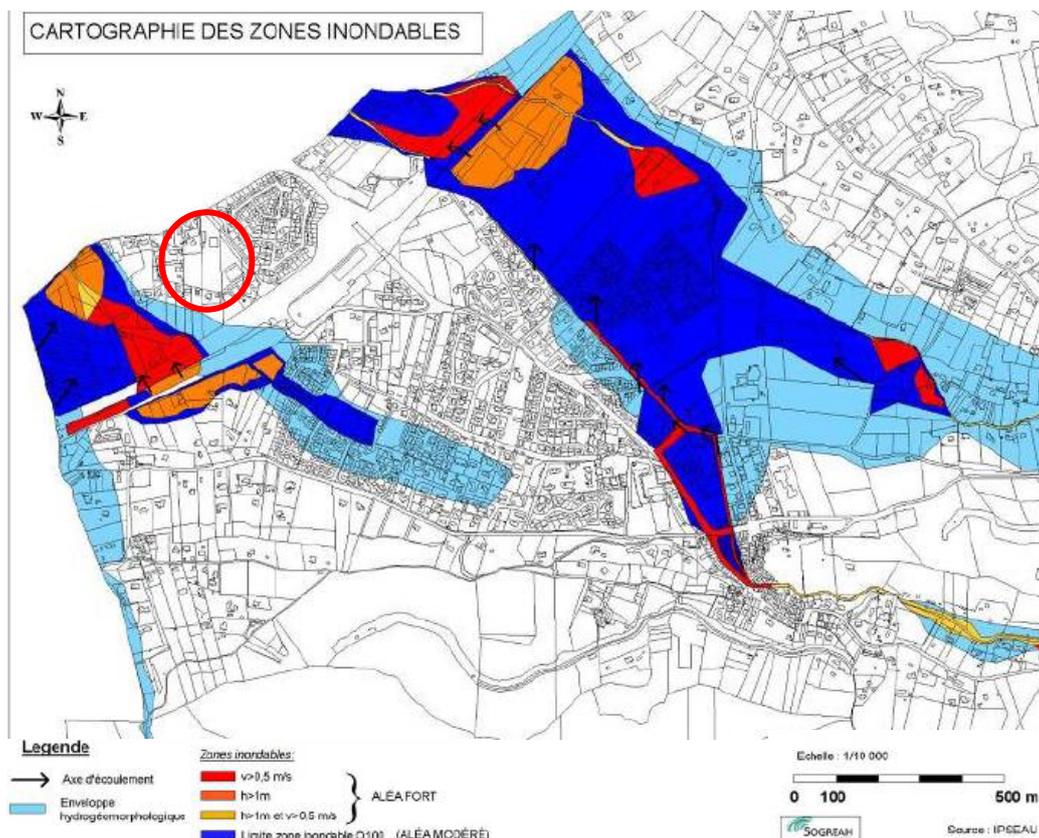
La commune a donc besoin de nouveaux logements plus petits et plus abordables pour la population présente et à venir.

Le choix du site des Frênes

Le site des Frênes a été choisi pour :

- sa localisation :
 - o optimisation d'un espace en renouvellement urbain bordé par un tissu résidentiel, permettant de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune ;
 - o proximité avec le réseau départemental (D6 et D59) et ferroviaire (gare à 15/20 minutes à pied) tout en étant en retrait ce qui limite les nuisances ;
- l'absence d'enjeux environnementaux significatifs (ZNIEFF, NATURA 2000, etc.) ;
- l'absence de risque majeur, et notamment du risque d'inondation





Cartographie des zones inondables – Sogreah

Modifications intervenants dans le PLU

Afin d’adapter le règlement de cette zone au projet un sous-secteur UDa spécifique « clos des Frênes » a été créé pour encadrer la réalisation et assurer une intégration qualitative et respectueuse du contexte urbain.

Cette modification de secteur et la réalisation de ce sous-secteur induit des modifications dans le règlement du PLU.

Les dispositions réglementaires créées ou modifiées par rapport au PLU en vigueur sont mentionnées [en bleu](#) dans la deuxième colonne du tableau suivant (seuls les articles ayant été modifiés sont explicités ci-dessous) :

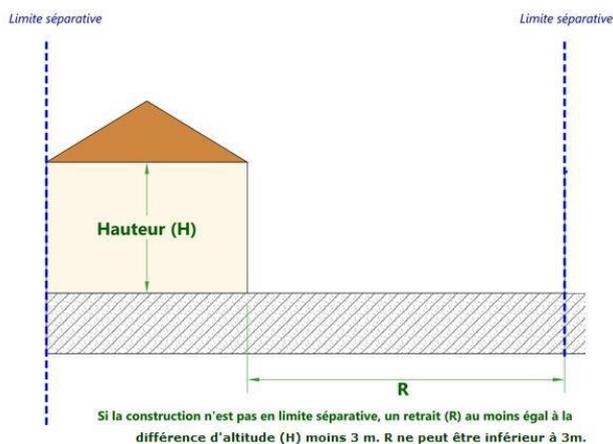
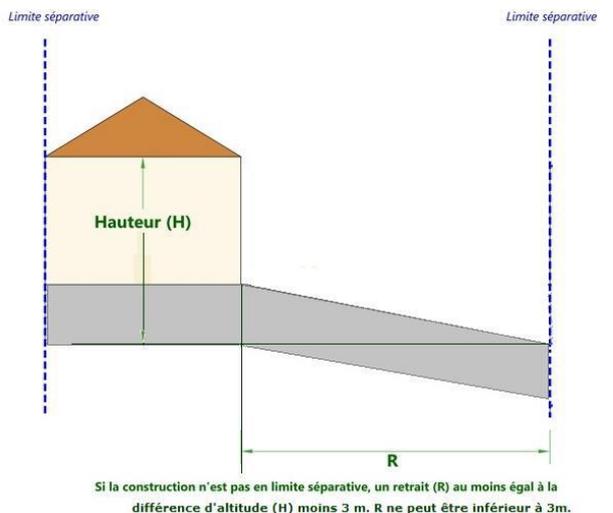
Evolution du règlement entre le PLU en vigueur et le PLU mis en compatibilité	
Règlement de la zone UD du PLU en vigueur <i>(PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016)</i>	Règlement de la zone UD du PLU mis en compatibilité
<p>CHAPITRE 3 : ZONE UD</p> <p>Caractère de la zone UD</p> <p>La zone UD correspond aux zones de lotissement développées principalement dans la plaine au pied du Vieux Village, ainsi que le hameau de Siège.</p> <p>C’est une zone urbaine périphérique, assainie en collectif, à vocation dominante d’habitat, de services et d’activités sans nuisance pour le</p>	<p>CHAPITRE 3 : ZONE UD</p> <p>Caractère de la zone UD</p> <p>La zone UD correspond aux zones de lotissement développées principalement dans la plaine au pied du Vieux Village, ainsi que le hameau de Siège.</p> <p>C’est une zone urbaine périphérique, assainie en collectif, à vocation dominante d’habitat, de services et d’activités sans nuisance pour le</p>

<p>voisinage.</p> <p>La zone UD est divisée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur UD proprement dit correspond à des zones de densité intermédiaire - Le secteur UDi correspond à des secteurs situés en zone inondable. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables. 	<p>voisinage.</p> <p>La zone UD est divisée en trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur UD proprement dit correspond à des zones de densité intermédiaire. - Le secteur UDi correspond à des secteurs situés en zone inondable. Les prescriptions de l'article 7 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables. - Le secteur UDa correspond à un secteur de logements plus dense comprenant également des équipements d'intérêt collectif.
<p>ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>UD 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</p> <p>Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.</p> <p>Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs.</p>	<p>ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>UD 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>Toute opération de construction nouvelle comprenant plus de 5 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % au moins de la surface de plancher et du nombre de logements en logements sociaux avec un minimum de 25 % de l'opération (surface de plancher et nombre de logements) en locatif social.</p> <p>Toute opération de construction produisant plus de 20 logements devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale. L'opérateur réalisera 50 % des logements en logements locatifs.</p> <p>En zone UDa, l'opération devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ; - affecter au minimum 30% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux.
<p>ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>UD 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES</p> <p>Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, - soit directement, soit par l'intermédiaire d'un 	<p>ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>UD 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés,

<p>passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.</p> <p>Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les voies nouvelles auront une largeur de plateforme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.</p> <p>Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la plus importante.</p> <p>Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.</p> <p>UD 3-2 : VOIES PRIVEES</p> <p>La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et de la sécurité.</p> <p>UD 3-3 : PIETONS- MODE DOUX</p> <p>La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.</p> <p>Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes.</p> <p>UD 3-4 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</p> <p>En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.</p> <p>La desserte des pompes de distribution</p>	<p>- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'ordures ménagères.</p> <p>Les accès ne doivent en aucun cas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie la plus importante.</p> <p>Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>Les caractéristiques des voies nouvelles (y compris cheminements piétons et cyclables) peuvent être soumises à des conditions de tracé et d'exécution, dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.</p> <p>Les voies nouvelles auront une largeur de plateforme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.</p> <p>En zone UDa :</p> <p>Les voies nouvelles auront une largeur de plateforme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.</p> <p>UD 3-2 : VOIES PRIVEES</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et de la sécurité.</p> <p>En zone UDa :</p> <p>Non règlementé</p> <p>UD 3-3 : PIETONS- MODE DOUX</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>La sécurité des piétons doit être assurée par des</p>
---	---

<p>d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>	<p>aménagements adéquats.</p> <p>Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes.</p> <p>En zone UDa : Non réglementé</p> <p>UD 3-4 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</p> <p>En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.</p> <p>La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.</p> <p>La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.</p>
<p>ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées - Et 8 m minimum de l'axe des voies publiques <p>Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.</p>	<p>ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent s'implanter :</p> <p>En zone UD et UDi : à une distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées - Et 8 m minimum de l'axe des voies publiques <p>Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.</p> <p>En zone UDa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite des voies et emprises publiques ; <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimum de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques. <p>Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.</p>
<p>ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite</p>	<p>ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>En zone UD et UDi :</p>

séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans être inférieure à 3 m.

