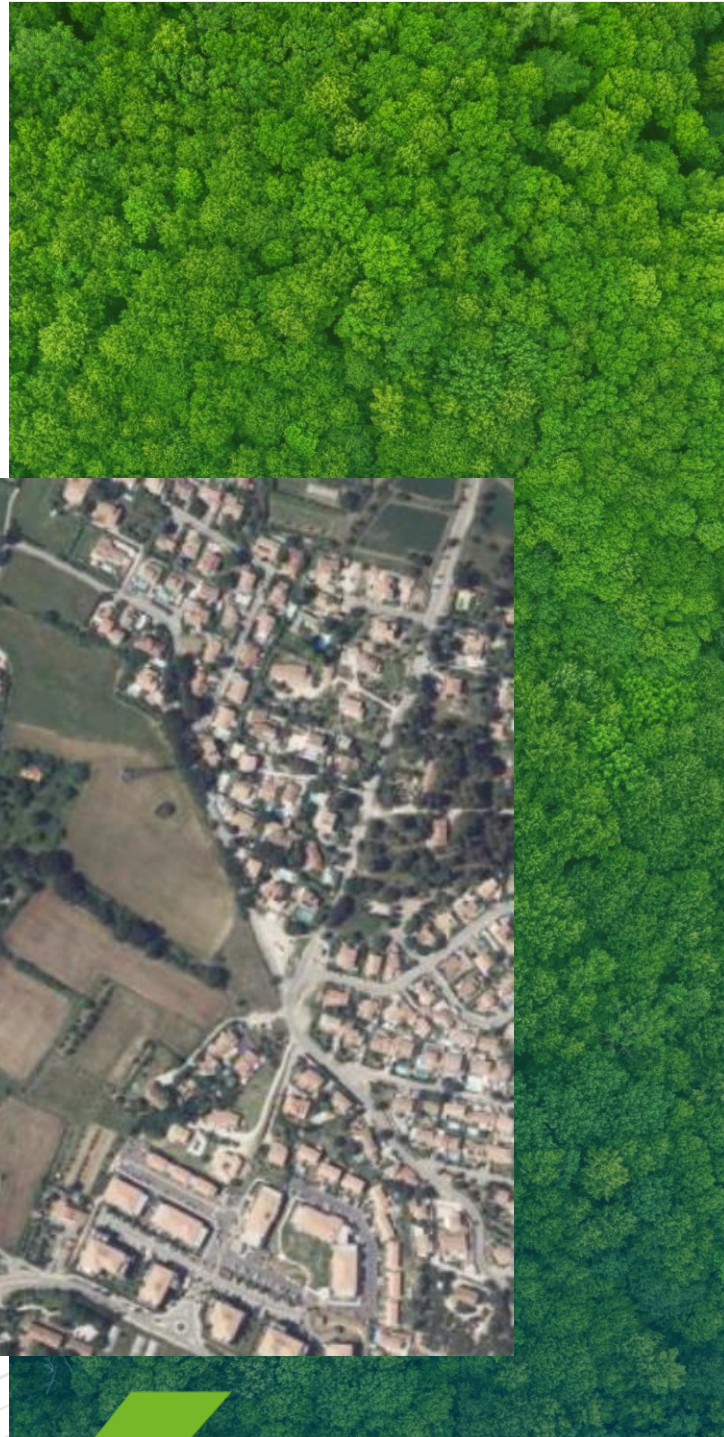
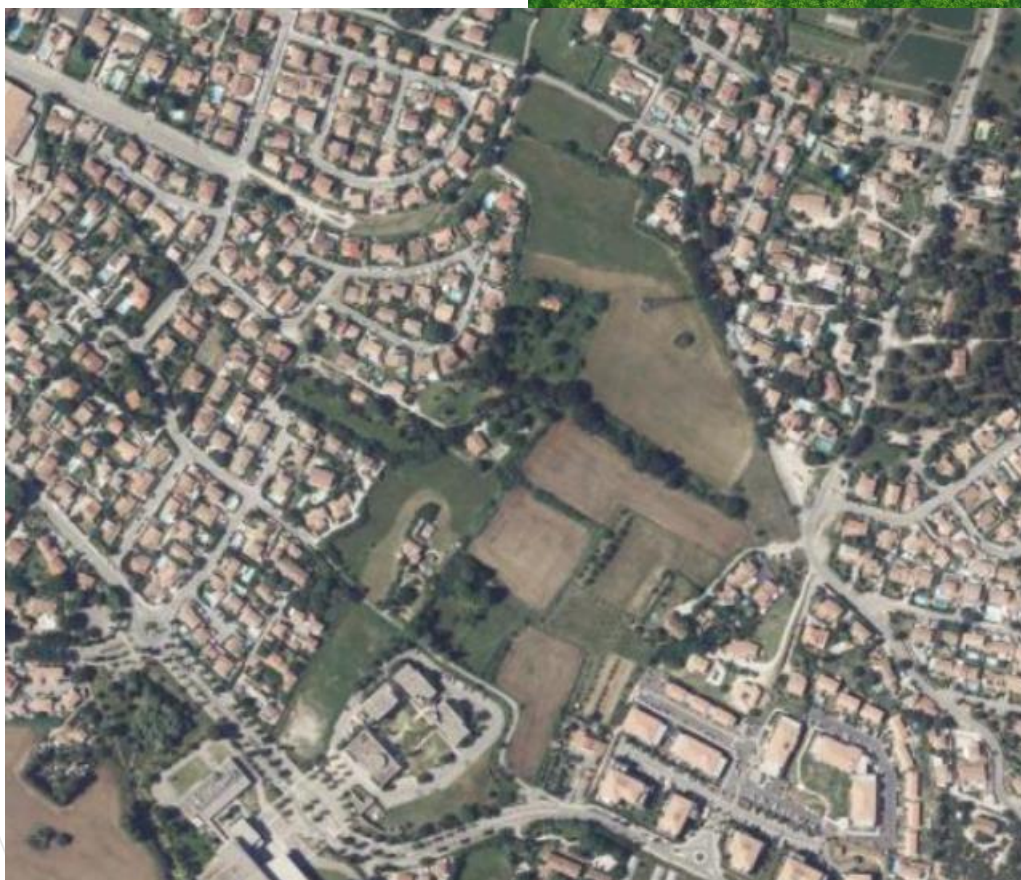




