

COMMUNE DE SIMIANE-COLLONGUE
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Déclaration de projet n°2
Pièce n°2.1 – Présentation de l'intérêt général

CRÉATION D'UN QUARTIER DURABLE
COMPRENANT UN GROUPE SCOLAIRE, UN EHPAD
ET UNE OPÉRATION À VOCATION D'HABITAT À
SIMIANE-COLLONGUE



SOMMAIRE

1. Objet de la procédure

2. Présentation de la commune et du site de projet

- 2.1 Présentation de la commune
- 2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Simiane-Collongue

3. Simiane-Collongue au sein des documents cadre de rang supérieur

- 3.1 Le SRADDET Région Sud 2030 et 2050
- 3.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée
- 3.3 Le SAGE de l'Arc
- 3.4 Le PPRI de Simiane-Collongue
- 3.5 Le SRCE PACA
- 3.6 Le SCoT du Pays d'Aix
- 3.7 Le PCAEM ou Projet de Plan Climat Air Énergie Aix Marseille Provence
- 3.8 Les Servitudes d'Utilité Publique
- 3.9 Aléa feu de forêt
- 3.10 Un projet inscrit dans le PLU

4. Présentation du projet

- 4.1 Le choix du site
- 4.2 La programmation et les caractéristiques du projet

5. Caractère d'intérêt général du projet

- 5.1 Préambule
- 5.2 Une réponse globale à l'évolution des besoins de la commune
- 5.3 Un projet en réponse au vieillissement de la population de la commune
- 5.4 Une offre de logements pour répondre à la demande d'une population de séniors
- 5.5 La création d'une offre de logements sociaux adaptée à la population simianaise
- 5.6 La création d'un groupe scolaire pour répondre à la saturation des classes sur la commune
- 5.7 Réaliser un projet basé sur la mixité structurelle et fonctionnelle
- 5.8 Renforcer la transition écologique du village
- 5.9 Afficher une harmonie urbaine
- 5.10 Assurer un traitement paysager et architectural qualitatif

6. Principales raisons du choix du projet

- 6.1 Un site stratégique
- 6.2 L'absence d'alternative crédible

1. Objet de la procédure

La Déclaration de Projet et Mise En Compatibilité n°2 du PLU de Simiane-Collongue (DP-MEC n°2) poursuit les objectifs suivants :

- Délocaliser l'école élémentaire existante située dans une zone avec un risque inondation fort.
- Créer un véritable pôle d'enseignement en regroupant collège et école élémentaire
- Développer une offre variée de logement à destination des personnes âgées pour faire face au vieillissement de la population.
- Renforcer l'offre de logement à proximité du centre-ville dans une logique de recentrage du village.
- Remplacer l'OAP existante en assurant le respect du projet à long terme, notamment au regard des enjeux de mixité urbaine et de mobilités.
- Adapter le plan de zonage et le règlement associé au regard de la création du pôle d'enseignement, de l'Ehpad et des logements.
- Créer une zone 1AU ouverte à l'urbanisation comprenant un sous zonage 1AUB et une zone 1AUDa afin de permettre le bon encadrement réglementaire des projets.

2. Présentation de la commune et du site de projet

2.1 Présentation de la commune

2.1.1 L'environnement administratif et intercommunal





Simiane-Collongue est située dans la Région PACA, dans le département des Bouches-du-Rhône. Elle dépend administrativement de l'arrondissement d'Aix-en-Provence et du canton de Gardanne. La commune est membre de la *Métropole Aix-Marseille-Provence* qui regroupe 92 communes pour une population totale de 1 889 666 habitants en 2018.

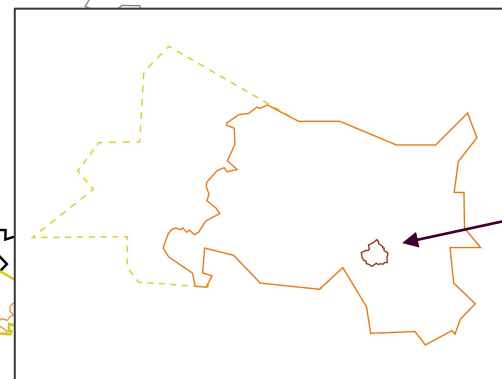
Simiane-Collongue est également membre du Pays d'Aix.

2.1.2 Situation géographique de la commune

Simiane-Collongue est une commune urbaine située entre Aix-en-Provence et Marseille, à environ 20 km d'Aix au sud et 22 km de Marseille au nord-est. Selon la nouvelle définition de l'Insee de 2020 des aires d'attraction des villes, Simiane-Collongue appartient à l'aire d'attraction de Marseille-Aix-en-Provence. Cela signifie que plus de 15% de la population travaille dans un des pôles de Marseille ou Aix-en-Provence.

Légendes

-  Commune de Simiane-Collongue
-  Métropole Aix-Marseille-Provence
-  Département des Bouches-du-Rhône
-  Région PACA



Localisation de Simiane-Collongue
Source: Urban Projects

2.1.3 Caractéristiques générales de la commune

La commune de Simiane-Collongue s'organise autour de deux entités : son centre-village et extension situés au nord du territoire. Il se déploie autour de la route de Mimet Celui-ci concentre la majeure partie de la population communale et il est au croisement des deux principaux axes routiers, la D8 (et D8C) et la D59. Les autres lieux habités sont les quartiers *Lencouven*, *Les Platrières*, *Les Freres*, *Les putis* au centre du territoire communal.

Le territoire de Simiane-Collongue se constitue d'une plaine au nord (altitude courante d'environ 200 mètres NGF) et du versant nord de la chaîne de l'étoile (altitude courante d'environ 380 mètres NGF). La rupture de niveau se produit le long à proximité de l'ancien bourg, le long de la D8 suivant l'axe ouest-est. Le massif est ponctué de boisements. Le point culminant de cette entité est le sommet du *Massif de l'étoile* à l'extrémité sud du territoire (454 NGF).

Deux entités majeures composent le territoire :

- Au sud, le versant nord de la chaîne de l'étoile;
- Au nord, la plaine urbanisée ;

Simiane-Collongue est traversée au nord par le ruisseau *Vallat de Babol*, et par le canal du Verdon. De nombreux cours d'eau irriguent le reste du territoire notamment en réseau sous terrain.

La commune est desservie du nord-ouest au nord-est par la D8, un axe routier clé la connectant aux communes alentours mais également à l'autoroute A515. Perpendiculairement, la D8C structure aussi le territoire et permet un accès rapide à Gardanne. La D59 traverse la commune en diagonale et permet de rejoindre Bouc-Bel-Air ainsi que l'autoroute. Les quartiers périphériques sont desservis par un réseau sinueux de routes départementales ou de chemins.



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

Légende

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

2.2 Localisation et présentation du site dans la commune de Simiane-Collongue

Les plans de situation sont présentés page suivante.

Le projet se trouve dans la commune de Simiane-Collongue dans le département des Bouches-du-Rhône (13) en région PACA. Le cœur de village commerçant de Simiane-Collongue est à moins de 1 kilomètre du projet, une synergie s'opère entre ces deux entités.

Le site est localisé au cœur de village de Simiane-Collongue : à proximité de la Route de Gardanne et du chemin de la Barricade. Sa position à proximité du cœur de village en fait un secteur très sensible du point de vue de la qualité urbaine et paysagère, ce d'autant plus que la Route de Gardanne est un axe privilégié pour la traversée de la ville.

Simiane-Collongue est au carrefour de nombreuses villes et villages : Gardanne, Bouc-Bel-Air, Mimet, Cabriès... La commune n'est donc pas une centralité mais elle comporte de nombreux commerces qui en font un pôle relais dans l'armature urbaine. En effet, selon le SCoT, le centre-ville accueille des commerces de niveau 1 à 3 (d'une fréquence d'achat quotidienne à occasionnelle « léger »).

Le projet est à environ 2 kilomètres à vol d'oiseau du premier site Natura 2000 et 9,5km du second :

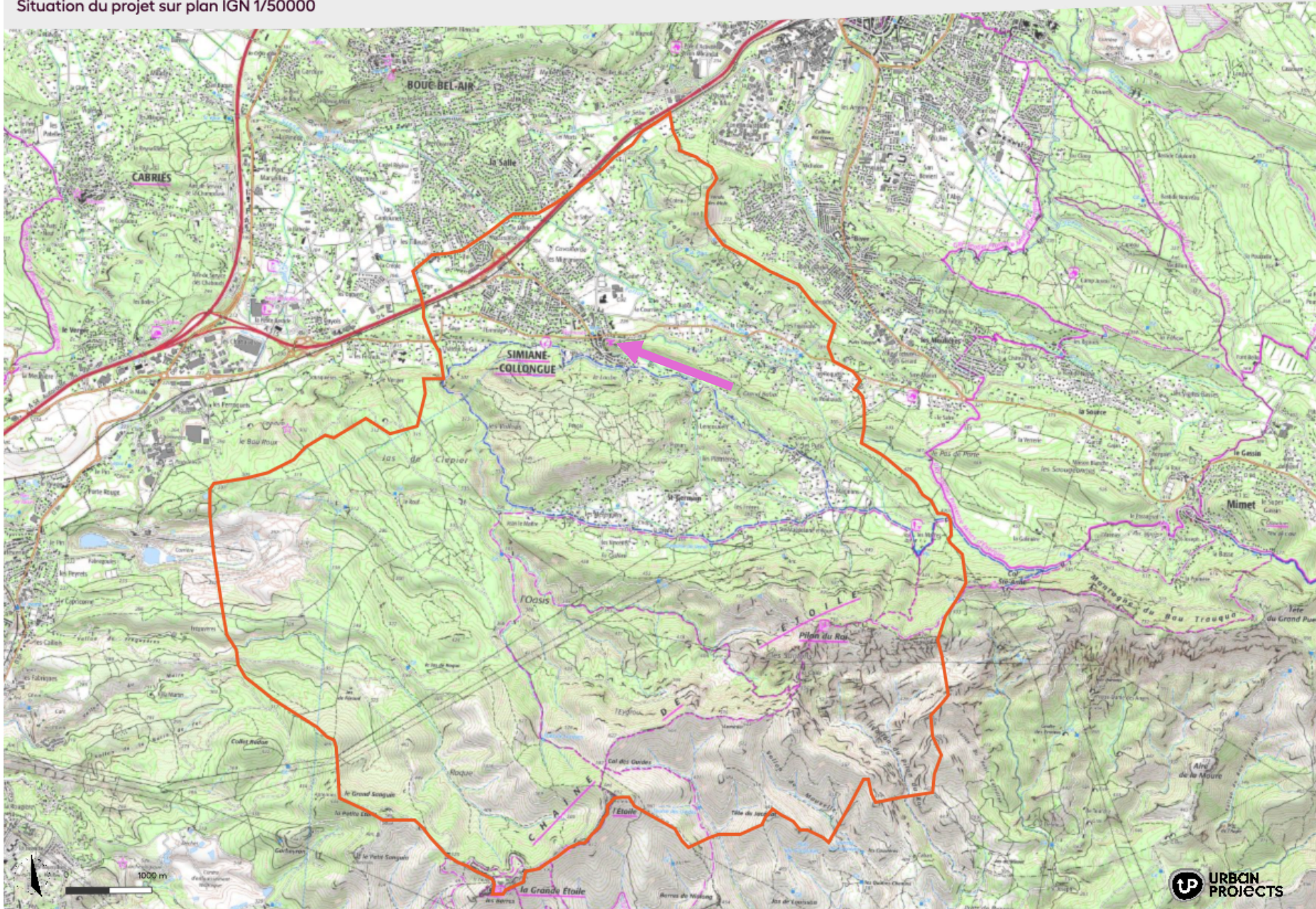
- Chaîne de l'étoile – Massif du Garlaban (FR9301603) - Directive Habitat ;
- Plateau de l'arbois (FR9310009) - Directive Oiseaux.