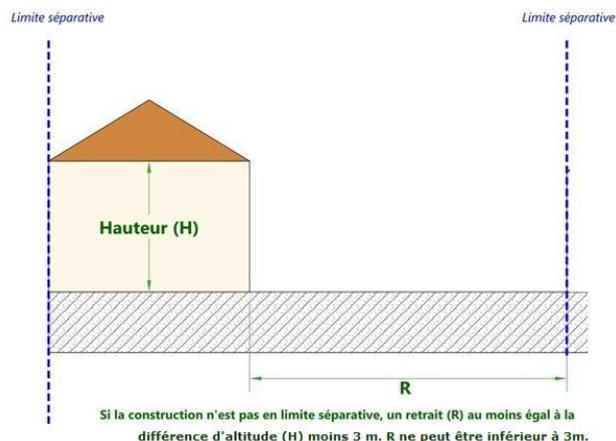
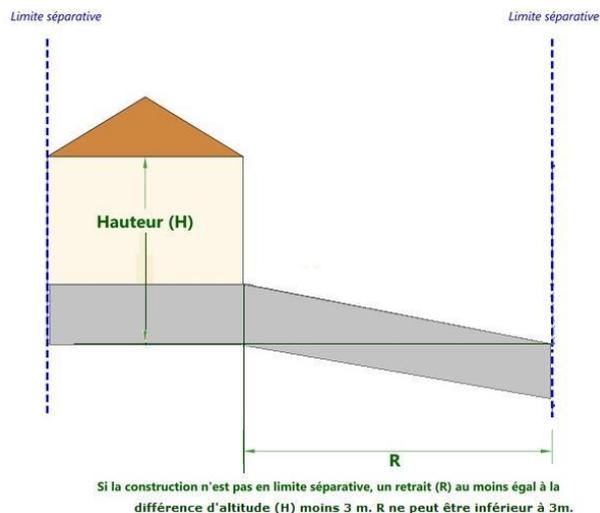


Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- 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.

Les constructions édifiées contre les limites séparatives ne devront s'appuyer que sur 2 limites séparatives au maximum afin d'assurer une circulation sur le terrain et de maintenir les espaces verts en ville.

la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m, sans être inférieure à 3 m.



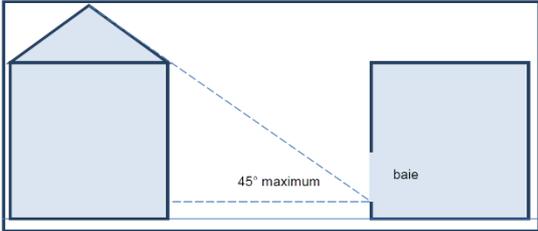
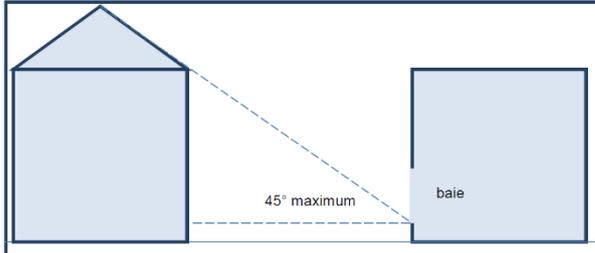
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- 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.

Les constructions édifiées contre les limites séparatives ne devront s'appuyer que sur 2 limites séparatives au maximum afin d'assurer une circulation sur le terrain et de maintenir les espaces verts en ville.

En zone UDa :

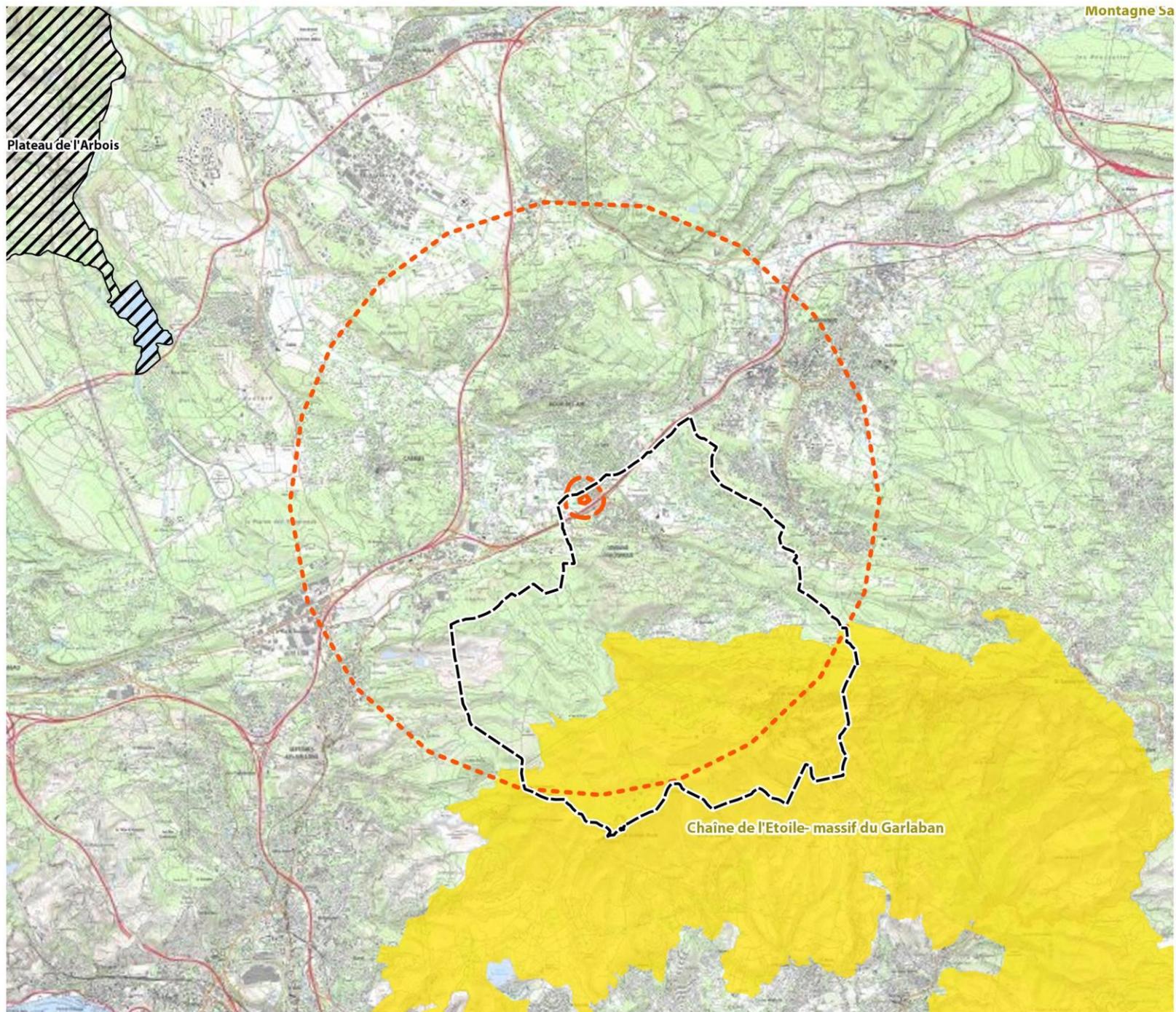
les constructions doivent s'implanter :

	<p>- en limite séparative.</p> <p>ou</p> <p>- à une distance minimum de 3m de la limite séparative.</p>
<p>ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>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.</p> 	<p>ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>En zone UD et UDi :</p> <p>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.</p>  <p>En zone UDa :</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 7 m.</p> <p>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.</p>	<p>ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 m en zone UD et UDi ; - 9 m en zone UDa. <p>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.</p>
<p>ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p> <p>30 % de la superficie des terrains ne doivent pas</p>	<p>ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.</p>