Immeuble astrolabe
79 boulevard de Dunkerque
13 002 MARSEILLE



Projet immobilier Fond de Garach IV à Gardanne (13)

-

Description du projet et compatibilité avec le document d'urbanisme

IDENTIFICATION			MAITRISE DES DOCUMENTS	
N° Affaire	Révision du document	Motif de la révision	Date de diffusion	Utilisation
AFF_2025_061	0	Diffusion – document provisoire	20/06/2025	Restreinte
AFF_2025_061	1	Prise en compte de la relecture de COGEDIM	30/06/2025	Diffusion

DIFFUSION DU DOCUMENT DÉFINITIF	
Nombre de pages :	14

INTERVENANTS EKOS	
Personnel	Qualité
Candice BERGUIN	Directrice générale Supervision
Claire RAVIART	Chargée d'affaires Rédaction

TABLE DES MATIERES

1.	Principales informations techniques sur le projet.....	5
1.1	Description globale du projet.....	5
1.2	Gestion des eaux pluviales.....	6
2.	Compatibilité avec le document d'urbanisme.....	8
2.1	Règlement graphique.....	8
2.2	Règlement écrit.....	9
2.2.1	Dispositions applicables à la zone IAU.....	9
2.2.2	Dispositions générales à la zone UC	10
2.3	Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle	11
2.3.1	Description de l'OAP concernée par le projet.....	11
2.3.2	Compatibilité avec l'OAP.....	13

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Sens actuel de circulation au droit du chemin de Font de Garach et au carrefour chemin de Garach / route de Mimet (source : Google Maps ©)	5
Figure 2 : Aménagement du carrefour chemin de Font de Garach / route de Mimet et accès à la résidence (source : COGEDIM).....	6
Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PLUi Aix-Marseille-Provence (source : PLUi Aix-Marseille-Provence).....	8
Figure 4 : Localisation de la zone de projet vis-à-vis des servitudes d'utilité publique (source : PLUi Aix-Marseille-Provence)	9
Figure 5 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°2 de Gardanne (source : PLUi Aix-Marseille-Provence)	12

1. PRINCIPALES INFORMATIONS TECHNIQUES SUR LE PROJET

1.1 DESCRIPTION GLOBALE DU PROJET

Le projet proposé est un ensemble de bâtiments d'habitations réparties comme suit :

- 121 logements en acquisition et en location, dont 22 maisons 4 pièces,
- 92 chambres dans le cadre d'une résidence sociale pour jeunes actifs.