Les terrains concernés par le projet sont les parcelles cadastrées dans le tableau ci-contre. Une adaptation du zonage et du règlement de la zone est nécessaire à la mise en œuvre du projet de création de l'école, de l'Ehpad et des logements..

L'emprise totale du projet totalise une superficie de 4,4 ha.

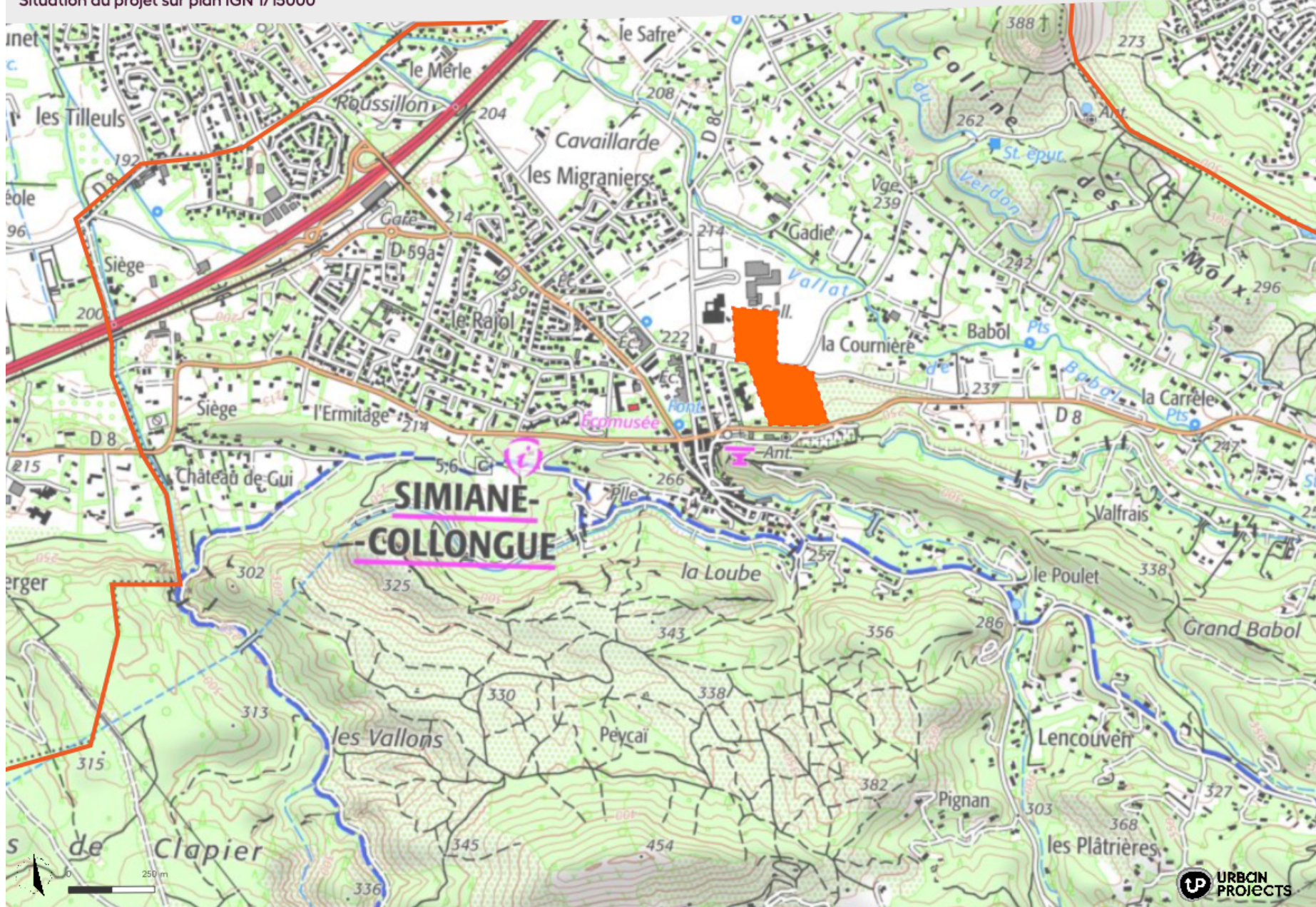
Section	Numéro de parcelle	Superficie (en m2)	Zonage actuel du PLU
AL	015	17 497	AU/AUi
AL	016	16 124	AU/AUi
AL	037	11 479	AU
AL	038	6 552	AU
AL	039	9 963	AU
Total	-	44 118	AU/AUi

Situation du projet sur plan IGN 1/50000



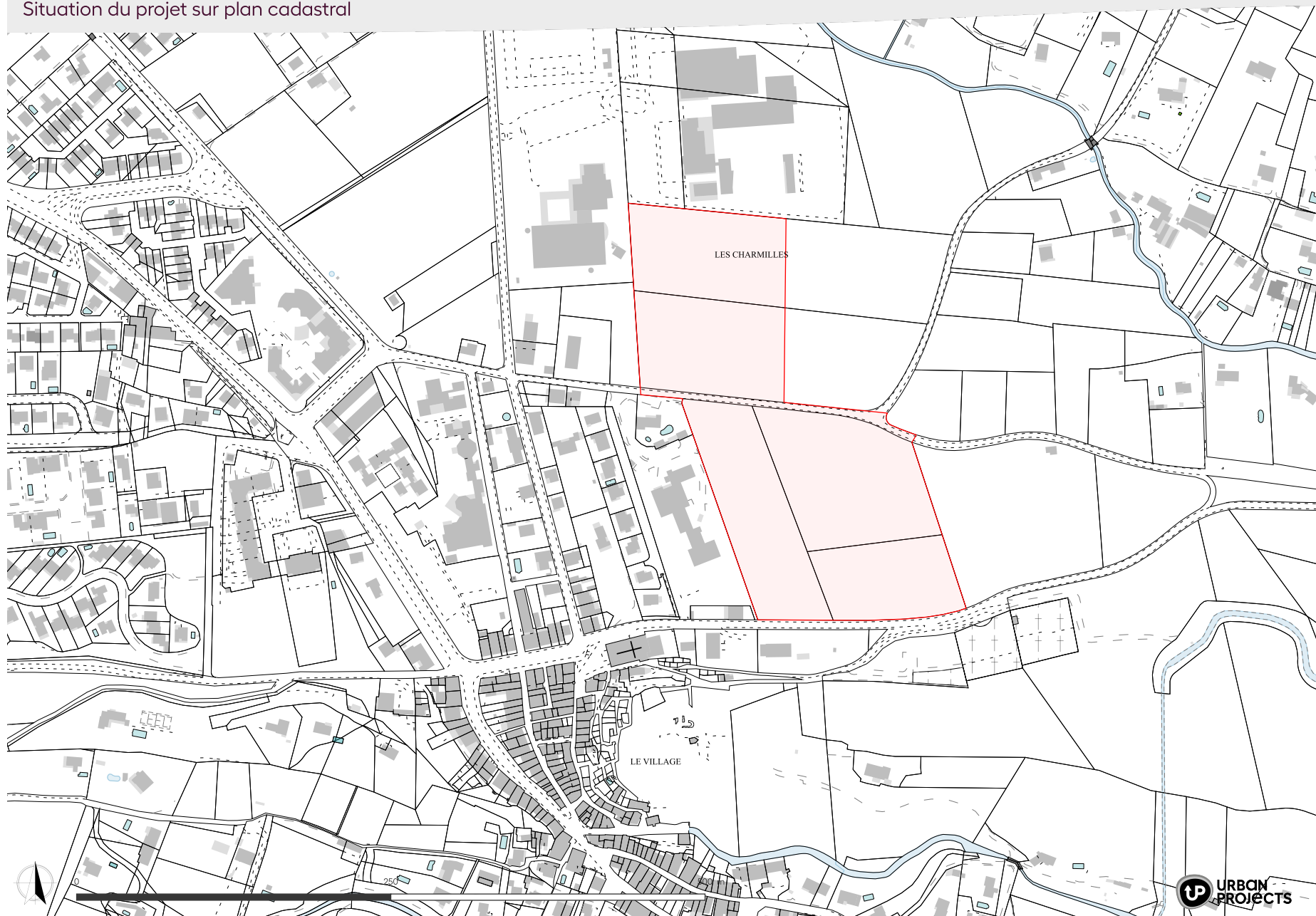
Plan de situation du projet sur fond IGN
Source : IGN / Réalisation : Urban Projects

Situation du projet sur plan IGN 1/15000



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

Situation du projet sur plan cadastral



Plan de situation du projet sur fond cadastral

Source : Ministère des Finances Publiques - DGFiP - Données originales téléchargées sur <https://cadastre.data.gouv.fr/datasets/plan-cadastral-informatise>, mise à jour du 1er juillet 2021

3. Simiane-Collongue au sein des documents cadre de rang supérieur

Le présent chapitre constitue l'analyse de la compatibilité de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Simiane-Collongue avec les documents de planification supérieurs.

3.1 Le SRADDET Région Sud 2030 et 2050

Introduit par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un document de planification réalisé à l'échelon régional qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants (SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD).

Document stratégique et intégrateur il fixe les objectifs à moyen et long termes sur plusieurs thématiques comme l'équilibre et l'égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, habitat, gestion économe de l'espace, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, ...

Le SRADDET de la région SUD PACA a été adopté le 26 juin 2019, le schéma a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

Il poursuit 7 objectifs :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030 ;
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050 ;
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée ;
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables ;
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien ;
- Une région neutre en carbone en 2050 ;
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

Le SRADDET poursuit 68 objectifs et instaure 52 règles qui s'articulent autour de 3 lignes directrices déclinées en plusieurs axes.

Ligne directrice 1: Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional

Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants

3.1.1 Les ambitions du SRADDET sur l'accompagnement des dynamiques sur le territoire

Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique

« Afin de conforter le rayonnement du territoire à l'échelle nationale et internationale, l'accessibilité des grandes portes d'entrée du territoire (ports, aéroports, gares TGV, autoroutes) doit être améliorée. Ces nœuds majeurs de communication doivent être connectés aux pôles d'attractivité. Dans cette optique, par exemple, la future Ligne Nouvelle Provence-Côte d'Azur constitue un enjeu majeur. Le renforcement de la connexion et de l'accessibilité concerne également la stratégie portuaire et fluviale et la chaîne logistique. »

« Le SRADDET vise à valoriser les grands pôles économiques, touristiques, universitaires et culturels du territoire participant au rayonnement de la région. Cette orientation promeut une stratégie économique globale qui se décline en matière d'accessibilité d'offre de services, d'aménagement et de soutien à des grands projets. »

« Le STRADDET valorise le positionnement géostratégique de la Région en Europe, au cœur de la Méditerranée occidentale ainsi que dans son environnement proche, par des projets de coopération avec les régions voisines. »

Concilier attractivité et aménagement durable du territoire

« Il s'agit notamment d'améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, de multiplier les opérations exemplaires à tous points de vue, de réduire la consommation énergétique et de mieux prendre en compte la biodiversité. »

« Le SRADDET met ici l'accent sur la préservation des ressources : eau, fonctionnalités écologiques, qualité des milieux, paysages naturels et agricoles. L'intégration du SRCE a permis d'élaborer sept objectifs ciblés qui consistent à préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des différents milieux terrestres, aquatiques, littoraux ou marins. »

Objectif 10 - Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau

Le sous-objectif éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation requiert de limiter l'impact des aménagements sur l'écoulement des eaux pluviales.

Il s'agit notamment de :

- Favoriser l'utilisation de matériaux et de surfaces perméables pour les nouvelles surfaces artificialisées
- Intégrer le concept « d'infrastructure verte » dans l'urbanisme et les aménagements, dans une logique de renforcement et de régulation du potentiel d'infiltration de l'eau dans le sol (exemple des toits verts)

Encourager la mise en place de systèmes de récupération naturelle de l'eau, allant des bassins collecteurs ou zones d'expansion de crues à des plus petits aménagements de type citernes destinées à récupérer les eaux de pluie en vue de leur utilisation pour l'arrosage des jardins.