<p>être imperméabilisés. 20 % 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.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.</p> <p>Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.</p> <p>Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc.). Leur surface représentera 30 % de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.</p>	<p>En zone UD et UDi :</p> <p>30 % de la superficie des terrains ne doivent pas être imperméabilisés. 20 % 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.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus remplacés par des arbres de haute tige de même type.</p> <p>Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.</p> <p>Dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aire de jeux comportant un mobilier urbain adapté (banc, corbeilles, candélabres, etc.). Leur surface représentera 30 % de la surface totale de l'opération. Elle devra également être convenablement entretenue et permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.</p> <p>En zone UDa :</p> <p>Les espaces laissés libres autour des constructions doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres de haute tige.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 2 places de stationnement.</p> <p>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.</p>
--	--

Simiane-Collongue (13)

Projet de logements sur le secteur dit « des frênes » incluant un projet d'équipement public
Espaces N2000 au regard de la zone de projet



▭ Limites communales

Périmètres d'étude

▭ Site de projet

▭ Périmètre rapproché (250 m)

▭ Périmètre éloigné (5 km)

Natura 2000

▨ Zones de Protection Spéciale (ZPS)

▭ Zones de Conservation Spéciales (ZSC)

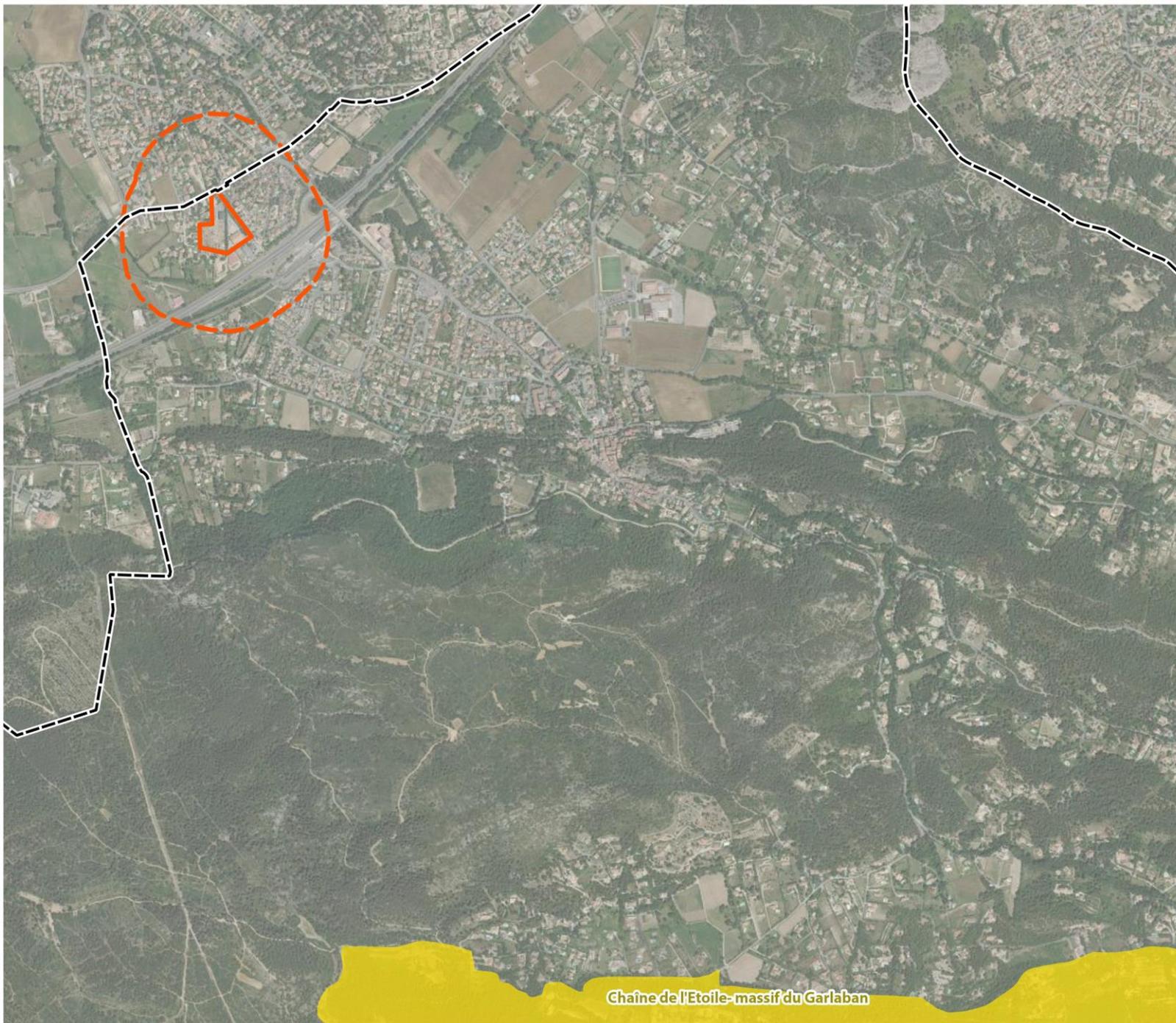


0 1000 2000 m



Simiane-Collongue (13)

Projet de logements sur le secteur dit « des frênes » incluant un projet d'équipement public
Espaces N2000 au regard de la zone de projet - Zoom sur le secteur de projet



 Limites communales

Périmètres d'étude

 Site de projet

 Périmètre rapproché (250 m)

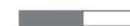
Natura 2000

 Zones de Protection Spéciale (ZPS)

 Zones de Conservation Spéciales (ZSC)



0 150 300 m



b. Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) : (m²) ou classe de surface approximative (cocher la case correspondante) :

< 100 m²

1 000 à 10 000 m² (1 ha)

100 à 1 000 m²

> 10 000 m² (> 1 ha)

- Longueur (si linéaire impacté) :

- Emprises en phase chantier : Elle concerne le quartier avec une marge tampon. En considérant le déplacement des engins en dehors de la zone de projet et leur potentiel stockage en périphérie directe de l'emprise du projet, l'entrepôt du matériel et les conséquences sur les déviations des circulations routières, la surface de l'emprise du chantier mobile est estimée à plus de 20 000m² (surface approximative du site en reconversion urbaine).

Une zone tampon de 250 mètres apparaît acceptable pour envisager les propagations des effets du chantier (bruits, circulation, et soulèvement de poussières).

- Aménagement(s) connexe(s) :

Préciser si le projet, la manifestation ou l'intervention générera des aménagements connexes (exemple : voiries et réseaux divers, parking, zone de stockage, etc.). Si oui, décrire succinctement ces aménagements.

Pour les manifestations, interventions : infrastructures permanentes ou temporaires nécessaires, logistique, nombre de personnes attendues.

Le projet de reconversion urbaine du clos des frênes prévoit de revaloriser le quartier par l'implantation d'un espace dédié aux logements, tout en offrant aux futurs riverains, sécurité, qualité de vie. Cette initiative repose sur la démolition de l'existant et la construction de nouvelles structures en corrélation avec une ambiance paysagère et respectueuse de l'environnement.

Les voiries externes au projet ne seront pas modifiées mais l'aménagement d'un axe de desserte est envisagé dans le sens nord-sud. Il est prévu de n'autoriser les sorties qu'au sud, alors qu'une entrée et sortie de la zone sera possible par le nord.

En termes de stationnement, il est prévu de destiner des espaces aussi bien aux logements, qu'aux bureaux présents dans la zone nord. Le nombre de places disponibles sera adaptée au nombre de logements, en fonctions du règlement du PLU mis à jour.

Le plan masse ci-dessous, permet de visualiser les espaces de stationnement théoriquement dédiés, à la fois aux logements et aux espaces administratifs.

Aucune modification au règlement de la zone UD n'a été apportée sur le stationnement.



Plan masse (Vinci immobilier)

c. Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

- Projet, manifestation : **Non connue**

Diurne (en théorie)

Nocturne

- Durée précise si connue : (jours, mois) **Approximative**

Ou durée approximative en cochant la case correspondante :

< 1 mois

1 an à 5 ans

1 mois à 1 an

> 5 ans

- Période précise si connue : (de tel mois à tel mois)

Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante : **Non connue**

Printemps

Automne

Eté

Hiver

- Fréquence : **Non connue**

chaque année

chaque mois

autre (préciser) :

d. Entretien / fonctionnement / rejet

Préciser si le projet ou la manifestation générera des interventions ou rejets sur le milieu durant sa phase d'exploitation (exemple : traitement chimique, débroussaillage mécanique, curage, rejet d'eau pluviale, pistes, zones de chantier, raccordement réseaux...). Si oui, les décrire succinctement (fréquence, ampleur, etc.).