Les logements seront de configuration 2, 3 à 4 pièces.

La surface de plancher totale du projet est de 11 409 m², pour une emprise au sol aménagée imperméabilisée d'environ 14 507 m². L'emprise foncière est de 25 152 m².

Un niveau de sous-sol est prévu sous le logement collectif, qui accueillera une partie du stationnement. 2 étages maximum sont prévus (R+2).

287 places de stationnement pour les véhicules sont prévues pour les résidents et leurs visiteurs.

273 m² de locaux seront destinés au stationnement vélos.

L'accès à la résidence se fera par le Sud, via le chemin de Fond de Garach. Actuellement à sens unique, un double sens sera créé uniquement pour permettre l'accès à la résidence.



Figure 1 : Sens actuel de circulation au droit du chemin de Font de Garach et au carrefour chemin de Garach / route de Mimet (source : Google Maps ©)



La durée estimée des travaux est de 24 mois et la livraison est prévue en fin d'année 2028.

1.2 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront collectées par un système indépendant de canalisations et fossés dirigeant les eaux vers des bassins de rétention enterrés.

La surface de bassin versant intercepté par le projet d'aménagement est d'environ de 30 000 m², soit 3 ha.

Le volume utile total calculé est de 1 604 m³.

Les eaux collectées seront rejetées après traitement au ruisseau du Claou au Nord-Ouest.

Le projet fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0.

Insérer Plan gestion EP

2. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME

La commune de Gardanne est régie par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Aix-Marseille-Métropole dont la dernière procédure a été approuvée le 01/04/2025.

2.1 REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone de projet est classée :

- En zone 1AU-UDa « zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages avec lors de son urbanisation, le règlement de la zone UDa applicable » pour le Nord de la zone de projet ;
- En zone UC « secteur à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus » au niveau de l'extrémité Sud de la zone de projet.

La zone de projet est incluse dans l'OAP GAR-OAP02.

La zone de projet est concernée par l'emplacement réservé n°877 correspondant à une liaison Font de Garach / route de Mimet de 10,5 m d'emprise. La commune souhaite se délaier de cette emplacement réservé. Un accord est en cours entre la mairie de Gardanne et COGEDIM concernant cet emplacement réservé.

Le bâti à préserver est intégré au projet global, et sera conservé.