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, des parkings désimperméabilisés réalisés en Evergreen, des clôtures réalisées en transparence hydraulique.

Le projet respectera les dispositions et les mesures compensatoires applicables et édictées dans le cadre du SAGE de l'ARC d'une part ainsi que par le règlement du PLU de la ville de SIMIANE COLLONGUE d'autre part.

L'imperméabilisation sera limitée à 50% du projet de logements.

La rétention sera calculée sur la base de 1000 m³ par hectare nouvellement imperméabilisé (ha imp).

La régulation du débit de fuite sera à 5 l/s/hectare de terrain aménagé permettant une vidange dont la durée reste inférieure à 48 heures.

Ces éléments de calcul sont ceux mentionnés par le SAGE du

Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource

« A cette fin, le SRADDET entend privilégier les nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires. La Région se donne pour objectif d'être neutre en carbone et de couvrir 100 % de sa consommation par les énergies renouvelables à l'horizon 2050 en jouant sur les économies d'énergie et l'accroissement de ces énergies renouvelables. Le développement des "territoires intelligents" (stratégie numérique) vient également nourrir cette orientation. »

« Il s'agit ici de fixer des objectifs quantifiés très précis pour la diminution des émissions de rejets polluants atmosphériques, répartis par secteurs d'activité. Le SRADDET promeut également le développement des modes de transport propres, collectifs et durables (au détriment de l'usage de la voiture individuelle). »

« Il s'agit non seulement de fixer des objectifs (prévention, recyclage, valorisation) mais aussi de faire en sorte que les documents d'urbanisme anticipent la disponibilité de surfaces foncières pour les infrastructures et équipements de prévention et de gestion des déchets. Par ailleurs, la diminution de la quantité de déchets à traiter passe également par leur valorisation comme ressources secondaires, permettant de développer de nouvelles activités économiques basées sur un système circulaire en lien avec les filières liées aux écotechnologies. »

Le projet est marqué par les principes du développement durable, il assurera la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, le recours aux énergies renouvelables, la limitation des consommations d'énergies la nuit, il facilitera également les modes de déplacements doux et encouragera à la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le programme de logements intégrera au surplus :

- La réalisation de logements traversants ou au minimum à double exposition.
- La mise en œuvre de brise soleil permettant la ventilation naturelle pour le confort thermique d'été
- La mise en œuvre en toiture sur les versants sud de panneaux photovoltaïques en autoconsommation pour 20 à 30 % des besoins. L'énergie produite non consommée pouvant être réinjectée au réseau.

3.1.2 Les ambitions du SRADET sur les offres de mobilités, logements, services adaptés aux besoins

Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités

« Le nouveau modèle de développement territorial s'appuie sur trois niveaux de centralités urbaines appelées à structurer et organiser le développement au sein d'espaces cohérents : les centralités métropolitaines, les centres urbains régionaux, les centres locaux et de proximité. Le SRADET identifie une centaine de centralités sur les 958 communes de la Région. Le rapport propose des objectifs pour chaque espace d'urbanisation et chaque niveau de centralité. »

« Pour organiser le développement et la maîtrise de la consommation de l'espace, le SRADET distingue quatre types d'espaces selon leur niveau d'intensité urbaine : espaces sous influence métropolitaine, espaces les plus métropolisés, espaces d'équilibre régional, espaces à dominante rurale et naturelle. »

« L'objectif consiste à (re)construire le modèle de la ville des proximités (commerces, services, espaces publics de qualité, cohérence urbanisme-transports, etc.) et à réintroduire la nature en ville. Un modèle qui se veut innovant. »

Le projet permet un recentrage de l'urbanisme en centre-ville afin d'asseoir le modèle d'une ville de proximité.

Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine

« Le SRADET s'inscrit dans la volonté de développer de nouvelles pratiques de mobilité, de simplifier la vie des voyageurs et de rechercher les complémentarités optimales entre les différents réseaux de transport. »

Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques

« Le SRADET vise une gestion économe de l'espace, il entend mettre en œuvre les moyens de lutter contre l'étalement urbain. Pour cela, il privilégie le développement du territoire autour de centralités identifiées, au sein des enveloppes urbaines définies pour les SCoT. Pour atteindre cet objectif, plusieurs leviers sont proposés ; la réalisation de stratégies foncières, la densification des enveloppes urbaines, la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain, la recherche de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace... »

« Le projet territorial ambitionne non seulement de protéger et d'assurer les continuités écologiques, mais aussi de faire en sorte qu'elles soient systématiquement prises en compte dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire. En tant que cadre de référence plutôt que dernier volet. »

Le projet s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante, il permet d'éviter l'étalement urbain vers des espaces naturels sensibles.

3.1.3 Les ambitions du SRADET en matière d'aménagement territoire

Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires

« Cette orientation consiste à accompagner les territoires fragilisés, urbains ou ruraux, en visant leur intégration dans la dynamique générale, en optimisant leurs ressources spécifiques et en favorisant les coopérations entre d'une part, le littoral, l'avant-pays et les montagnes, et d'autre part, entre ville et campagne. L'approche " différentialiste " se traduit également par des contributions différenciées à l'ambition démographique régionale selon les espaces (alpin, azuréen, provençal, rhodanien).

« il s'agit d'apporter des réponses face aux faiblesses de certains territoires et de les accompagner en prenant en compte leurs spécificités et leurs ressources propres, notamment en promouvant la mise en tourisme des territoires et en soutenant l'économie de proximité. Le développement des infrastructures et des usages du numérique est également mis en avant par le SRADET, notamment pour les territoires enclavés alpins. La stratégie régionale a pour objectif le haut débit pour l'ensemble du territoire en 2020, le très haut débit en 2025. Il convient également de désenclaver physiquement certains territoires. »

Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie

« Afin que les ménages puissent réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits, le SRADET fixe un objectif de production (modulé par espace) d'environ 30 000 logements (résidences principales) par an à l'horizon 2030 en cohérence avec la stratégie urbaine, c'est-à-dire construits prioritairement dans les centralités. De plus, la stratégie régionale engage à consacrer 50% de la production totale à une offre de logements abordables à des destination des jeunes et actifs (toujours prioritairement dans les trois niveaux de centralité). »

« Le renforcement de la cohésion sociale passe notamment par une intervention sur les poches de pauvreté des principales villes et des campagnes, mais aussi par l'amélioration des conditions d'étude et d'offres de formation. De plus, la cohésion sociale et l'égalité des territoires sont également tributaires du maillage d'équipements et services, lequel, pour certains territoires, doit être redéployer plus efficacement. »

OBJECTIF 59- Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits

Cet objectif requiert de consacrer au minimum 50 % de la production totale de logements de chaque territoire de projet à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.

La production totale de logements visée ici concerne les résidences principales, et inclut production neuve et réhabilitation.

L'offre de logements abordables inclut : accession sociale à la propriété, locatif intermédiaire, logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition-amélioration, logements réhabilités conventionnés, logements-foyer, logements saisonniers dans les stations touristiques.

Application territoriale : Application régionale, en priorité dans les 3 niveaux de centralité identifiés dans la stratégie urbaine régionale, et secondairement dans les armatures locales identifiées par les territoires.

Le programme de logements consacre 50% de la programmation à du logement social.

3.2 Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et entré en vigueur le 21 décembre 2015. Le SDAGE cours sur la période 2016-2021 et est en cours de révision pour la période 2022-2027.

En France métropolitaine, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a d'abord désigné (dans les années 1990) le document de planification ayant pour objet de mettre en œuvre les grands principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE sert de cadre général à l'élaboration des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour des cours d'eau et leurs bassins versants ou des systèmes aquifères particuliers à plus petite échelle.

Le SDAGE édicte neuf orientations fondamentales :

- N° 0 : Adaptation au changement climatique : faire face à l'augmentation des précipitations, des risques d'érosion et de submersion marine, la biodiversité sera affectée, augmentation de la température de l'eau (problèmes sanitaires) ;
- N° 1 : Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- N° 2 : Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- N° 3 : Enjeux économiques et sociaux : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- N° 4 : Gestion locale et aménagement du territoire : renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- N° 5 : Lutte contre les pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- N° 6 : Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides : préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- N° 7 : Equilibre quantitatif : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- N° 8 : Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

En outre, la requalification et valorisation de l'entrée de ville sud-est de Simiane-Collongue doit répondre aux exigences du SDAGE tel que :

- Les nouveaux aménagements et infrastructures doivent garder raison et se projeter sur le long terme. Les nouvelles infrastructures doivent donc respecter les espaces de bon fonctionnement des milieux et choisir des variétés culturales adaptées, faire des aménagements réversibles lorsque cela est possible. (Disposition 0-02)
- Les projets doivent appliquer de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser ». Le projet doit constituer, par sa nature et ses modalités de mise en œuvre, la meilleure option environnementale permettant de respecter les principes évoqués aux articles L. 211-1 (gestion équilibrée et durable de la ressource en eau) et L. 212-1 du code de l'environnement (objectifs du SDAGE relatifs à l'atteinte du bon état des masses d'eau. (Disposition 2-01)
- Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau du bassin. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) doivent être compatibles avec cet objectif. Ce principe est par ailleurs un des fondements de l'élaboration des PPRI (article L. 562-8 du code de l'environnement).
- En milieu urbain comme en milieu rural, des mesures doivent être prises afin de limiter le ruissellement à la source : limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des surfaces imperméabilisées ; favoriser l'infiltration des eaux de toitures, favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...) ; préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion.

Le projet intégrera un système de rétention des eaux pluviales d'un volume total utile permettant de compenser l'imperméabilisation projetée.

La nature du projet n'est pas à même de produire une pollution. Elle peut toutefois générer une pollution chronique ou accidentelle.

En phase travaux plusieurs mesures seront prises pour éviter les risques de pollutions accidentelles.

Le projet évite la zone d'aléa fort au nord du site et permet la relocalisation d'une école située en zone d'aléa fort. En ce sens, le projet contribue à l'objectif OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

3.3 Le SAGE de l’Arc

Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux, désigné sous l’acronyme SAGE, a été introduit par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l’eau, désormais codifié aux articles L. 212-3 à L. 212-7 du Code de l’environnement.

Élaboré au niveau d’un sous-bassin hydrographique (ou d’un autre périmètre à enjeux pour l’eau), le schéma d’aménagement et de gestion des eaux (SAGE) fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de favoriser la préservation des milieux aquatiques, écosystèmes et zones humides, la protection du patrimoine piscicole, la prévention des risques d’inondation, la préservation de la qualité de l’eau et lutte contre les pollutions, la gestion durable de la ressource en eau...

Il permet la déclinaison locale des orientations des grands bassins élaborées par le SDAGE.

Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l’Arc a été approuvé le 13 mars 2014.

Les grands objectifs du SAGE sont :

- Améliorer la qualité des eaux et des milieux aquatiques du bassin versant,
- Mieux maîtriser le risque inondation à l’échelle du bassin versant sans compromettre le développement socio-économique du territoire,
- Réinscrire les rivières au cœur de la vie sociale et économique.

Tableau 9 : Règles applicables au dimensionnement des bassins de rétention, issues du SAGE de l’Arc

Règlementation	Période de retour de référence minimum	Volumes à stocker	Cr Surfaces imperméables	Débit de fuite maximum des ouvrages de réte
SAGE de l’Arc	1,30 ans 800 m ³ / ha de surface 115 l/s/ha drainé	1.800 m ³ / ha de surface	1	15 l/s/ha drainé

Le projet respectera les règles applicables aux ouvrages de rétention. En ce sens, il est compatible avec le SAGE.

3.4 Le PPRI de Simiane-Collongue

Conformément à l'arrêté de prescription du PPRI de Simiane-Collongue du 2 août 2019, le PPRI porte sur :

- Le Vallat de Babol ;
- Le Vallat de Mourgues ;
- Le Vallat de Rajol ;
- Le Vallat des Tilleuls.