La réalisation de ce projet engendre le rejet des eaux usées par les nouvelles habitations, et les structures dédiées aux espaces administratifs relatifs à la sécurité. Le quartier est déjà bien urbanisé et structuré par des habitations collectives et individuelles qui ont déjà à leur actif des évacuations des eaux usées. Les nouveaux logements seront donc raccordés aux évacuations des eaux usées existantes et éventuellement des aménagements supplémentaires seront mis en place si le réseau doit s'avérer surchargé.

Ces dispositions sont rappelées dans la section UD4 du règlement du PLU.

Le quartier sera agrémenté d'un aménagement paysager cohérent avec les environs et les besoins des futurs arrivants, afin de satisfaire la qualité de vie et le cadre de vie avancé par le projet.

Il est notamment prévu :

- l'aménagement d'un espace vert commun public/privé à la fois ludique et paisible ;
- la réalisation d'espaces verts communs et de jardins privatifs de qualité réservés aux habitants de la résidence ;
- la réalisation d'un aménagement paysager respectant le principe de développement durable en limitant la consommation d'eau et l'entretien, notamment des espaces publics, et en supprimant les traitements phytosanitaires au profit de la lutte intégrée par l'auxiliaire (intégration d'une faune et d'une flore adaptées au climat de la région).

La présence de nouveaux logements, et la densification d'une zone auparavant libre, impliqueront des déchets réguliers et donc la mise en place d'une collecte régulière et plus conséquente. Globalement, ce sont les déchets ménagers qui sont concernés par cette collecte et ce nouveau volume produit.

e. Budget

Préciser le coût prévisionnel global du projet.

Coût global du projet :

Ou coût approximatif (cocher la case correspondante) :

< 5 000 €

de 20 000 € à 100 000 €

de 5 000 à 20 000 €

> à 100 000 €

2 Définition de la zone d'influence (concernée par le projet)

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).

La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur la carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

- Rejets dans le milieu aquatique
- Pistes de chantier, circulation**
- Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)
- Poussières, vibrations**
- Pollutions possibles**
- Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
- Bruits**
- Autres incidences : perturbation des règles de circulation pour les usagers et les riverains.....**

La réalisation du Clos des Frênes sur la commune de Simiane-Collongue, va engendrer des impacts directs et indirects, permanents et temporaires, notamment en phase chantier, dans une zone d'influence d'environ 250 mètres de rayon.

En effet, la phase chantier, est la période la plus impactant en raison de l'importance des travaux, des différents aménagements prévus, et de la proximité des espaces résidentiels existants.

La réalisation du projet du clos des Frênes implique en parallèle une mise en compatibilité préalable du PLU afin de pouvoir le finaliser. Cette mise en compatibilité nécessite de faire des ajouts et des modifications dans le règlement du PLU de Simiane Collongue. Ces modifications ne sont cependant pas de nature à impliquer des nuisances supplémentaires dans la zone d'influence.

Selon les différentes cases cochées précédemment, une zone d'influence de 250 mètres autour du projet a été définie.

Simiane-Collongue (13)

Projet de logements sur le secteur dit « des frênes » incluant un projet d'équipement public
Zone d'influence identifiée dans l'étude des incidences Natura 2000



 Limites communales

Périmètres d'étude

 Site de projet

 Périmètre rapproché avec zone d'influence (250 m)



0 100 200 m

5 Etat des lieux de la zone d'influence

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

PROTECTIONS :

*Le projet est situé en : **Aucune zone naturelle à statut n'est présente dans le site et ses environs proches***

- Réserve Naturelle Nationale
- Réserve Naturelle Régionale
- Parc National
- Arrêté de protection de biotope
- Site classé
- Site inscrit
- PIG (projet d'intérêt général) de protection
- Parc Naturel Régional
- ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) :
- Réserve de biosphère
- Site RAMSAR

USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence.

- Aucun :
- Pâturage / fauche
- Chasse
- Pêche
- Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre, ski alpin...) :
- Sylviculture
- Décharge sauvage
- Perturbations diverses (inondation, incendie...)
- Cabanisation
- Construite, non naturelle : Zone urbaine, zone industrielle**
- Autre (préciser l'usage) :

Commentaires : **la zone de projet est située dans un milieu très urbain et industriel avec la présence des voies de circulation et de bâti dense résidentiel. Les espaces verts sont faiblement représentés. La zone destinée à accueillir le projet semble, en partie, abandonnée par des entreprises en fin d'activité.**

MILIEUX NATURELS ET ESPECES :

Renseigner les tableaux ci-dessous, en fonction de vos connaissances, et joindre une cartographie de localisation approximative des milieux et espèces.

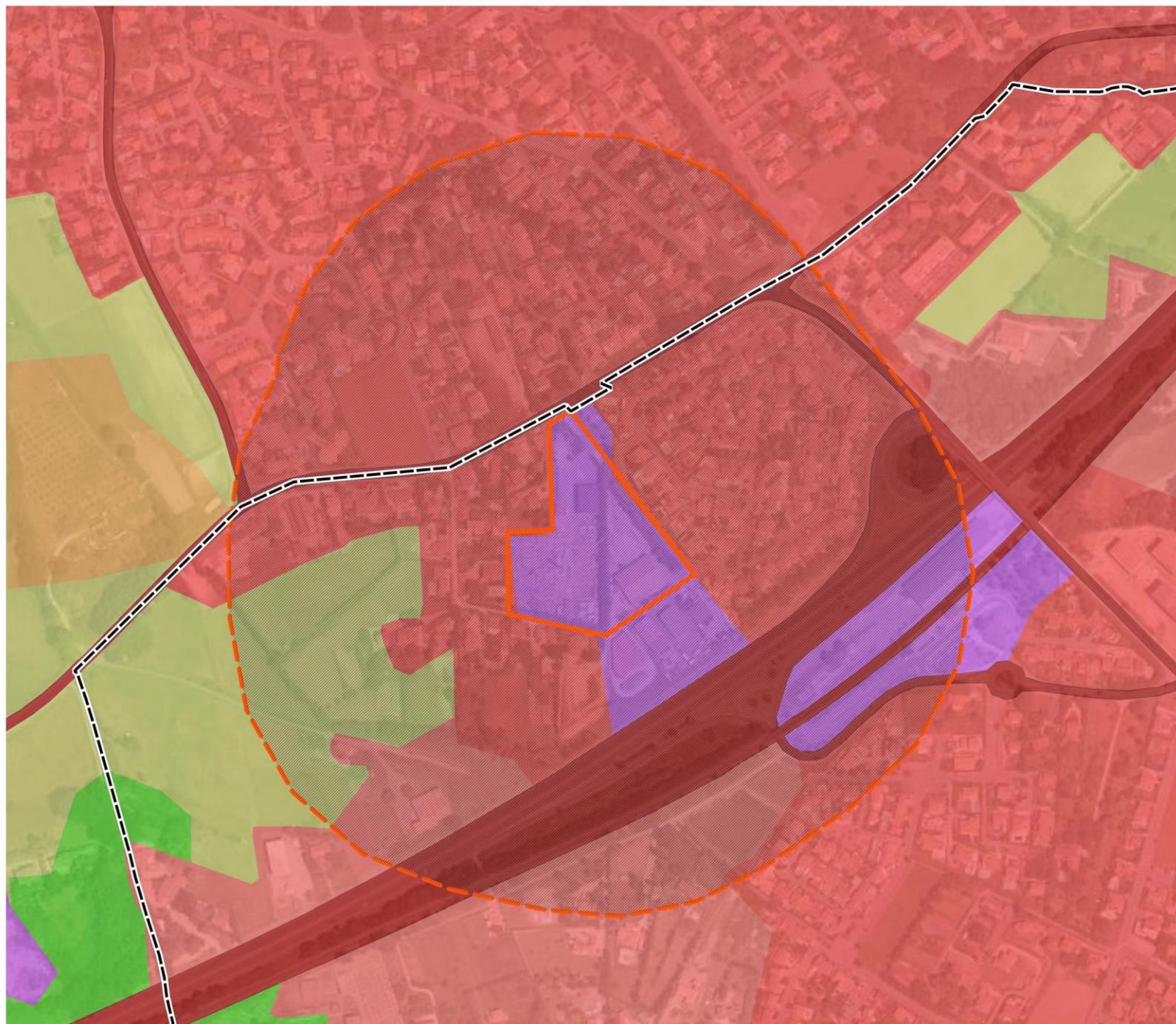
Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de fournir quelques photos du site (sous format numérique de préférence). Préciser ici la légende de ces photos et reporter leur numéro sur la carte de localisation.