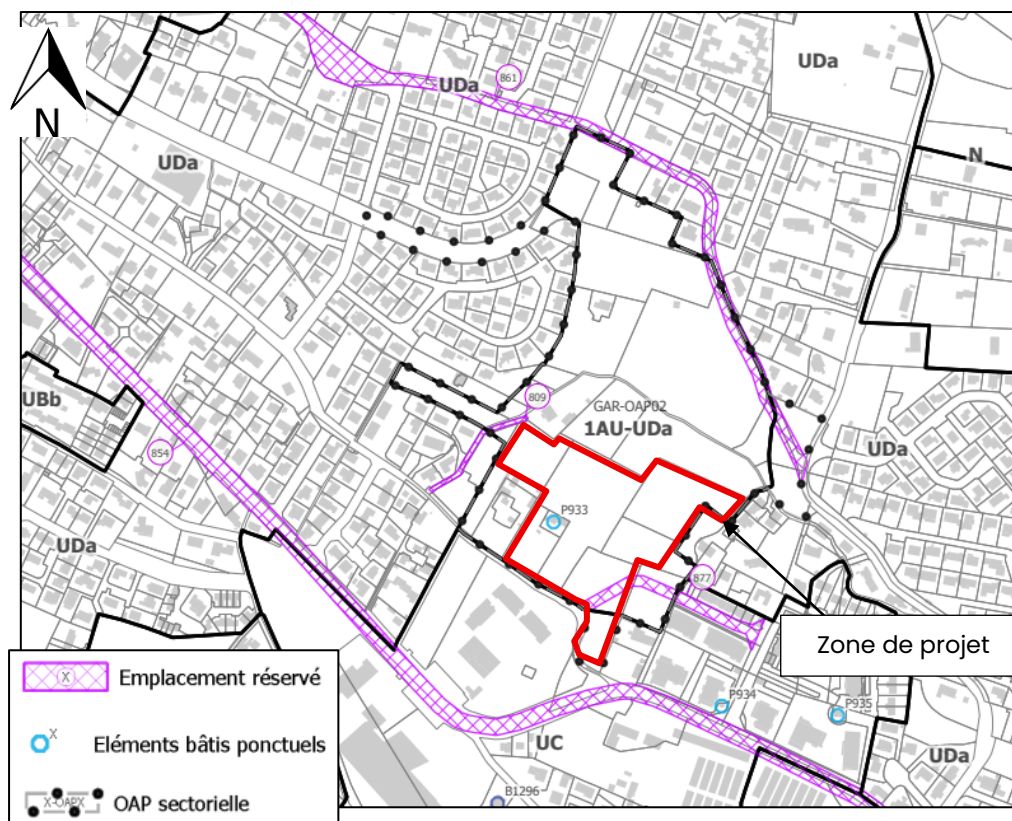


Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PLUi Aix-Marseille-Provence (source : PLUi Aix-Marseille-Provence)

La zone de projet est concernée par les servitudes publiques suivantes :

- Servitude PM1 liée au plan de prévention des risques miniers – d’après le PPR, la zone de projet n’est pas référencée comme concernée par un risque minier localisé.
- Servitude A2 liée au passage de conduites d’irrigation : ces conduites seront retirées en phase travaux.
- Servitude liée à la présence de réseaux électriques : le gestionnaire de réseau sera contacté avant le début des travaux.



Figure 4 : Localisation de la zone de projet vis-à-vis des servitudes d'utilité publique (source : PLUi Aix-Marseille-Provence)

2.2 REGLEMENT ECRIT

2.2.1 Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains existants, principalement en périphérie des centres urbains, des zones d'activités ou des villages. L'urbanisation de la zone 1AU est autorisée sous condition de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, en cohérence avec sa capacité d'accueil et d'être compatible avec l'OAP existante.

L'analyse de la compatibilité avec ce zonage est donc renvoyée au respect des règles imposées dans l'OPA.

2.2.2 Dispositions générales à la zone UC

La zone UC regroupe les secteurs urbains à dominante d'ensembles collectifs majoritairement discontinus. Le règlement de la zone UC, à dominante résidentielle, permet une mixité fonctionnelle et favorise le développement de formes urbaines denses sur plusieurs niveaux tout en limitant les emprises au sol.

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Destinations	Sous-destinations	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Admis sous condition [1]
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Admis sous condition [2] et [5]
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Admis sous condition [3]
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Admis sous condition [4]
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de la limite séparative

Le présent projet prévoit la présence de places de stationnement véhicules au droit de ce secteur.

Cette occupation des sols est compatible avec le zonage UC.

2.3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

2.3.1 Description de l'OAP concernée par le projet

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) GAR-OAP02 Font de Garach inscrite au PLUi a une vocation d'habitat. Il s'agit d'une OAP d'intention.

Les enjeux et objectifs de cette OPA sont les suivants :

- // Développer une vocation d'habitat sur le secteur de façon à résoudre/relier doucement les différents tissus alentours,
- // Associer la vocation équipement à la vocation habitat pour créer une dynamique de quartier,
- // Poursuivre le maillage viaire existant et inachevé / développer un maillage interne qui desservira les zones d'habitat,
- // Développer des liaisons modes doux pour connecter Nord et Sud et assurer une liaison avec l'Ecole des Mines.