Les grands principes de la protection des populations en zone inondable par le Grand Vallat et la Petite Jouïne et leurs principaux affluents reposent sur un triptyque :

- L'alerte et la gestion de crise avec la prévision des crues et la réalisation de Plan Communaux de Sauvegarde (PCS) ;
- La protection par la mise en place de dispositifs spécifiques ;
- La prévention, avec un équilibre entre solidarité et obligations des populations par des dispositifs d'indemnisation couplés à des sujétions applicables aux particuliers.

Approuvé par arrêté préfectoral le 4 juillet 2022, il :

- interdit les constructions en zone d'aléa fort ;
- interdit l'implantation de nouveaux enjeux en zone peu ou pas urbanisée (sauf exception liée à l'usage agricole) ;
- limite l'implantation des établissements sensibles et stratégiques dans les zones inondables afin de ne pas compliquer la gestion de crise et incite à la réduction de la vulnérabilité des équipements sensibles déjà implantés.

3.4.1 Justification de la localisation du projet au regard du PPRI

La carte des aléas du PPRI de Simiane-Collongue indique un aléa fort sur la zone d'implantation actuelle de l'école, entraînant l'interdiction d'extension de bâtiments sensibles. L'école actuelle est située en zone ERVES du PPRI.

Ceci entraîne pour la commune l'impossibilité d'agrandissement ou d'extension de son école existante qui ne répond plus à elle seul à l'augmentation des effectifs.

Dans un premier temps, la commune souhaite pouvoir accueillir l'intégralité des enfants simianais en créant un nouveau groupe scolaire tel que présenté dans cette notice.

Par suite, la ville envisage de délocaliser l'école actuelle située en zone d'aléa fort et s'oriente vers un projet d'ensemble en renouvellement urbain permettant la réduction de la vulnérabilité des établissements sensibles. (voir carte page suivante)

Le projet, objet de la présente procédure, évite les zones à aléas forts notamment à l'est du collège actuel, mais est en partie située en zone violette aléas résiduels qui correspond à la zone comprise entre l'enveloppe de la crue exceptionnelle et l'enveloppe de la crue de référence.

À l'intérieur de cette zone sont interdites notamment :

La création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements stratégiques*, sauf si l'impossibilité de toute implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée.

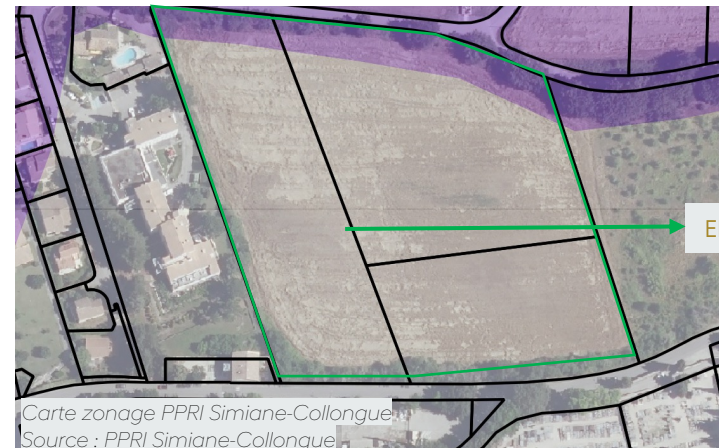
Un groupe scolaire ne constitue pas un établissement stratégique au sens du règlement du PPRI. En ce sens, l'implantation projetée est compatible avec le règlement du PPRI.

Le règlement du PPRI précise qu'en tout point des constructions, les premiers planchers aménagés doivent être implantés à minima 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel sous le point considéré.

La réalisation du groupe scolaire respectera les prescriptions du PPRI, notamment au niveau du calage des premiers planchers des bâtiments (0.20m au-dessus du TN).

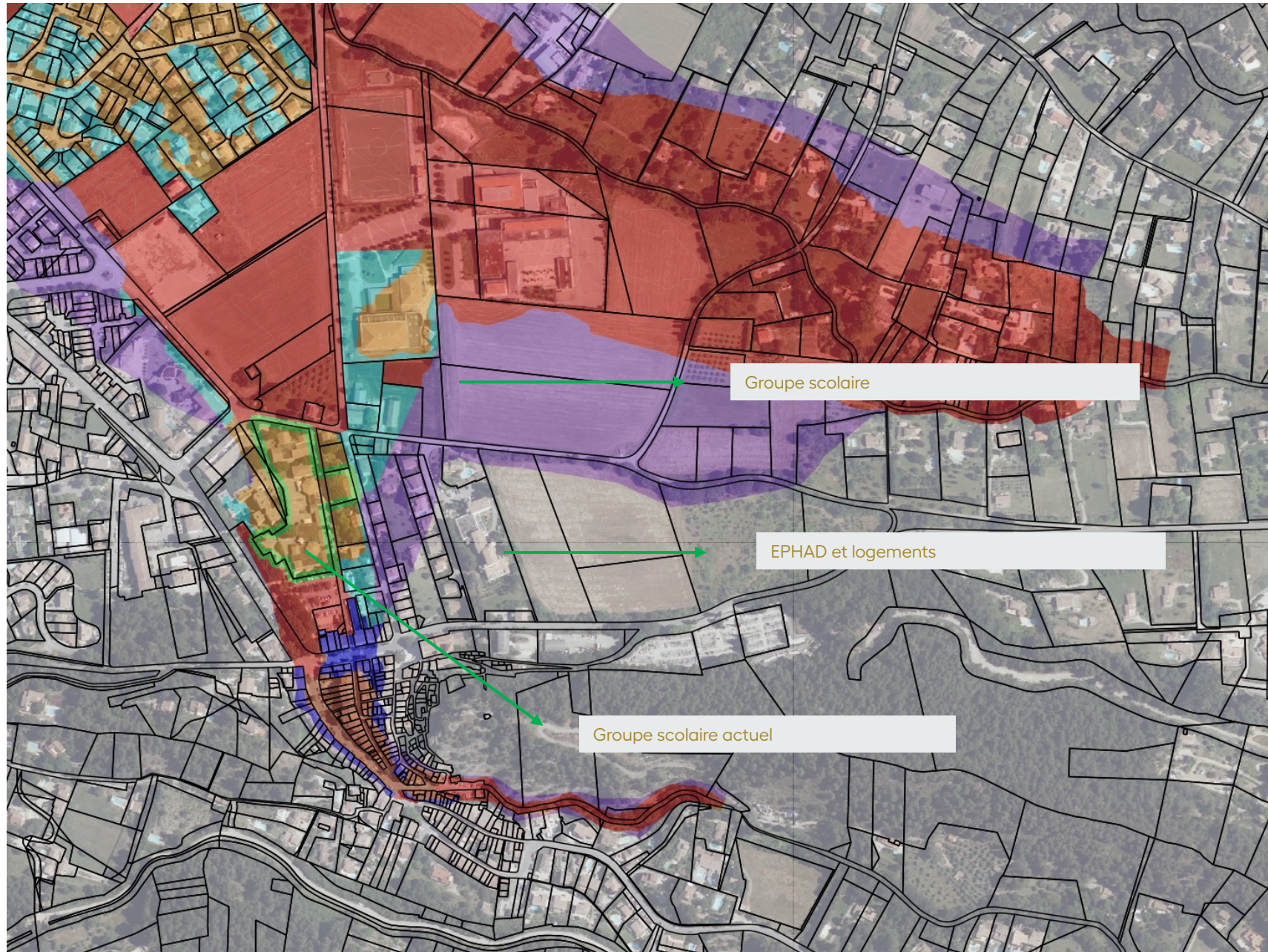
Les mêmes prescriptions devront être respectées pour l'EHPAD et les logements en mixité sociale qui seront implantés en partie sur la zone d'aléas résiduels.

Il faut néanmoins souligner que l'EHPAD et le programme de logements évitent en grande partie toute la zone d'aléas du PPRI.



Le projet permet la relocalisation sur le long terme de l'école actuellement située en zone d'aléa fort.

Les prescriptions pour les constructions situées en zone d'aléa résiduels seront respectées et rappelées dans le règlement du PLU.

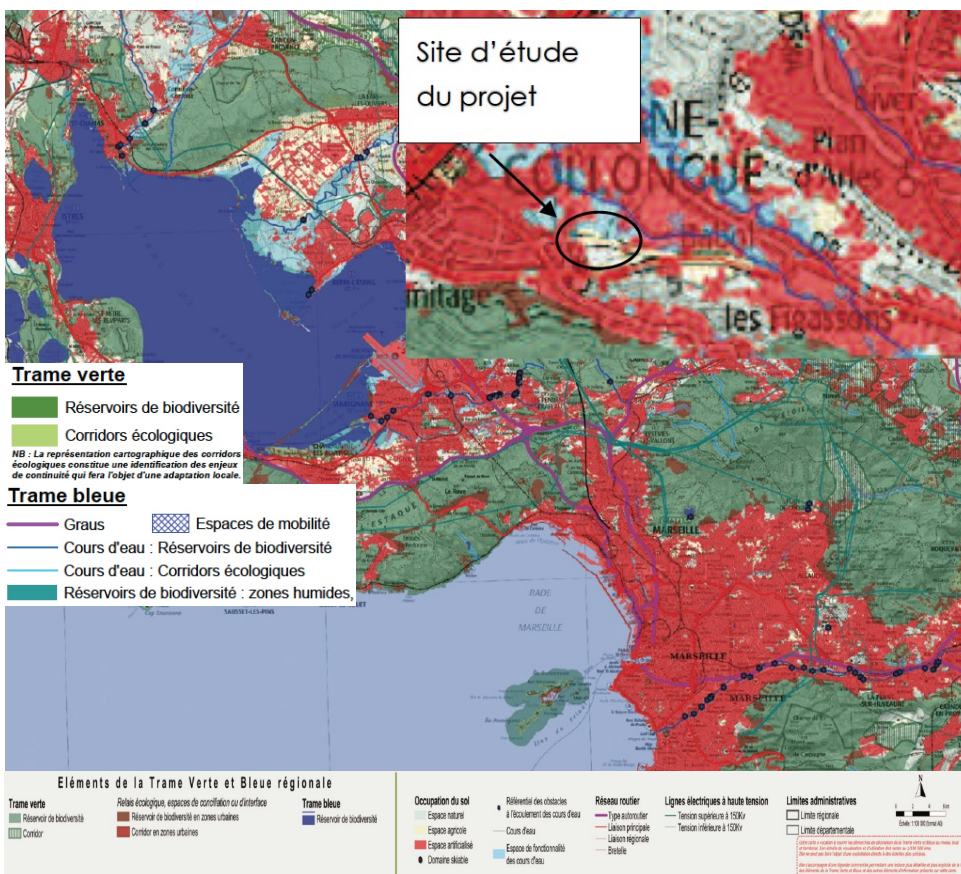


Carte zonage PPRI Simiane-Collongue
Source : PPRI Simiane-Collongue

3.5 Le SRCE PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région PACA (SRCE) a été adopté en séance plénière du Conseil Régional le 17 octobre 2014 et approuvé le 01 décembre 2014. Ce SRCE est un outil d'aménagement qui permet la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.