TABLEAU MILIEUX NATURELS :

6 TYPE D'HABITAT NATUREL 7		Cocher si présent	Commentaires EUNIS
Milieux ouverts ou semi-ouverts	pelouse pelouse semi-boisée lande garrigue / maquis autre :		
Milieux forestiers	forêt de résineux forêt de feuillus forêt mixte plantation autre :		
Milieux rocheux	falaise affleurement rocheux éboulis blocs autre :		
Zones humides	fossé cours d'eau étang tourbière gravière prairie humide autre :		
Milieux littoraux et marins	Falaises et récifs Grottes Herbiers Plages et bancs de sables Lagunes autre :		
Autre type de milieu	Milieux urbanisés	X	J1.4 sites industriels et Commerciaux en activité des zones urbaines et périphériques

Simiane-Collongue (13)

Projet de logements sur le secteur dit « des frênes » incluant un projet d'équipement public
Occupation du sol, à l'échelle de la zone de projet, selon le référentiel du Crige PACA 2014



 Limites communales

Périmètres d'étude

 Site de projet

 Périmètre rapproché avec zone d'influence (250 m)

Occupation du sol

 112 - Tissu urbain discontinu

 113 - Espaces de bati diffus et autres batis

 121 - Zones d'activités et équipements

 122 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés

 222 - Arboriculture autre que oliviers

 231 - Prairies

 311 - Forêts de feuillus



0 100 200 m

4 Incidences du projet

Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.

Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :

Ce projet conséquent engendre à la fois des nuisances notables en phase de chantier et potentiellement des nuisances raisonnables en phase d'exploitation (activités humaines normales, et d'ordre équivalent aux activités précédentes).

En phase de chantier, la construction et la démolition des bâtiments va engendrer des vibrations, du soulèvement de poussières, des pollutions accidentelles potentielles au niveau du sol, des altérations du sol, et des bouleversements temporaires au niveau de la circulation routière. Ces impacts sont centrés sur la zone d'emprise avec une zone tampon d'environ 250 mètres (déplacement et stationnement des engins...).

Étant donné que cette zone se situe en dehors de toute zone naturelle, et donc des espaces Natura 2000 concernés par la commune de Simiane-Collongue, les travaux lors de ce chantier n'induiront pas de destruction (totale ou partielle) sur les habitats d'intérêt communautaires et les espèces liés. En effet, dans chaque espace Natura 2000, les limites externes sont entourées par une zone tampon qui permet de concentrer dans le cœur de la zone les espèces les plus remarquables et la plus les habitats en meilleur état de conservation. Les espaces tampons de chaque zone peuvent supporter plusieurs perturbations et se reconstruire rapidement grâce à des pouvoirs et résistance et de résilience affirmés. La collision avec des espèces d'intérêt communautaires recensées dans la ZSC n'apparaît pas potentielle en raison d'un environnement très urbain et non cohérent avec les habitats naturels nécessaire aux espèces d'intérêt communautaires, présentes dans la ZSC.

Les photos présentant la vue actuelle du site attestent d'un environnement non favorable à l'écaïlle chinée, damier de la succise, Minioptère de Schreibers, Petit murin... Ces espèces ont besoin, globalement, d'espaces naturels préservés, ouverts, et fermés (prairies, espaces forestiers matures...). Elles sont particulièrement sensibles à la fragmentation des habitats et à l'urbanisation. Le site de ce projet et les espaces concomitants ne représentent pas un espace de vie favorable au développement de ces espèces d'intérêt communautaire.

Aussi, la sabline de Provence, est une espèce de flore présente dans les éboulis calcaires. Elle n'apparaît pas potentielle dans des espaces urbains bétonnés, en pleine zone industrielle. D'autre part, les données Silène flore, ne mentionnent pas la présence de la Sabline de Provence dans la commune de Simiane-Collongue, et dans le site de projet. Les conditions écologiques ne sont pas réunies pour former un habitat naturel favorable au développement de l'espèce.

→ Les incidences directes, permanentes et temporaires, citées précédemment sont considérées comme très faibles voire nulles, dans le cadre de ce projet. Aucune incidence significative et résiduelle n'est à prévoir sur les habitats et les habitats d'espèces dans le cadre de ce projet.

En phase de chantier, un impact indirect et diffus est à considérer. Il s'agit de la fuite accidentelle de carburant des engins de chantier (ou tout autre substance polluante utilisée par les entreprises lors du chantier). Le produit peut alors se répartir et atteindre plus ou moins vite les espaces Natura 2000 les plus proches par diffusion progressive. Le cours d'eau le plus proche du chantier est « la Grand Vallat ». Ce cours d'eau ne communique pas directement avec la ZSC de la commune, cependant des cours d'eau rattachés peuvent communiquer jusqu'à la ZSC. Dans ces conditions, le risque de pollution apparaît très faible. Aussi la présence de l'urbanisation tout autour de la zone de projet, crée une barrière qui permet de limiter grandement les diffusions et de réagir vite en cas d'accident important. D'autre part, en amont du chantier, les entreprises doivent respecter un

cahier de prescription des charges écologique, afin de conserver l'environnement et agir dans le sens de sa conservation.

Par cette analyse, les impacts sur les habitats et les habitats d'espèces en phase de chantier, sont considérés comme très faibles voire nulles. **Il n'y a donc aucune incidence significative et résiduelle à prendre en considération.**

En phase de fonctionnement, le quartier devra offrir un cadre de vie agréable aux nouveaux arrivants. Le cadre paysager devra être cohérent avec l'ambiance méditerranéenne existante. Quelques nuisances, telles du bruit, des affluences en période de pointes et de la mise en lumière en soirée du site, peuvent être considérées. Etant donné le contexte déjà bien urbain du site actuel ces **incidences en phase de fonctionnement sont considérées comme faibles, non significatives et non résiduelles sur les habitats et les habitats d'espèces.**

Destruction ou perturbation d'espèces (lesquelles et nombre d'individus) :

La requalification et valorisation du clos des frênes n'engendrera pas la destruction d'espèces d'intérêt communautaire. Le projet situé, à environ 2.350 kilomètres des espaces NATURA 2000, n'est pas situé dans les habitats des espèces de la ZSC. Le site de projet se situe dans un quartier anthropisé et industriel, partiellement désaffecté (quartier pavillonnaire, zone d'activité...).

Les espèces d'intérêt communautaire citées dans la ZSC sont des insectes (rhopalocères, hyménoptères, coléoptères), des chiroptères et une plante vasculaire. Les espèces citées sont des espèces très sensibles aux conditions écologiques et qui se concentrent donc dans les espaces de nature en dehors des zones fortement anthropisées. De préférence, ces espèces restent dans les boisements matures, ou dans les espaces ouverts prairiaux secs. Il apparaît donc peu probable qu'elles fréquentent le site de chantier. L'absence de corridors arborés de type écotone, haie plurispécifique, n'encourage pas leur présence. L'absence de forêt permet de confirmer ces observations. La consultation de la base de données silène montre une absence de ces espèces dans le site de projet et les alentours proches.

Les conditions favorables à leur développement sont déjà représentées dans le cœur de la zone NATURA 2000.

Leur mobilité est donc localement centrée dans le site Natura 2000 et non dans les espaces adjacents détachés du réseau Natura 2000. Les conditions écologiques ne sont pas réunies pour accueillir ces espèces dans la zone d'emprise et d'influence du projet. La réalisation du projet n'impacte pas d'espaces de chasse et de reproduction de ces espèces.

Afin de limiter les impacts indirects (nuisance, bruit, soulèvement de poussières...) sur les espèces d'intérêt communautaire à large dispersion (chiroptères), il est recommandé d'adapter le planning travaux en fonction du cycle biologique des espèces. Les travaux diurnes sont encouragés afin de limiter les nuisances pour les espèces nocturnes (chiroptères). Étant donné que le site se situe en zone urbaine, l'éclairage nocturne est déjà présent depuis longtemps. Ce halo lumineux ancré dans le paysage a participé à pousser les espèces remarquables en dehors de ces espaces urbains.

La destruction et la perturbation d'espèces d'intérêt communautaire n'est donc pas envisagée et envisageable dans le cadre de ce projet.

Perturbations possibles des espèces dans leurs fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation...) :

Le site de projet ne représente pas un lieu d'alimentation, de repos ou de reproduction des espèces désignées dans la ZSC. Les ressources alimentaires pour ces espèces sont considérées comme nulles dans le quartier concerné par le projet. **En suivant les observations et les analyses précédentes, aucune perturbation ne se produira sur les espèces et leurs habitats désignés au titre de Natura 2000.**

5 Conclusion

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.

A titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :

- Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000*
- Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital*

8 Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

NON : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

OUI : l'évaluation d'incidences doit se poursuivre. Un dossier plus poussé doit être réalisé. Ce dossier sera joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

A (lieu) : Toulon

Signature : Floriane LIRAUD / Even Conseil

Le (date) : 02/07/2018

3.3. Analyse du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés

L'article R122-5 du code de l'environnement, mis à jour par le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011, mentionne la nécessité que les études d'impact fournissent « une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.