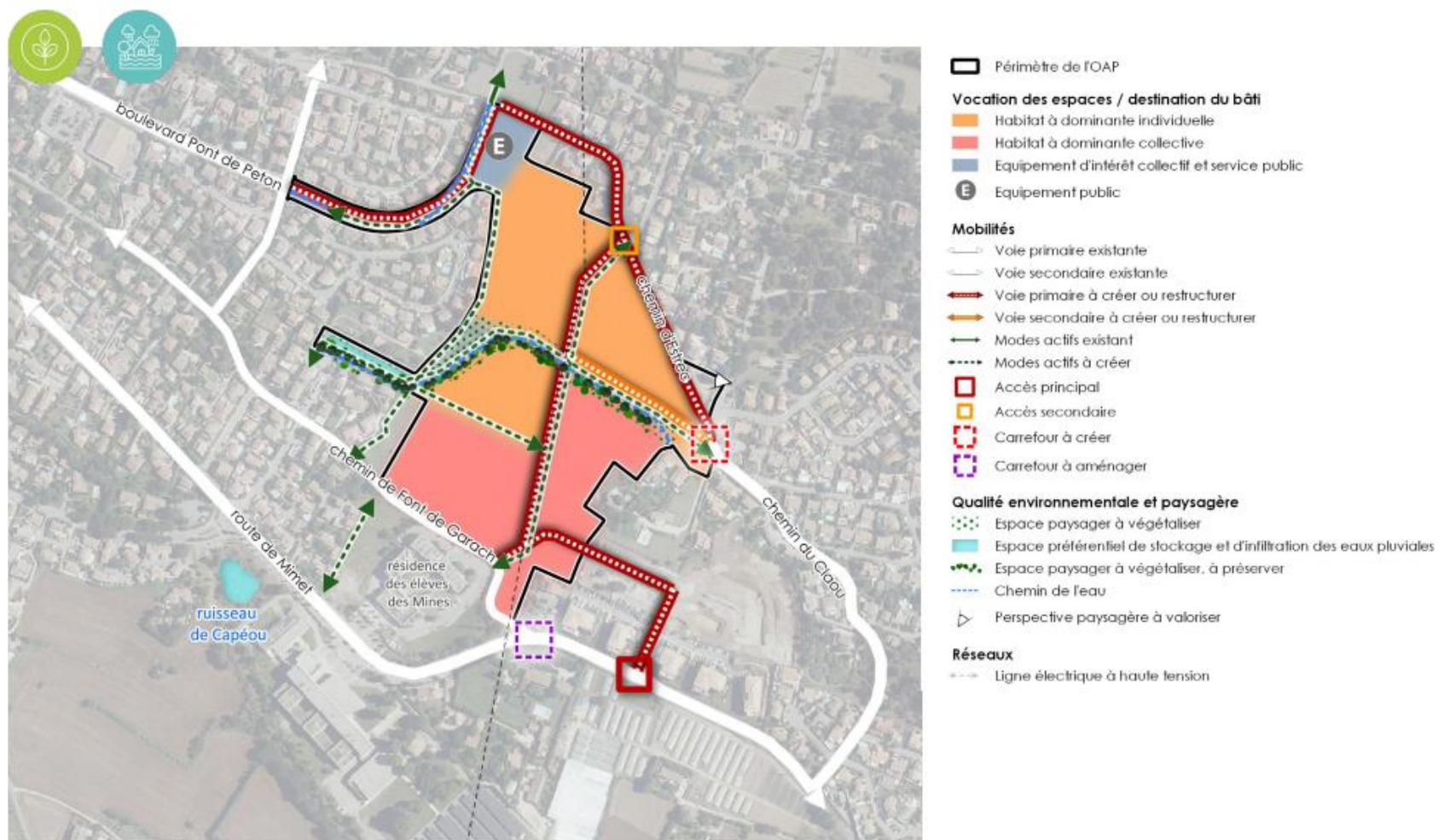


Figure 5 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°2 de Gardanne (source : PLUi Aix-Marseille-Provence)