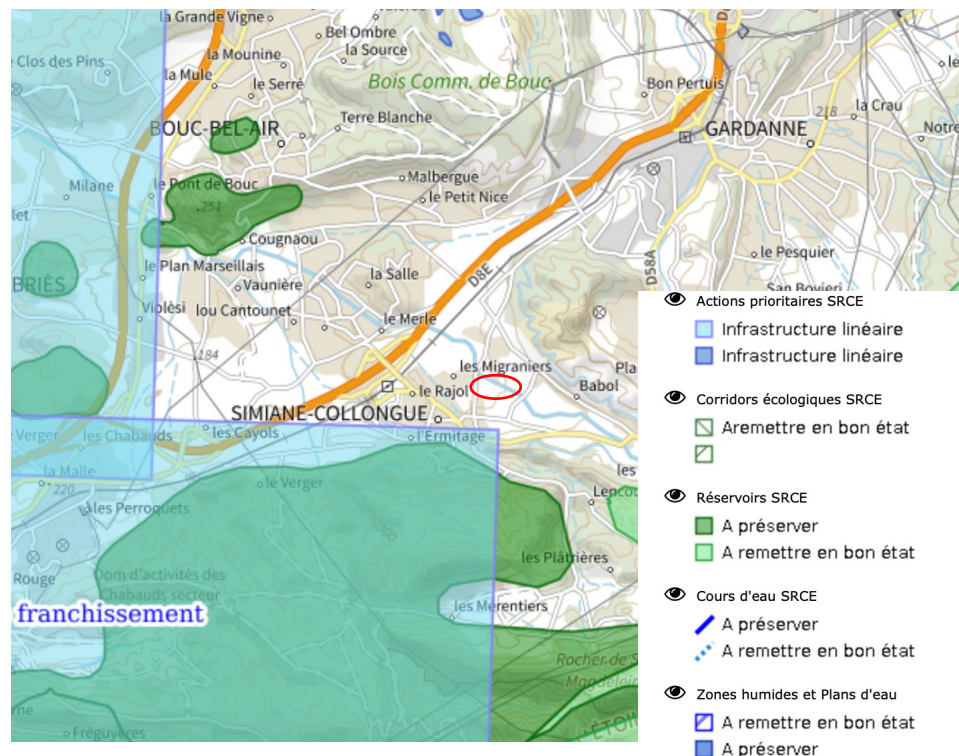
Simiane-Collongue est concernée par la présence de corridors en zones urbaines. Le site de projet est en partie situé dans le tracé des espaces de fonctionnalité des cours d'eaux (ruisseau Vallat de Babol). Aucun corridor écologique n'est intégré à l'emprise du projet.



Trame verte et bleue sur le territoire de Simiane-Collongue
Source : SRCE PACA

Désormais intégrées au SRADDET, les données du SRCE sont accessibles sur la plateforme Géo-IDE Carto2.

Cette carte permet de visualiser plus précisément l'absence de réservoirs ou de corridors écologiques sur les parcelles du site.



Trame verte et bleue sur le territoire de Simiane-Collongue
Source : SRCE PACA / <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=66ff2f03-1006-4995-8fd7-d7aad38640c#>

Le projet n'est concerné par aucun corridor écologique, ni aucun réservoir de biodiversité. Dans l'environnement plus éloigné du projet, se trouvent des espaces identifiés réservoirs de biodiversité. Le projet n'impactera pas ces corridors écologiques éloignés, la zone du projet étant entourée par une zone d'urbanisation déjà existante.

En ce sens, le projet est compatible avec le SRCE PACA. Désormais intégré au SRADDET PACA.

3.6 Le SCoT du Pays d'Aix

La Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière de planification et d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire et des 92 communes qui la composent. Dans l'attente d'un SCoT métropolitain unique, la métropole applique les schémas territoriaux existants sur le territoire. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Aix a été approuvé le 17 décembre 2015. Il fixe les orientations et objectifs à poursuivre pour le territoire jusqu'à l'approbation du SCoT de la métropole. Le SCoT commun de la métropole est actuellement en cours d'élaboration, le nouveau projet territorial devrait être arrêté d'ici la fin de l'année 2024.

Le Document d'Orientations Générales du SCoT, avec lequel le PLU doit être compatible, s'articule autour de 3 axes.

Les orientations proposées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT sont les suivantes :

1- S'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain

- Organiser un développement maîtrisé pour préserver les grands équilibres territoriaux
- Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue
- Préserver la qualité des paysages, les patrimoines identitaires et valoriser leurs perceptions.

2- Préserver durablement les conditions de développement économique du Pays d'Aix Renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur

- Pérenniser des espaces agricoles garants du confortement et du développement d'une agriculture performante et de qualité
- S'engager dans une nouvelle approche énergétique

3- Concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie

Accompagner le développement par la production de logements adaptée

Organiser le développement commercial du Pays d'Aix

3.6.1 Axe 1 : S'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain

Ce premier axe est essentiel dans le développement du territoire, il définit les conditions acceptables de conservation des milieux naturels et écologiques, des paysages, des ressources naturelle et de l'espace économique agricole. Il est défini en 3 orientations :

- Organiser un développement maîtrisé pour préserver les grands équilibres territoriaux. Limiter la consommation d'espace s'affirme comme un des enjeux majeurs du SCoT. Concilier le développement urbain équilibré et la préservation des espaces, nécessite de mieux organiser le développement du territoire.
- Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue. La trame verte et bleue s'organise alors en plusieurs sous-trames qui permettent aussi de définir trois types de composantes : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les espaces de perméabilité agricole.
- Préserver la qualité des paysages, les patrimoines identitaires et valoriser leurs perceptions. L'armature paysagère se décline autour de quatre éléments structurants. Il faut ainsi préserver et mettre en valeur ces grandes composantes paysagères, vecteurs de l'image et du rayonnement du territoire.
-

Le DOO définit une enveloppe maximale d'urbanisation de référence par commune, pour les vingt prochaines années, qui recouvre les zones déjà urbanisées et les zones d'extension urbaine les plus appropriées. En complément de cette enveloppe, il identifie un potentiel foncier maximum par commune pour le développement urbain.

Le projet objet de la présente procédure s'insère dans l'enveloppe définie par le SCOT

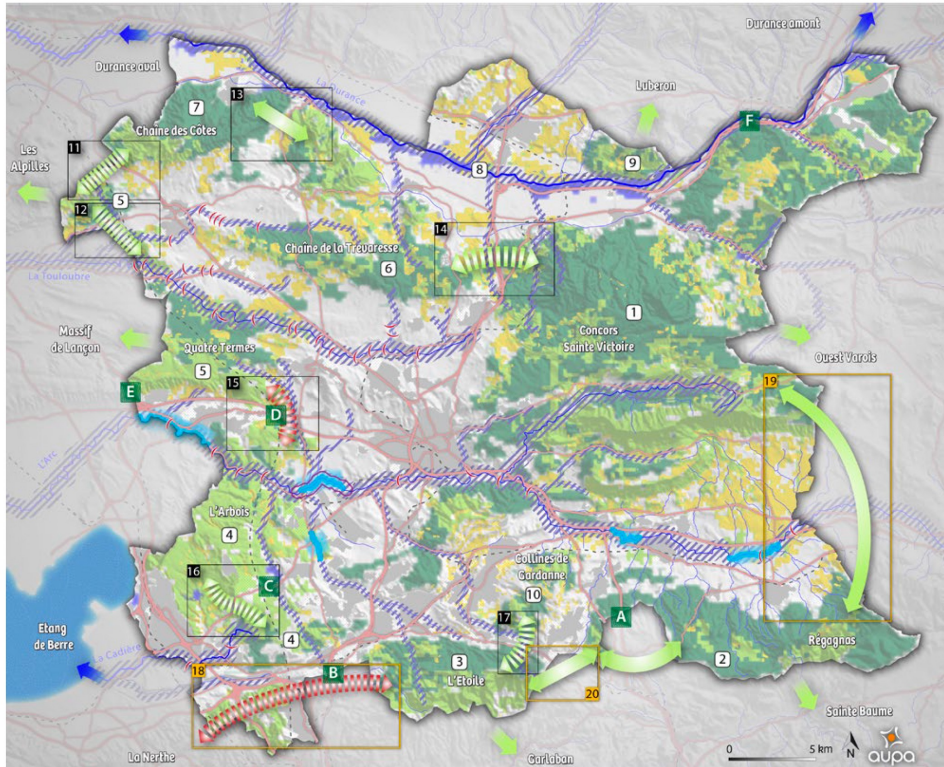


Carte n°1 : Enveloppe maximale d'urbanisation et coupures à l'urbanisation
(localisation de principe)
Source : SCOT du Pays d'Aix.

3.6.2 Axe 2 : Préserver durablement les conditions de développement économique du Pays d'Aix

Le SCoT développe trois principes fondamentaux que les communes doivent respecter :

- Renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur. Il s'agit de répondre à la demande des entreprises dans toute sa diversité. La stratégie de développement s'appuie également sur un nouvel équilibre entre économie urbaine et périphérique, une utilisation économe de l'espace et l'amélioration des conditions d'accueil des entreprises et des salariés.
- Pérenniser des espaces agricoles garants du confortement et du développement d'une agriculture performante et de qualité. Le SCoT a déterminé trois types d'espaces complémentaires sur le territoire. Il s'agit ainsi d'assurer le maintien des espaces agricoles dans toute leur diversité.
- S'engager dans une nouvelle approche énergétique. Le Pays d'Aix tend à développer sa part de production d'énergie à partir de sources renouvelables. L'objectif est de réduire sa dépendance énergétique aux énergies fossiles et ce, de façon encadrée, au regard de la préservation des espaces naturels...



Les illustrations cartographiques présentées dans ce document incluent des orientations de principe et non une délimitation de zone. Par conséquent, elles n'ont en aucun cas vocation à définir des limites précises transposables directement dans les documents d'urbanisme locaux.

Cartographie de la Trame Verte et Bleue à Simiane-Collongue
Source : SCoT du Pays d'Aix

Archerie de préservation optimisée	Secteurs d'espaces agricoles
<ul style="list-style-type: none"> Préserver et renforcer pour les milieux ouverts et les paysages Renforcer et développer pour les milieux ouverts Renforcer et développer pour les milieux ouverts Espaces de proximité agricole Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine 	<ul style="list-style-type: none"> Corridors des basses terres du Pays d'Aix Corridors du SCoT Corridors du SCoT
Archerie de renforcement et d'écologie optimisée	Archerie agricole / relative aux équipements
<ul style="list-style-type: none"> Préserver et renforcer pour les milieux ouverts et les paysages Renforcer et développer pour les milieux ouverts Renforcer et développer pour les milieux ouverts Espaces de proximité agricole Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine 	<ul style="list-style-type: none"> Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole
Archerie de renforcement et d'écologie optimisée	Archerie agricole / relative aux équipements
<ul style="list-style-type: none"> Préserver et renforcer pour les milieux ouverts et les paysages Renforcer et développer pour les milieux ouverts Renforcer et développer pour les milieux ouverts Espaces de proximité agricole Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine Corridors d'écologie urbaine et périurbaine 	<ul style="list-style-type: none"> Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole Archerie agricole

Source : CPN - COSOL 2009 / SCoT du Pays d'Aix / Communes

3.7.3 Axe 3 : Concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie

- . Accompagner le développement par une offre de logements adaptée. Le Pays d'Aix a engagé une politique en faveur de l'habitat depuis plusieurs années. Elle vise notamment à accompagner le dynamisme économique par une réponse adaptée à la demande en logements diversifiée favorisant la réalisation des parcours résidentiels.
- . Organiser le développement commercial du Pays d'Aix. L'appareil commercial du Pays d'Aix apparaît particulièrement développé et attractif. Le SCoT vise à modifier ce mode de développement trop consommateur d'espace, ce qui permettra à long terme de réduire les déplacements motorisés et de limiter l'impact sur l'environnement et le cadre de vie, tout en visant à une satisfaction optimale des consommateurs.
- . Faciliter tous les déplacements au quotidien. La stratégie d'organisation des transports collectifs s'appuie prioritairement sur l'armature territoriale et s'inscrit dans un espace plus large de déplacements à l'échelle du grand territoire. L'amélioration des conditions de déplacement passe également par des améliorations du réseau routier.
- . Transposer les dispositions pertinentes de la charte du parc Naturel Régional du Lubéron. Le Pays d'Aix est marqué par la présence du Parc Naturel Régional du Lubéron. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable et d'une charte qui constitue le cadre de référence pour orienter les acteurs publics et privés en matière d'aménagement du territoire, de protection et de valorisation du patrimoine naturel et culturel.