Le site de projet n'engendrant aucune incidence significative sur l'environnement, les impacts cumulés avec d'autres projets alentours sont évalués comme non significatifs.

4. Mesures d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement

Aucune incidence négative significative n'étant identifiée, aucune mesure spécifique d'évitement, de réduction ou de compensation de ce type d'incidences n'est définie

5. Justification du choix de projet retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Les enjeux de l'opération identifiés dans l'état initial de l'environnement sont liés :

- à l'intégration paysagère du projet au sein du quartier ;
- à la perception des nuisances sonores depuis la D6.

Pour répondre à l'enjeu d'intégration paysagère du projet au sein du quartier :

-la hauteur maximale des constructions envisagées a été adaptée à la hauteur moyenne des habitations alentours.

- le projet prévoit une végétalisation importante du site : franges paysagères jardins privés, espaces verts communs, ...

Concernant les nuisances sonores, les dispositions réglementaires acoustiques seront prises en compte. Bien que des nuisances resteront potentiellement perceptibles depuis l'extérieur, le site de projet reste stratégique pour la construction d'habitations, car localisé en dent creuse au sein d'un quartier résidentiel existants.

Il est rappelé que le site des Frênes a été choisi en particulier pour :

- sa localisation : optimisation d'un espace en renouvellement urbain bordé par un tissu résidentiel, permettant de préserver les terres agricoles et naturelles de la commune ;
- sa proximité avec la gare ;
- l'absence d'enjeux environnementaux significatifs (ZNIEFF, NATURA 2000, etc.) ;
- l'absence de risque majeur, et notamment du risque d'inondation

6. Indicateurs de suivi et d'évaluation du projet

Les résultats de la mise en œuvre du projet devront faire l'objet d'une analyse après sa réalisation et les années qui suivent.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU (déclaration de projet).

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le projet ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Les indicateurs sont définis par thématique.

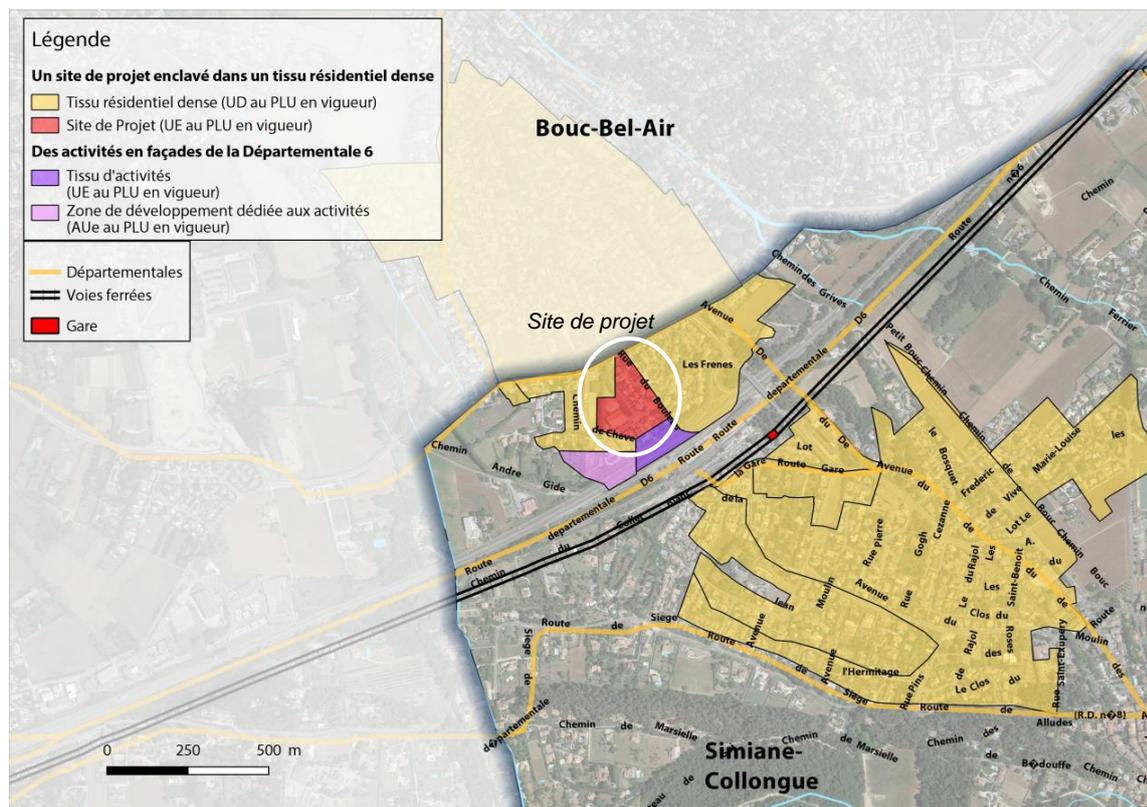
Indicateurs	Type de données		Source
PAYSAGE			
Création effective d'un jardin public le long de la rue du Bouleau	Oui /non Emprise	Après travaux	Commune /porteur de projet
Aménagement effectif d'une noue paysagère le long de la rue du Bouleau	Oui /non		
Aménagement effectif d'espaces verts communs	Oui /non Emprise		
Respect des hauteurs des bâtiments prévues au projet	Oui /non Hauteur réelle des bâtiments		
RISQUES			
Prise en compte effective des dispositions du PPR retrait-gonflement des argiles dans la construction	Oui /non	Après travaux	Commune /porteur de projet
Prise en compte effective des dispositions acoustiques réglementaires	Nombre réel	Après travaux	
ASSAINISSEMENT, EAU POTABLE, EAUX PLUVIALES			
Raccordement effectif aux différents réseaux	Oui /non	Après travaux	Commune /porteur de projet
NUISANCES SONORES			
Gêne engendrée par le bruit issu de la D6	Niveau de bruit (décibel)	Avant travaux / Après travaux + tous les 3 ans	Commune /porteur de projet

VI. Résumé non technique

1. Contexte du projet et justification de son intérêt général

1.1. Présentation du projet

Afin de maintenir et d'attirer une population jeune et dynamique et de respecter les objectifs fixés dans le Contrat de Mixité Sociale (CMS), la commune de Simiane-Collongue a retenu la société VINCI immobilier pour réaliser un projet de logements sur le secteur dit « des Frênes », au Nord-Ouest de la commune, entre les Départementales D6 et D59.



Localisation du site de projet

Le projet du clos des Frênes consiste à optimiser un site de reconversion urbaine, entouré de part et d'autre par un tissu résidentiel dense, pour y produire une offre de logements sociaux et de logements en accession à la propriété ainsi qu'un projet d'équipement.

L'objectif étant de maintenir et d'attirer principalement les jeunes ménages sur la commune en proposant une offre diversifiée de logements dans un quartier urbain agréable et convivial dont l'habitat dense et organisé viendra s'intégrer pleinement à l'environnement résidentiel existant. En prévoyant 50% de logements sociaux, le projet vise également à respecter les objectifs définis dans le contrat de mixité sociale.

Par ailleurs, le site accueillera un projet d'équipement public dont un centre de surveillance urbaine, garantissant une mixité des fonctions dans ce nouveau quartier.



Etat des lieux



Etat projeté
(source Vinci immobilier)

La programmation de logements du projet est la suivante :

- 35 maison de ville (T5) avec jardin, dont :
 - o 22 maisons d'environ 90 m² de surface de plancher ;
 - o 13 maisons d'environ 110 m² de surface de plancher.
- un immeuble de 32 logements collectifs sociaux, dont :
 - o 2 studios ;
 - o 10 T2 ;
 - o 20 T3.
- 3 maisons de ville en logement social.

Par ailleurs, le projet prévoit en entrée nord du site un équipement public (centre de supervision urbaine mutualisé avec la commune de Bouc-Bel-Air) sur un terrain d'environ 2 700 m².

1.2. Justification de l'intérêt général

Malgré une structure sociale qui reste équilibrée, la commune de Simiane-Collongue voit aujourd'hui une évolution de la structure de sa population. D'une population assez jeune, avec beaucoup d'enfants et une bonne diversité sociologique se substitue progressivement une structure de population plus stable qui tend donc à vieillir, avec moins d'enfants et plus aisée (cadres).

Par ailleurs, face à l'attractivité de la commune, à son contexte intercommunal, à son cadre de vie, mais aussi face à l'amenuisement de la ressource foncière, la montée des prix du logement sur le territoire communal se fait sentir. Les acteurs les plus touchés par ce phénomène sont les ménages à faible ressources, les primoaccédants (bloqués dans leur projet ou obligés de s'éloigner), les bailleurs sociaux (disponibilité insuffisante des logements). Un manque de logements en accession et de logements sociaux (- 418 en 2016 par rapport aux objectifs de la loi 25%) est observé sur la commune, ne permettant pas le maintien des petits ménages aux revenus plus modestes.