2.3.2 Compatibilité avec l'OAP

Point de l'OAP	Compatibilité de la présente opération
Vocation des espaces et programmation prévisionnelle :	
// Vocation Le site Font de Garach a une vocation à accueillir de l'habitat et un équipement public.	Il est prévu, dans le cadre du présent projet, la création d'habitats et de voies de circulation. Le projet est compatible avec la vocation donnée de l'espace.
// Programmation Le projet prévoira la construction de l'ordre de 350 logements, dont 30% destinés à la production de logement social. À l'ouest, l'habitat à dominante individuelle fera la liaison avec les tissus existants ; à l'est, l'habitat sera à dominante collective pour une densification douce du secteur et une structuration de sa frange est. Au nord du site, en articulation avec les tissus résidentiels environnants, un équipement viendra animer le quartier.	Il est prévu au total 121 logements + 92 chambres, soit 213 logements sur environ la moitié de la surface dédiée à l'OAP. La présente opération concerne le Sud de l'OAP, devant accueillir un habitat à dominante collective. Il est prévu 22 maisons au Nord-Est du projet, le reste étant en collectif.
// Mode de mise en œuvre opérationnelle L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.	L'OAP global fera l'objet d'au moins deux opérations d'aménagement, la présente opération allant aménager la partie Sud de l'emprise en OPA.
Principes d'accessibilité, de desserte et de fonctionnement urbain :	
// Accès Les voies entourant le secteur seront réaménagées. Le boulevard Pont de Peton se verra prolongé jusqu'à croiser chemin d'estrec (créant ainsi une boucle de circulation) et se prolongera jusqu'à l'avenue des Aires. Le chemin d'estrec ainsi que la route de Mimet sont déjà desservis sur plusieurs arrêts par des lignes interurbaines de transports en commun réguliers.	Le présent projet concerne la partie Sud de l'OAP, non concerné par le boulevard Pont de Peton.
// Principes de desserte La desserte intérieure suivra le tracé de la ligne à haute tension, les voies ouvrant sur le grand paysage notamment le Pilon du Roi.	La voie de circulation principale du secteur aménagé suit la ligne à haute tension.
// Modes actifs Les nouvelles voiries intégreront des aménagements cyclables continus et sécurisés. Des voies piétonnes et cyclables traverseront le site, avec une liaison depuis la résidence des étudiants et l'École des Mines jusqu'aux écoles au nord.	Les zones de circulation seront accessibles à la fois pour les véhicules (qui rouleront au pas) et aux cyclistes.
// Gestion du stationnement Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'équipement public implanté. Dans le secteur habitat, les espaces de stationnement seront mutualisés au maximum et seront plantés ou ombragés s'ils ne sont pas enterrés.	Le nombre de places de stationnement est adapté au nombre de logements selon le règlement du PLUi. Le stationnement est prévu en extérieur avec plantation d'arbres pour créer de l'ombrage.
Principes d'insertion architecturale, urbaine et d'intégration paysagère :	
// Qualité architecturale et formes urbaines Le bâti sera implanté en tenant compte des hauteurs du bâti environnant et des vues à préserver. L'habitat à dominante individuelle sera au maximum en R+1 et l'habitat collectif pourra aller jusqu'à R+2. La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 1/3 de la superficie du terrain d'assiette. De l'habitat individuel groupé et des bâtiments collectifs se développeront à l'est en continuité avec le bâti existant. Au nord, l'habitat individuel sera privilégié pour laisser la vue sur le centre historique de Gardanne.	La hauteur du bâti prévue est de R+2 pour le bâtiment collectif au Sud-Ouest ainsi que pour le bâtiment résidence. Les autres bâtiments collectifs et les villas seront en R+1. La présente opération concerne le Sud de l'OAP, devant accueillir un habitat à dominante collective. Il est prévu 22 maisons au Nord-Est du projet, le reste étant en collectif. L'emprise foncière est de 25 152 m² tandis que l'emprise du projet (routes comprises) est de 14 507 m². La partie aménagée (bâtis + VRD) représente 58% de la surface foncière, laissant

	plus d'un tiers du terrain aux espaces de pleine terre.
// Principes de traitement paysager Les ripisylves et la trame végétale accompagnant les écoulements d'eau seront conservées et mises en valeur pour en renforcer la biodiversité. La surface des espaces de pleine terre représentera au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette.	La ripisylve du ruisseau du Claou n'est pas impactée par le présent aménagement. L'emprise foncière est de 25 152 m² tandis que l'emprise du projet (routes comprises) est de 14 507 m². La partie aménagée (bâtis + VRD) représente 58% de la surface foncière, laissant plus d'un tiers du terrain aux espaces de pleine terre.
Principes de qualité environnementale et de prévention des risques :	
// Qualité environnementale L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.). Les espaces libres devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.	Les parties imperméables se limiteront aux bâtiments, voies de circulation et places de stationnement Les espaces de vie autres, notamment les espaces paysagers, seront végétalisés et permettront l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
// Risque inondation La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.	Les eaux pluviales seront collectées et rejetées au milieu naturel. Les conditions de collecte et de rejet seront définies précisément dans un dossier Loi sur l'Eau. Le risque inondation par ruissellement est donc pris en compte.

Le présent projet immobilier au droit du chemin de Font de Garach est compatible avec les orientations de l'OAP GAR-OAP02 de Gardanne.