Orientations du SCOT	Concerné ou non	Compatibilité
Axe 1 : S'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain		
1.1-Organiser un développement maîtrisé pour préserver les grands équilibres territoriaux	Oui	<p>Le projet est localisé sur des parcelles dites "à urbaniser" aujourd'hui cultivées de manière temporaire.</p> <p>Le secteur est localisé dans l'enveloppe maximale d'urbanisation en « extension urbaine potentielle » carte n°1 du SCoT.</p> <p>Le projet limite l'exposition aux risques en évitant les zones rouges du PPRI.</p> <p>Les bâtiments prévus dans le projet s'engagent vers une sobriété énergétique.</p>
1.2-Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la trame verte et bleue	Oui	Le projet est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
1.3- Préserver la qualité des paysages, les patrimoines identitaires et valoriser leurs perceptions	Oui	<p>Le projet est prévu pour épouser la topographie des lieux.</p> <p>Le travail de composition urbaine permet de maintenir la perspective paysagère depuis la Route de Mimet sur le site en contrebas, dégagant des vues sur le grand paysage et notamment sur les terrils (ces deux collines artificielles de 100m de haut, vestige de l'industrie minière).</p>

Orientations du SCOT	Concerné ou non	Compatibilité
Axe 2 : Préserver durablement les conditions de développement économique du Pays d'Aix		
2.1 - Renforcer l'armature économique du territoire pour engager son développement futur	NON	proximité immédiate de la Z.A actuelle et de la D6, optimisant l'utilisation des transports collectifs existants.
2.2-Pérenniser des espaces agricoles garants du confortement et du développement d'une agriculture performante et de qualité	Oui	Les parcelles du projet ont été cultivées en attendant la sortie du projet, elles n'ont pas initialement une vocation agricole, et sont identifiées en zone à urbaniser
2.3-S'engager dans une nouvelle approche énergétique	Oui	Le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des logements et de l'école. Les bâtiments prévus dans le projet de logements s'engagent vers une sobriété énergétique. Le projet prévoit une limitation de l'éclairage public pour respecter la trame noire.
Axe 3 : Concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie		
3.1- Accompagner le développement par une offre de logements adaptée	Oui	Après analyse des besoins, la commune a développé un projet de logement en social et intergénérationnel. Avec le projet d'EHPAD, Simiane-Collongue veut favoriser le bien vieillir chez soi ou non de ses habitants. Avec ce projet il s'agit d'encourager l'inclusion et la solidarité.
3.2- Organiser le développement commercial du Pays d'Aix	Non	
3.3-Faciliter tous les déplacements au quotidien	Oui	Le nouveau projet permet un accès facilité au centre du village tant à pied qu'en vélo.

3.7 Le PCAEM ou Projet de Plan Climat Air Énergie Aix Marseille Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté son Plan Climat-Air-Énergie à l'unanimité le 26 septembre 2019. Les objectifs de ce document sont d'inscrire le territoire dans la transition écologique et énergétique tout en luttant contre le changement climatique et la dégradation de la santé des populations. Pour cela, le document prévoit de s'inscrire dans le cadre du SRADDET et dans la démarche durable de la Métropole Aix-Marseille-Provence. En outre, le PCAET devra fixer les orientations et objectifs à poursuivre en vue de réduire la consommation énergétique, développer la production d'énergie renouvelable, améliorer la qualité de l'air et développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle.

Les cinq ambitions pour une métropole ancrée dans le présent et engagée vers l'avenir :

- Une métropole neutre en carbone au service de tous
- Une métropole résolument engagée dans la réduction de ses consommations énergétiques
- Une métropole qui produit 100 % de l'énergie qu'elle consomme
- Une métropole engagée dans la préservation de la santé de sa population par la réduction des émissions de polluants et des nuisances sonores
- Une métropole qui s'adapte aux impacts du changement climatique pour assurer la pérennité de son développement

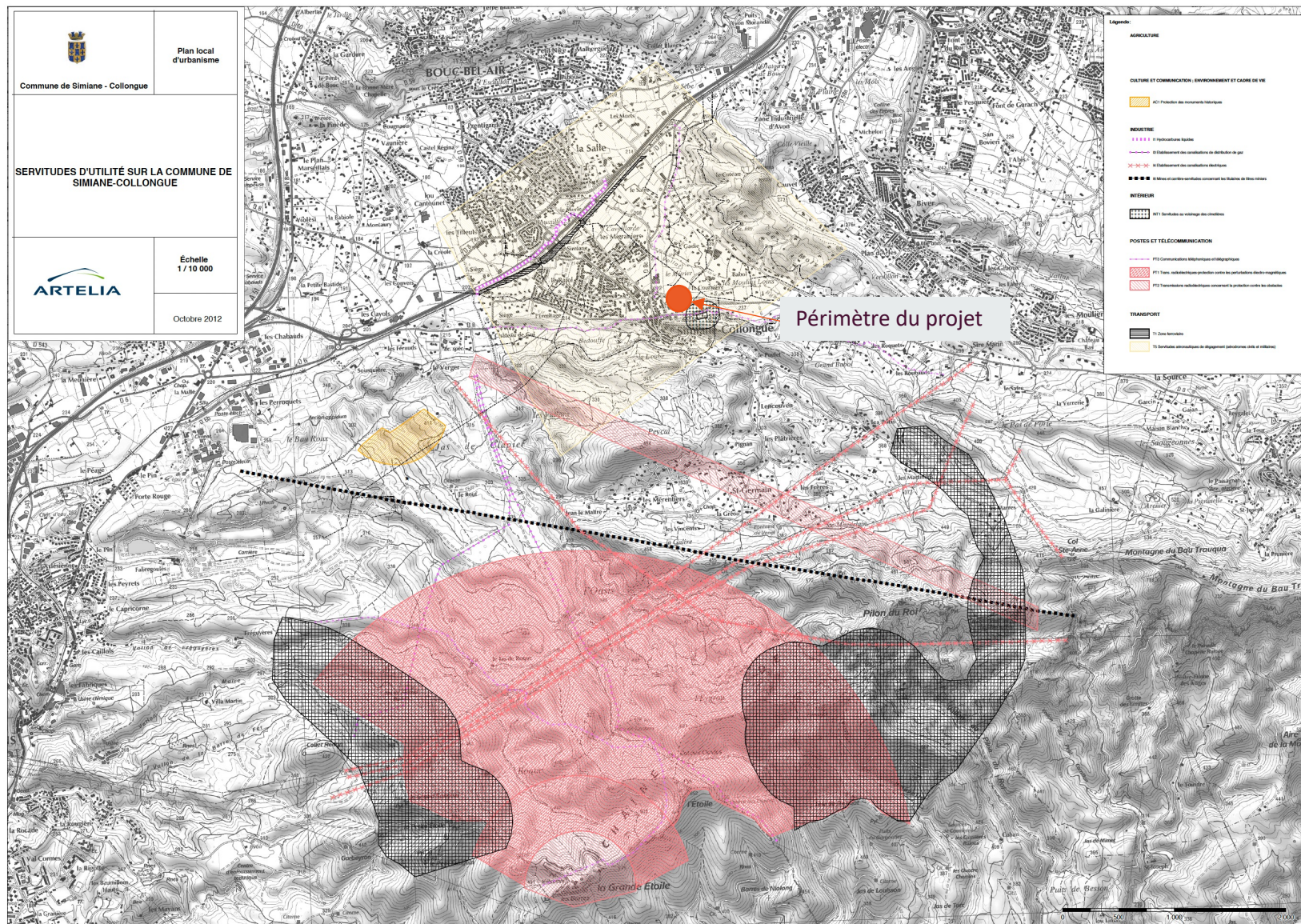
3.8 Les Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique présentes sur la commune de Simiane-Collongue sont :

- Une servitude protection des monuments historiques (AC1) : Oppidum du Baou Roux sur la commune de Bouc-Bel-Air, arrêté du classement du 7 avril 1992, périmètre de protection des 500m.
- Une servitude concernant les Bois et Forêts (A1).
- Une servitude concernant le dispositif d'Irrigation (A2) du réseau de l'Etoile.
- Une servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1) à l'extrémité nord de la commune.
- Une servitude d'établissement des canalisations de distribution de gaz (I3) qui traverse la commune du nord au sud.
- Une servitude d'établissement des canalisations électriques (I4) qui traverse la commune d'ouest en est et du nord au sud.
- Une servitude Mines et carrières servitudes concernant les titulaires de titres miniers (I6) qui traverse la commune d'ouest en est.
- Une servitude de voisinage de cimetière (INT1) en bordure du cimetière au nord du territoire communal et à l'est du centre-village.
- Une servitude concernant les communications téléphoniques et télégraphiques (PT3) au nord de la commune.
- Une servitude concernant les transmissions radioélectriques-protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) au centre de la commune.
- Une servitude concernant les transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles (PT2) au nord de la commune.
- Une servitude pour la zone ferroviaire (T1) au centre de la commune.
- Une servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires) (T5) à proximité du cœur de village.
- Une servitude Risques naturels (PM1) résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles Mouvements de terrain *Carrière de gypse approuvé le 23 février 2001.*

Le projet est concerné par la servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires) (T5) à proximité du cœur de village.

Le projet n'est pas de nature à créer des obstacles (fixes permanents ou non permanents) susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.



Plan des servitudes
Source : PLU de Simiane-Collongue

3.9 Aléa feu de forêt

En application des articles L. 101-2 et R. 121-1 du code de l'urbanisme, le préfet des Bouches-du-Rhône a réalisé un porter-à-connaissance des communes concernées, relatifs aux éléments techniques sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans les documents d'urbanisme.

La commune de Simiane-Collongue est concernée par le porter-à-connaissance.

Ce dernier précise :

deux modes d'urbanisation sont à proscrire dans le PLU :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encercllement, dispersion des moyens de lutte ...).

- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficultés de cheminement, obstacles, réseaux d'eau incendie insuffisants).

Dans ce sens, la lutte contre l'étalement urbain et la prévention des feux de forêts sont des politiques qui se confortent.

La carte d'aléa n'est pas un zonage du risque incendie de forêt, elle correspond à une des composantes permettant de le définir. Il s'agit d'une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt, fournie sur la base de pixels de 30 mètres de côté.

Pour son intégration au PLU, cette cartographie doit faire l'objet d'un traitement au niveau communal consistant notamment à tracer les limites de zonage (affichage du risque dans les zones par un indice F, par exemple) selon la méthode précisée ci-dessous.

La prévention du risque incendie de forêt conduit à distinguer, d'une part l'aléa subi traduisant les caractéristiques d'un incendie établi qui impacte le lieu considéré, et d'autre part l'aléa induit définissant les caractéristiques d'un incendie émanant du lieu considéré et qui génère une menace sur les enjeux situés dans sa direction de propagation.