Face à la nécessité de réaliser du logement social sur la commune pour combler le manque actuel un Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été signé entre la commune et l'Etat le 8 septembre 2017. Ce CMS prévoit la construction de 63 logements sociaux entre 2017 et 2019 dont notamment 35 sur le secteur des frênes concerné par la présente déclaration de projet.

Au vu de ce constat, **la commune souhaite assurer avec la croissance démographique une mixité sociale et générationnelle.**

Dans cet objectif et afin de respecter les objectifs du CMS, la production de logements en accession à la propriété et de logements sociaux s'avère une nécessité.

Avec la réalisation, sur un espace de reconversion urbaine, d'un projet urbain mixte comportant à la fois :

- **des petites maisons de ville pour l'accession à la propriété ;**
- **une part de 50% de logements sociaux pour les ménages aux revenus plus faibles ;**
- **un équipement public mutualisé pour la sécurité urbaine,**

l'intérêt général du projet du clos des Frênes est assuré.

2. Cadrage réglementaire : Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

Le projet est compatible avec les plans et programmes de portée supérieure suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aix (approuvé en décembre 2015) ;
- le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Aix (PLH) ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (DTA) ;
- le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

3. Modalités de mise en compatibilité du PLU avec le projet

Le PLU de la commune de Simiane-Collongue a été approuvé le 08 octobre 2013 et a fait l'objet de deux modifications, approuvées le 29 septembre 2015 et le 12 décembre 2016.

Le site de projet du clos des Frênes est classé en zone UE (zone urbaine à vocation d'activités) au PLU en vigueur. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques.

Le zonage en vigueur (UE) ne prévoit pas le développement de l'habitat, comme cela est le cas en zone UD située de part et d'autre du site de projet.

Afin que le projet du Clos des Frênes, qui permet de produire 35 logements sociaux en cohérence avec le contrat de mixité social signé par la commune en 2017, puisse se réaliser il convient d'envisager :

- une modification des pièces graphiques et du règlement du PLU ;
- une rectification du PADD.

En effet, l'actuel PLU de Simiane-Collongue :

- identifie sur le plan de zonage le site de projet en zone UE dédiée aux activités ;
- prévoit dans son PADD le « *développement des petites zones d'activités* » et notamment de celle des Frênes.

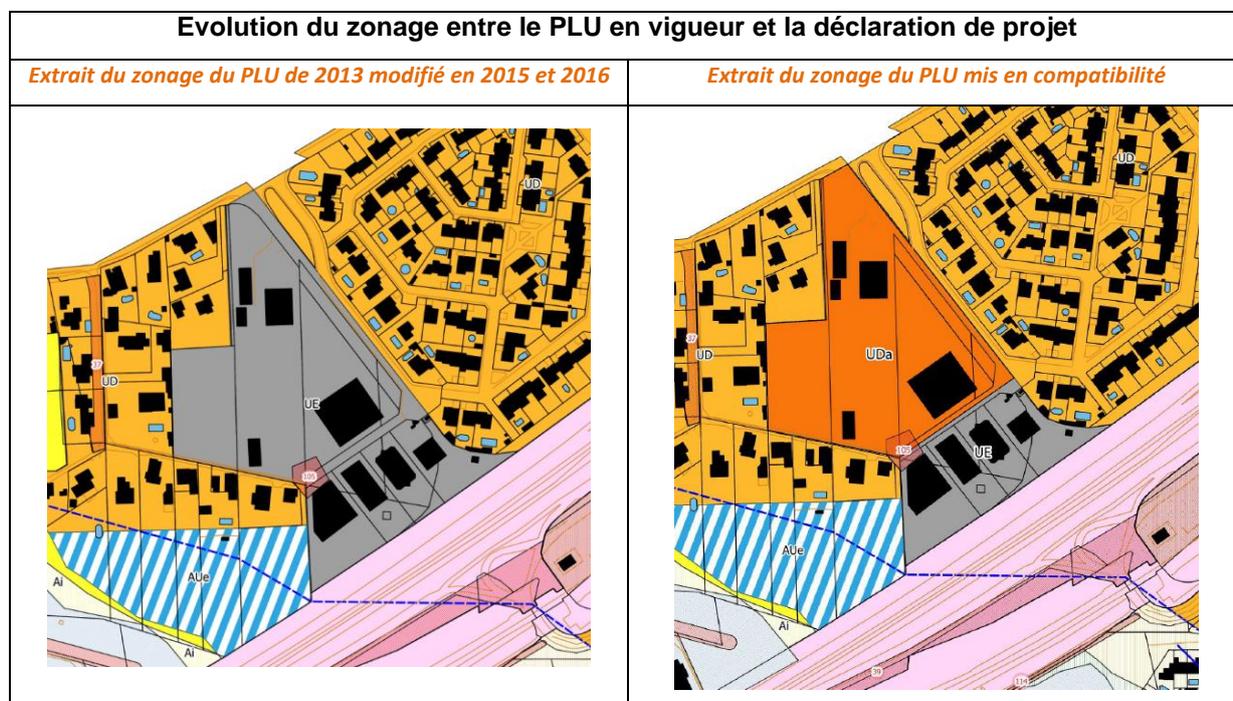
Le projet du Clos des Frênes, développant de l'habitat et des équipements, nécessite par la présente déclaration de projet de mettre en compatibilité le PLU en :

- reclassant le site de projet en zone UD à vocation d'habitat et d'équipements, via un sous-zonage UDa spécifique ;
- complétant les règles de la zone UD pour intégrer les dispositions particulières au secteur UDa créé ;
- modifiant le PADD pour permettre la création d'un projet de logements sur un site anciennement voué à de l'activité.

3.1. La modification du zonage : changement de vocation et création d'un sous-secteur UDa

Le site de projet est classé au PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016 en zone UE dédiée à l'activité.

La présente déclaration de projet, ayant pour objet la création d'un projet d'habitat et d'équipements, modifie ce zonage en créant un sous-secteur UDa spécifique « clos des Frênes » permettant d'encadrer la réalisation et d'assurer une intégration qualitative et respectueuse du contexte urbain.



3.2. La modification du règlement

Le règlement de la zone UD est complété pour intégrer les dispositions particulières du secteur UDa créé.

Ces dispositions ont été définies pour permettre une optimisation du foncier et favoriser une implantation cohérente avec la configuration de l'emprise foncière du projet. L'objectif étant de permettre, sur un site de reconversion urbaine et entouré par un tissu résidentiel dense, la réalisation d'un projet d'intérêt général développant une offre d'habitat diversifiée (logements plus petits et plus abordables³) répondant aux besoins et assurant une mixité sociale.

³ 35 logements sociaux et 35 logements en accession sociale.

Le règlement de la zone UDa a été distingué de celui des zones UD et UDi sur les points suivants :

- ARTICLE UD 2-2 : REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX :

En zone UDa, l'opération devra :

- comporter un minimum de 50% de logements locatifs sociaux ;
- affecter au minimum 30% de la surface de plancher aux logements locatifs sociaux.

- ARTICLE UD 3-1 : ACCES ET CARACTERISTIQUES DES VOIES

En zone UDa :

Les voies nouvelles auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

- ARTICLE UD 3-2 : VOIES PRIVEES

En zone UDa :

Non règlementé

- ARTICLE UD 3-3 : PIETONS-MODES DOUX

En zone UDa :

Non règlementé

- ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UDa les constructions doivent s'implanter :

- en limite des voies et emprises publiques ;

ou

- à une distance minimum de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

- ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UDa :

les constructions doivent s'implanter :

- en limite séparative.

ou

- à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

- ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone UDa :

Non règlementé

- ARTICLE UD 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La hauteur des constructions mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 9 m en zone UDa.

- ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En zone UDa :

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 2 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.

3.3. La modification du PADD

Le PADD a été modifié pour le mettre en cohérence avec le projet. Ainsi, la référence à la réhabilitation des zones d'activités existantes a été remplacée par le maintien d'une capacité d'accueil à vocation économique à l'échelle de la commune. L'objectif étant de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général sur ce site aujourd'hui dépourvu d'activité.

<p>Extrait du PADD du PLU en vigueur Orientation stratégique n°2 – objectif 2 : développer de petites zones d'activités (PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016)</p>	<p>Orientation stratégique n°2– objectif 2 : développer de petites zones d'activités du PLU mis en compatibilité</p>
<p>- Développer de petites zones d'activités.</p> <p>Les petites et moyennes entreprises qui recherchent des lieux d'implantations sur la commune doivent pouvoir trouver des espaces adaptés en termes d'organisation, de services, de signalisation, etc. : il s'agit donc de réhabiliter les zones d'activités existantes et d'en créer de nouvelles tout en restant à l'échelle de la commune.</p> <p>Le projet communal prévoit :</p> <p>-le développement de la zone d'activité du Safre</p> <p>-le soutien à la zone d'activité des Frênes.</p> <p>-</p>	<p>- Développer de petites zones d'activités.</p> <p>Les petites et moyennes entreprises qui recherchent des lieux d'implantations sur la commune doivent pouvoir trouver des espaces adaptés en termes d'organisation, de services, de signalisation, etc. : il s'agit donc de maintenir une capacité d'accueil en proposant du foncier disponible à vocation d'activités à l'échelle de la commune.</p> <p>Le projet communal prévoit :</p> <p>- le développement de la zone d'activité du Safre</p> <p>- l'extension de la zone d'activité des Frênes.</p>

3.4. Evolution des surfaces (en ha)

La création du secteur UDa porte sur 1,8 hectare, issu d'une partie de la zone UE (PLU de 2013) de la ZAC des Frênes.

<i>Evolution des superficies entre le PLU en vigueur et le PLU mis en compatibilité :</i>	
PLU de 2013 modifié en 2015 et 2016	PLU mis en compatibilité
Superficie de la zone UE	
2,7 hectares	0,9 hectares
Superficie de la zone UDa	
0 hectare	1,8 hectare

Les autres zones du PLU n'ayant pas été modifiées leur superficie reste inchangée au PLU mis en compatibilité.

4. Evaluation Environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000

4.1. Synthèse des enjeux et des incidences générales sur l'environnement

Situation actuelle Enjeux	Situation engendrée / impacts	Synthèse impacts
Paysage		
<p>Site en dent creuse, au sein d'un tissu résidentiel existant.</p> <p>Parcelles en grand partie artificialisée, de faible qualité paysagère hormis une haie de peuplier et ses abords.</p> <p>Absence d'éléments à fort intérêt paysager.</p> <p>Absence d'enjeu de visibilité lointaine du site.</p>	<p>Le projet va engendrer une modification de l'occupation du site, qui passera d'un caractère industriel à un paysage essentiellement résidentiel.</p> <p>Cette évolution n'engendrera pas d'incidence négative sur le paysage du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'enclavement déjà existant du site ; - de sa globalement faible qualité paysagère, - de la hauteur maximale autorisée, qui restera limitée, en harmonie avec le paysage résidentiel alentours (9 mètres au faitage maximum), - du caractère végétal qui sera conservé : des franges arborées conservées en interface des rues bordant le site, aménagement d'un espace vert le long de la rue du Bouleau, aménagement de jardins privés, ... <p>Le programme devrait s'intégrer pleinement dans le paysage existant, sans impacter de perception lointaine.</p> <p>Il apportera en revanche une amélioration de la qualité paysagère du site, par un travail sur la qualité architecturale et les usages qui y sont fait (site anciennement fermé où est notamment prévu un espace vert public).</p>	 Incidences non significatives du projet
Exposition aux risques		
<p>Site localisé à l'écart de zones de risques majeurs.</p> <p>Parcelles qui restent</p>	<p>Prise en compte des prescriptions réglementaire en ce qui concerne l'aléa sismique.</p> <p>Prise en compte des dispositions du Plan de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles (PPR).</p>	 Incidences non

constructibles sous conditions pour l'aléa sismique et retardit-gonflement des argiles.		significatives du projet
Milieux naturels et agricoles / trame verte et bleue		
Site enclavé dans le tissu urbain, non intégré au sein d'un corridor écologique majeur ou réservoir de biodiversité	Pas d'impact sur la trame verte	
Absence de cours d'eau ou continuité aquatique sur et à proximité immédiate du site. Dépôt de matériel potentiellement polluants (infiltration nappe souterraine).	Pas d'impact sur les milieux aquatiques et la trame bleue La destination d'habitat constitue une activité peu polluante pour la nappe d'eau souterraine	Incidences non significatives du projet
Patrimoine bâti		
Absence de patrimoine bâti d'intérêt sur le site ou en covisibilité aux abords immédiats. Site localisé à l'écart de périmètre de protection de monuments historiques.	Pas de modification engendrée sur la perception du patrimoine bâti communal.	 Incidences non significatives du projet
Assainissement, eau potable et eaux pluviales (réseaux)		
Secteur raccordé ou raccordable aux différents réseaux Pas d'enjeu de capacité des équipements.	Gestion des eaux pluviales imposées / réseau existant à proximité immédiate du site, celui-ci y est donc facilement raccordable	 Incidences non significatives du projet si les raccordements sont faits
	Obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement et d'eau potable.	
Activité agricole		
Parcelles actuellement non exploitées et non exploitable du fait de son enclavement et du caractère déjà artificialisé du site	Pas d'impact sur le potentiel et l'activité agricole	 Incidences non significatives du projet
Nuisances sonores		
Pas de nuisances engendrées actuellement sur le site. En revanche, site localisé en zone de perception du bruit issu de la D6.	Site à destination d'habitat avec un nombre de constructions limité > pas d'augmentation significative des nuisances sonores au regard de celles existantes actuellement sur le site. En revanche, la construction d'habitations en zone de perception du bruit issu de la D6 engendre une augmentation du nombre de personnes potentiellement soumises aux nuisances sonores.	 Incidences modérées sur le cadre de vie des futurs habitants

Qualité de l'air / émissions de gaz à effet de serre		
	Usage d'habitat et nombre de constructions limitées > émissions de gaz à effet de serre supplémentaires non significatives /pas d'émissions de particules polluantes significatives	 Incidences non significatives du projet

4.2. Analyse des incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

L'étude d'incidence Natura 2000 conclue en l'absence d'incidences du projet.

La requalification et valorisation du clos des frênes n'engendrera pas la destruction d'espèces d'intérêt communautaire. Le projet situé, à environ 2.350 kilomètres des espaces NATURA 2000, n'est pas situé dans les habitats des espèces de la ZSC. Le site de projet se situe dans un quartier anthropisé et industriel, partiellement désaffecté (quartier pavillonnaire, zone d'activité...).

Les espèces d'intérêt communautaire citées dans la ZSC sont des insectes (rhopalocères, hyménoptères, coléoptères), des chiroptères et une plante vasculaire. Les espèces citées sont des espèces très sensibles aux conditions écologiques et qui se concentrent donc dans les espaces de nature en dehors des zones fortement anthropisées. De préférence, ces espèces restent dans les boisements matures, ou dans les espaces ouverts prairiaux secs. Il apparaît donc peu probable qu'elles fréquentent le site de chantier. L'absence de corridors arborés de type écotone, haie plurispécifique, n'encourage pas leur présence. L'absence de forêt permet de confirmer ces observations. La consultation de la base de données silène montre une absence de ces espèces dans le site de projet et les alentours proches.

Les conditions favorables à leur développement sont déjà représentées dans le cœur de la zone NATURA 2000.

Leur mobilité est donc localement centrée dans le site Natura 2000 et non dans les espaces adjacents détachés du réseau Natura 2000. Les conditions écologiques ne sont pas réunies pour accueillir ces espèces dans la zone d'emprise et d'influence du projet. La réalisation du projet n'impacte pas d'espaces de chasse et de reproduction de ces espèces.

La destruction et la perturbation d'espèces d'intérêt communautaire n'est donc pas envisagée et envisageable dans le cadre de ce projet.

D'autre part, le site de projet ne représente pas un lieu d'alimentation, de repos ou de reproduction des espèces désignées dans la ZSC. Les ressources alimentaires pour ces espèces sont considérées comme nulles dans le quartier concerné par le projet. En suivant les observations et les analyses précédentes, aucune perturbation ne se produira sur les espèces et leurs habitats désignés au titre de Natura 2000.

4.3. Mesures d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement

Aucune incidence négative significative n'étant identifiée, aucune mesure spécifique d'évitement, de réduction ou de compensation de ce type d'incidences n'est définie

4.4. Indicateurs de suivi et d'évaluation du projet

Les résultats de la mise en œuvre du projet devront faire l'objet d'une analyse après sa réalisation et les années qui suivent.

Indicateurs	Type de données		Source
PAYSAGE			
Création effective d'un jardin public le long de la rue du Bouleau	Oui /non Emprise	Après travaux	Commune /porteur de projet
Aménagement effectif d'une noue paysagère le long de la rue du Bouleau	Oui /non		
Aménagement effectif d'espaces verts communs	Oui /non Emprise		
Respect des hauteurs des bâtiments prévues au projet	Oui /non Hauteur réelle des bâtiments		
RISQUES			
Prise en compte effective des dispositions du PPR retrait-gonflement des argiles dans la construction	Oui /non	Après travaux	Commune /porteur de projet
Prise en compte effective des dispositions acoustiques réglementaires	Nombre réel	Après travaux	
ASSAINISSEMENT, EAU POTABLE, EAUX PLUVIALES			
Raccordement effectif aux différents réseaux	Oui /non	Après travaux	Commune /porteur de projet
NUISANCES SONORES			
Gêne engendrée par le bruit issu de la D6	Niveau de bruit (décibel)	Avant travaux / Après travaux + tous les 3 ans	Commune /porteur de projet