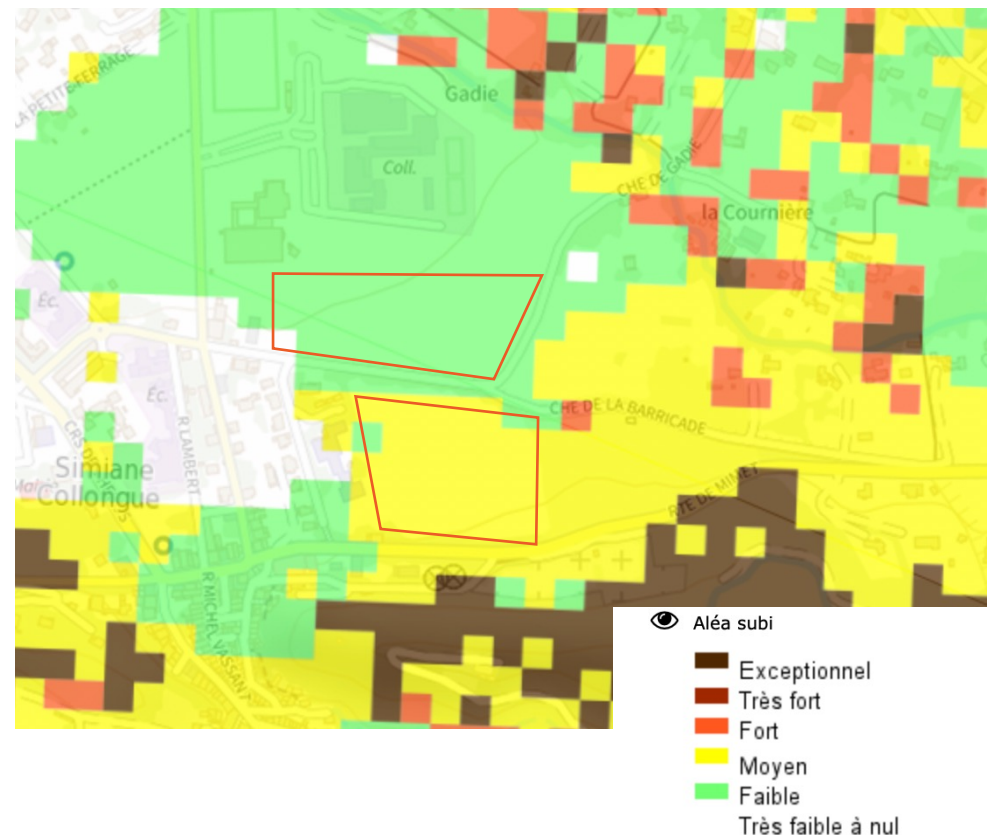
La qualification de l'aléa doit être fondée sur la notion d'aléa subi. L'aléa induit est utilisé très ponctuellement et à l'échelle des projets, lorsque les nouveaux enjeux sont conséquents et génèrent alors une menace nouvelle et supplémentaire pour le massif forestier.

La zone du projet se trouve en zone d'aléa subi faible pour la partie nord (partie groupe scolaire), tandis que la partie sud qui regroupe l'Ehpad et programme de logements se trouve en aléa subi moyen.

La partie sud étant située en zone d'aléa moyen devra respecter des prescriptions précisées en annexe C et D du porter-à-connaissance.

La zone à urbaniser est située en continuité immédiate de l'urbanisation existante, et le projet d'urbanisation fait l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant compte du niveau d'aléa subi feux de forêt et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque incendie de forêt.

Le règlement du PLU tel que modifié par la présente procédure, dans le règlement en rappelant le risque dans le caractère de la zone, et en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire, autant que possible les conséquences du risque.



Cartographie des aléas subis/feu de forêt
Source: :carto2.geo-ide

3.10 Un projet inscrit dans le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (ci-après PLU) de la Commune de Simiane-Collongue a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 8 octobre 2013.

Ce Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet, par la suite, d'une modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 29 septembre 2015 et d'une modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2016.

Il est rappelé qu'une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet n° 1 sur le secteur dit « des Frênes » a été approuvée par délibération n° URB 10-7902/19/CM du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

3.11.1 Un projet compatible avec les orientations du PADD

La commune a retenu 5 orientations stratégiques :

- 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

L'orientation stratégique n° 1 se décline en 6 objectifs opérationnels, qui trouvent tous une traduction dans le PLU.

- 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
- Les principes retenus pour la création d'un nouveau quartier durable articulé autour d'un EHPAD, d'un programme de logements comprenant 50% de logements sociaux et d'un groupe scolaire permet de répondre pleinement à l'ensemble des objectifs opérationnels, de l'orientation n° 1.

Au sein de l'orientation n°3, la commune réaffirme le rôle crucial de la dynamique culturelle, sportive, et donc associative dans la qualité du cadre de vie de la population simianaise.

Cette orientation se décline en 4 objectifs opérationnels.

- Faciliter les rencontres entre les habitants par l'organisation d'évènements
- Aménager des lieux et des espaces pour une meilleure animation de la commune
- Maintenir la richesse de la vie associative simianaise
- Favoriser le lien entre les générations dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Concernant ce dernier point il s'agit pour la ville d'utiliser tous les leviers possibles pour favoriser le lien entre les générations, par l'organisation des nouveaux quartiers, par la typologie des logements, par la localisation des établissements publics destinés aux différents âges, etc.

La création d'un nouveau quartier intergénérationnel entre parmi les facteurs déterminants pour remplir pleinement cette orientation, proposant à la fois des solutions pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) et des logements adaptés aux personnes âgées désireuses de rester vivre à leur domicile le plus longtemps possible.

3.11.2 Un projet intégré dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

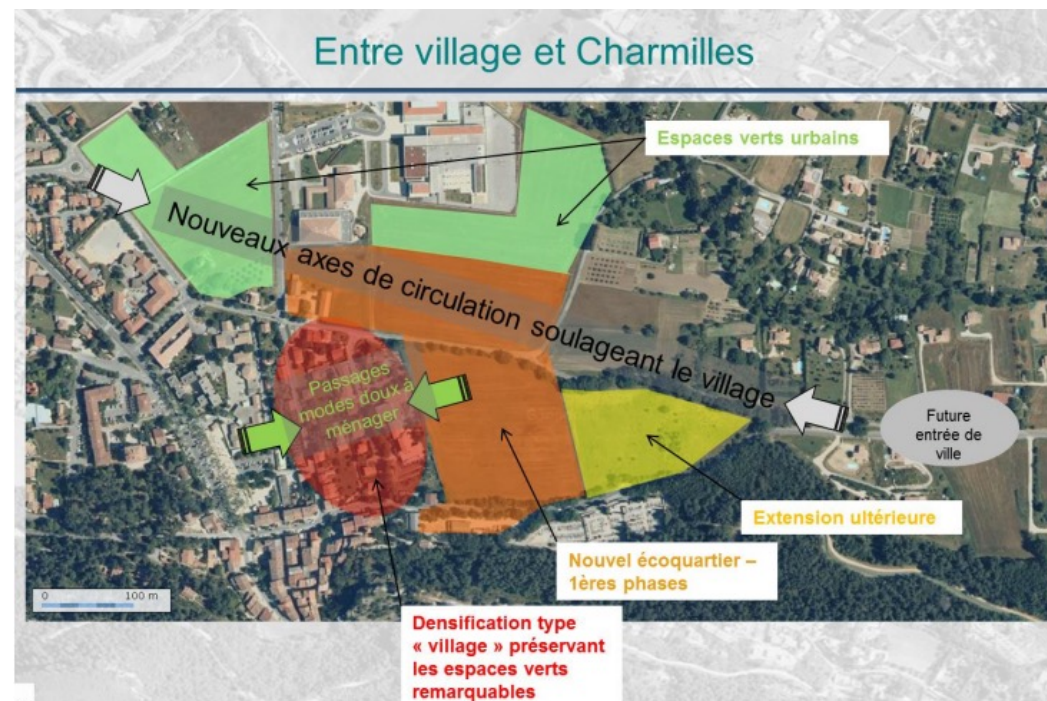
Le projet présenté s'inscrivait initialement dans le cadre de l'OAP « NOUVEAU QUARTIER DES CHARMILLES », dont les objectifs sont notamment :

- Répondre aux besoins de logement de la commune, et plus globalement du Pays d'Aix, en diversifiant l'offre en logement : 50% de locatif social, 20% d'accession à coût maîtrisé et 30% en accession libre ;
- Rééquilibrer la trame urbaine de la commune en assurant la suture entre le Vieux Village et les équipements publics de la plaine ;

Alors que le préprogramme de septembre 2013 prévoyait notamment la création de 500 logements bâtis en R+1 et R+2, une école, des rez-de-chaussée commerciaux sur une surface de 350 m², le projet actuel se montre lui à la fois plus modéré en terme d'urbanisation de l'espace, et plus adapté à la capacité d'accueil du village de Simiane-Collongue.

Le projet objet de la présente procédure fait le choix d'une urbanisation plus raisonnée tout en prenant en considération les problématiques actuelles et à venir de la commune de Simiane-Collongue (tel que l'accès au logement et la scolarisation des enfants résidants sur la commune). Ce projet prévoit par ailleurs l'implantation d'un EPHAD pour répondre à la problématique du vieillissement de la population.

Si le projet est compatible avec les orientations générales de l'OAP « NOUVEAU QUARTIER DES CHARMILLES », cette dernière doit être adaptée pour intégrer le refonte du projet d'aménagement, voulu plus raisonné en terme d'urbanisation.



OAP « NOUVEAU QUARTIER DES CHARMILLES »

4. Présentation du projet

4.1 Le choix du site

4.1.1 Une nécessité d'implanter un projet varié à proximité du centre-ville de Simiane-Collongue

Simiane-Collongue n'est pas une centralité à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du SCoT du Pays d'Aix, cependant elle se trouve dans **un espace de développement prioritaire**. Porte d'entrée du massif de l'Etoile, elle se doit de véhiculer une image positive et qualitative du territoire.

Le projet regroupant un groupe scolaire, un Ehpad, une opération immobilière à vocation d'habitat émerge de plusieurs constats et en premier lieu au regard du SCoT du Pays d'Aix. Il identifie Simiane-Collongue comme un « *espace de développement prioritaire* » et qui concerne plusieurs communes du SCoT. Le SCoT impose alors :

- « *Les espaces de développement prioritaire seront privilégiés pour un développement associant économie, logement, transports, commerce, services, équipements. Ces espaces se caractérisent par la présence de pôles d'emplois, de zones résidentielles et d'infrastructures de déplacement. Ils concentrent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation notamment en lien avec celui des transports collectifs.* »
- « *Les objectifs d'offre de nouveaux logements pour aussi répondre à une orientation de rattrapage des déficits des années antérieures doivent tendre vers un rythme moyen d'environ 2.500 logements par an pour les vingt prochaines années. Les communes situées dans les espaces de développement prioritaire participent en premier lieu au respect des objectifs de production de logements. Ces objectifs sont identifiés et déclinés à l'échelle communale dans le tableau n°2 du DOO.* »
- « *Il convient de promouvoir localement des formes urbaines plus denses sur le territoire. Cette densité est à apprécier en fonction du contexte urbain et notamment de la proximité des infrastructures de déplacements, des équipements et commerces et des contraintes urbaines, patrimoniales et paysagères, et de points d'accès aux transports collectifs...* »
- « *Le SCOT promeut la mixité sociale par l'habitat en fixant un objectif minimum de 40 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve à l'échelle du Pays d'Aix.* »
- « *Les nouveaux équipements structurants sont implantés préférentiellement dans les espaces de développement prioritaires pourvus par une desserte en transport collectif efficace. La création ou le développement de sites d'équipements existants devra respecter le caractère des sites dans lesquels ils s'inscrivent.* ».

Plusieurs points ont permis d'orienter le choix d'aménagement vers les parcelles du projet :

Le secteur à urbaniser a été identifié en 2013 comme une zone d'urbanisation future dans le cadre de l'élaboration du PLU

L'urbanisation de ce secteur permet d'assurer le rééquilibrage de l'espace urbain et la continuité entre les vieux villages et les services publics.

Cette zone est la dernière zone urbanisable de la commune, les autres zones AU sont touchées par un risque d'inondation

Les parcelles du projet ont fait l'objet d'acquisitions de la part de la commune.

Les enjeux écologiques sont faibles.

Le projet permet une intégration paysagère et urbaine optimale (couture urbaine).

4.1.2 Les Hauts de Gadie : un secteur en recherche de cohérence urbaine, architecturale et paysagère avec le centre-ville

Le site est à l'interface d'un quartier résidentiel pavillonnaire et d'une zone regroupant de nombreux équipements. Il est à proximité immédiate du centre-ville. Le contexte urbain proche de la D8C fait qu'il est à proximité d'un axe assez emprunté sur la commune. Au nord du site, on retrouve un complexe de plusieurs équipements (Collège François Mitterrand, complexe sportif, stade, city park...), ce qui amplifie l'importance de l'urbanisation de ce secteur, qui se greffera aisément dans le tissu existant. A l'ouest, se trouve une zone pavillonnaire également pourvue d'équipements (école élémentaire Marius Roussel, crèche, bibliothèque, dojo...).

Il vient donc compléter l'offre en équipements et en logements de la commune en développer une offre variée (logements sociaux, logements libres). L'objectif du projet s'inscrit dans une logique de recentrage du village.

4.2 La programmation et les caractéristiques du projet

4.2.1 Le programme général

Contexte

Le projet se développe sur un secteur distinct, le secteur des Hauts de Gadie : un secteur en extension d'urbanisation. Ce secteur est séparé physiquement par le Chemin de la Barricade. Les activités envisagées sur ce site :

- Le groupe scolaire : cela permettra de délocaliser l'école élémentaire existantes qui est située dans une zone avec un risque inondation fort et de créer un véritable pôle d'enseignement en regroupant collège et école élémentaire ;
- L'Ehpad : pour relocaliser les personnes présentes dans l'EHPAD existant à l'ouest de l'opération dont le bail arrive à échéance
- Développer une offre variée de logement
- L'opération immobilière à vocation d'habitat d'environ 100/120 logements (60 logements/hectare) : qui permettra de renforcer l'offre de logement à proximité du centre-ville dans une logique de recentrage du village.

Les grands principes du projet

Le projet présente un fort intérêt pour l'urbanisation en vertu de sa localisation en agrafe entre le bâti pavillonnaire et les nombreux équipements, il consiste en une opération de mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot d'environ 4,7 ha. L'urbanisation du secteur offre aussi l'opportunité de favoriser les échanges au sein du quartier et améliorer la qualité de desserte aux abords du site. Le projet prévoit, en plusieurs temps :

- Construction d'un groupe scolaire ;
- Construction d'environ 100/120 logements avec la moitié en logement locatif social;
- Construction d'un Ehpad ;
- Amélioration des conditions d'accès au site depuis les voies périphériques (D8 et Chemin de la Barricade) pour tous les usagers, en particuliers les mobilités douces ;
- Valorisation des énergies renouvelables ;
- Recomposition urbaine et architecturale pour harmoniser les ambiances paysagères et créer un dialogue entre les différents bâtis ;

4.2.3 Le programme des constructions

Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments dédiés au logement, à l'enseignement et à la santé :

La construction d'un groupe scolaire pour sécuriser et créer un pôle d'enseignement

Une création du groupe scolaire est prévue. Elle permet de délocaliser l'école élémentaire existante située dans une zone avec un risque inondation fort et de créer un véritable pôle d'enseignement en regroupant collège et école élémentaire.

Elle comprend :

L'école élémentaire sera divisée en 2 groupes scolaires (2 bâtiments réalisés en 2 phases)

- bâtiment A : école élémentaire de 10 classes
- bâtiment B : école élémentaire de 10 classes
- Des espaces communs (dont les réfectoires) ;
- Une cuisine (production).

Ce bâtiment devra, de l'extérieur, souligner son usage. Il devra également composer avec son environnement. Son style devra rappeler le style provençal.

L'organisation de la construction devra permettre de réduire au maximum les distances suivantes :

- Entre le parvis et les salles de classe élémentaire. En école élémentaire, les élèves se rendent en classe de manière autonome. Les parents les accompagnent jusqu'à l'entrée de la cour ou du hall, ou bien les déposent simplement au dépose-minute. ce titre on veillera à ce que l'accès des écoles soient visibles depuis le dépose-minute.
- Entre l'accès élémentaire et l'accès périscolaire.
- Entre les deux écoles et les salles de restauration. Il sera favorisé la conception de cheminements couverts.
- Entre chaque école et les locaux communs.

Le projet aborde près de 3700 m² de surfaces utiles théoriques bâties.

La construction d'un Ehpad pour diversifier l'offre de logement

Le nouvel Ehpad permettra l'accueil dans un seul bâtiment d'environ 105 lits et des locaux de 150 m² destinés, sous réserve de l'agrément de L'ARS, soit à un accueil de jour soit à un pôle d'activités et de soins adaptés.

La création de logements dont la moitié en logements locatifs sociaux (alternative à la maison individuelle)

Le volet création de logement devra répondre aux enjeux de densité actuels, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace.

Les logements prendront place au sud du site. Le programme prévoit la production d'environ 100/120 logements (60 logements/ha).

Le parti retenu est la création de typologie de logements mixtes.

Environ 60 logements individuels :

8/10 maisons exclusives

18/20 maisons mitoyennes

12/14 maisons bifamiliale soit des maisons jumelées avec chacune un accès indépendant autorisé par la configuration du terrain de par sa déclivité avec une entrée de maison par le haut et une entrée par le bas. Ce système conforte une certaine indépendance de vie.

Les villas individuelles se placent sur la partie haute du terrain. Elles seront de type T6/T5 et bénéficieront de grands jardins entourant la maison.

Les maisons jumelées par 3 ou 4 se situent d'une part au-dessus des logements sociaux et d'autre part en partie basse du terrain au-dessus du futur EHPAD. Elles seront de type T5/T4.

Les maisons jumelées par 2 et bifamiliale se retrouvent en partie centrale du terrain. Elles seront de type T3 Bis/T3/T2.

Les logements sociaux :

Ils sont répartis en trois bâtiments qui mêlent R+1 et R+2.

4.2.4 L'accessibilité et les mobilités

Des accès renforcés à l'îlot

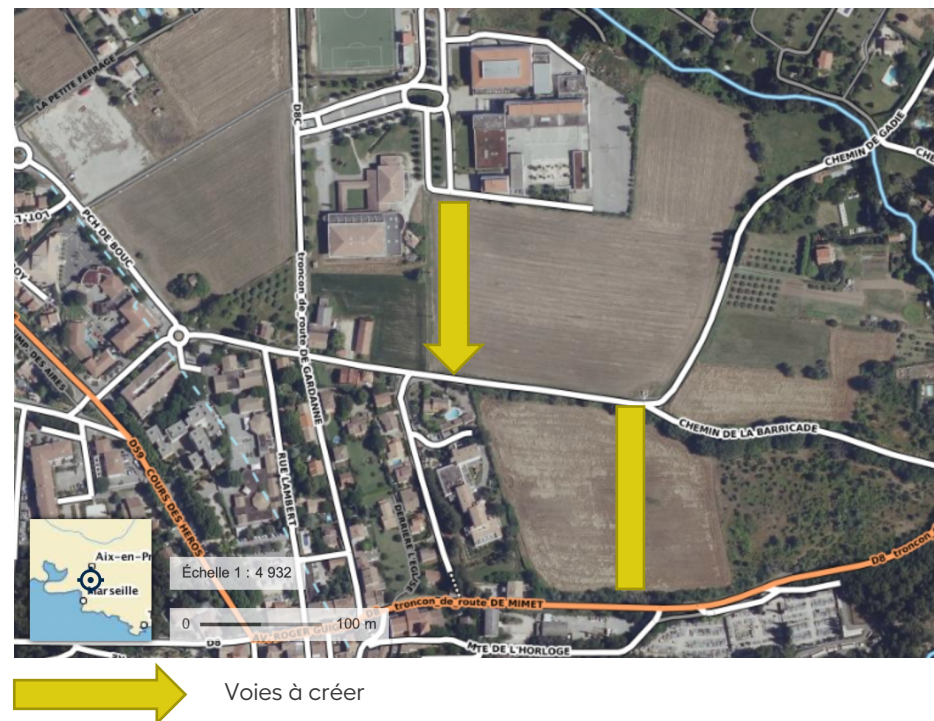
Les accès au site seront au nombre de 2, les deux sont déjà existants :

- L'accès Nord depuis la voie qui dessert le collège sera maintenu. Cette voie sera prolongée jusqu'à la nouvelle école qui permettra de rejoindre le chemin de la Barricade.
- L'accès Sud- Ouest depuis le chemin de la Barricade est maintenu. La voie sera rééquilibrée et maintenue en double sens comme c'est le cas aujourd'hui. Mais la voie restera fermée à l'Est pour éviter les pénétrantes route de Mimet. Cet accès permettra d'accéder à la partie sud du site.

La requalification du chemin de la Barricade et la création d'un prolongement de l'accès Nord depuis le collège permettront de soulager le centre village.

Une voie secondaire et transversale sur la partie Sud sera créée uniquement pour desservir l'Ehpad et les logements.

Aucune ouverture pour les véhicules ne sera créée sur la route de Mimet, seulement des accès cyclables et piétons (voies douces) resteront ouverts à l'ensemble des usagers.



Des mobilités douces irrigant le projet

En termes de mobilités douces, le projet prévoit notamment :

- La requalification du Chemin de la Barricade intégrant un cheminement doux pour assurer la continuité des cheminements à l'échelle communale vise à faciliter l'accès à l'école, aux logements et à l'Ehpad ;
- La création d'un cheminement doux parallèlement à la voie d'accès à l'école pour renforcer l'accessibilité et la sécurité devant le groupe scolaire ;
- La création de plusieurs cheminements doux sur la partie sud, irriguant les logements ;

Chaque cheminement créé ou sécurisé permettra l'accès aux équipements et logements en les desservant au plus près. Aussi, le parvis d'entrée de l'école sera pensé en intégralité (plantation d'arbres) : son emprise sera étendue afin de créer un lieu de rencontres et d'animations éphémères et intégralement dédié aux mobilités. Cet espace, au commencement du site, sera pensé comme une véritable zone de rencontre qui accordera une place prioritaire aux piétons et cyclistes et sécurisera les échanges et les déposes.

Une gestion collective et mutualisée du stationnement

Le stationnement des véhicules et vélos tient une place importante dans le projet par sa vocation.

Les aires seront végétalisées et les places de stationnement non imperméabilisées (type EverGreen). Leur emprise sera conforme aux obligations légales en la matière mentionnées au code de l'urbanisme. Un parking sera créé à proximité du groupe scolaire.

Chaque aire de stationnement communiquera avec une autre de façon à ce qu'elle puisse être utilisée par tous quel que soit le lieu dans lequel on souhaite se rendre. Les cheminements doux prévus sur les parkings innervent les activités et les logements et favoriseront une mutualisation des aires de stationnement au quotidien.

4.2.5 Le parti paysager

Le végétal au cœur du projet

L'insertion du projet dans son environnement

L'insertion paysagère du projet est essentielle au vu de sa position en, directement visible depuis les D8. Il s'agit à la fois de fondre le bâti et les ombrières photovoltaïques dans une ambiance végétale et de marquer le caractère très naturel de la commune de Simiane-Collongue par la prédominance du végétal dans les perceptions paysagères proches et lointaines.

Pour ce faire, le programme de logements intègre presque 50% d'espaces verts avec des franges plantées qui viennent consolider l'armature verte du projet dans son ensemble.

Il s'agit de créer un véritable paysage dans lequel s'inséreront autant les cheminements, les espaces de rencontres que les futures constructions.

La variation des hauteurs des sujets végétaux, alternant arbres de haut jet, arbustes et vivaces basses, assurera une transition douce et rythmée. Les rythmes seront également soutenus par la variété des essences : caduques/persistantes, fleuries/non fleuries...

Un renforcement des trames végétales

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

Des trames végétales créées

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

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



Espace vert en pleine terre 41%

Un programme de logements adapté à la topographie

Le territoire de Simiane-Collongue est marqué par le relief, particulièrement au Sud par les reliefs montagneux de la chaîne de l'Etoile.

Les pentes forment le paysage de la commune, et doivent être prises en considération.

Elles offrent au programme de logements la possibilité de bénéficier de vues dégagées. Pour cela, le projet dans son ensemble a été pensé au plus proche du terrain naturel.

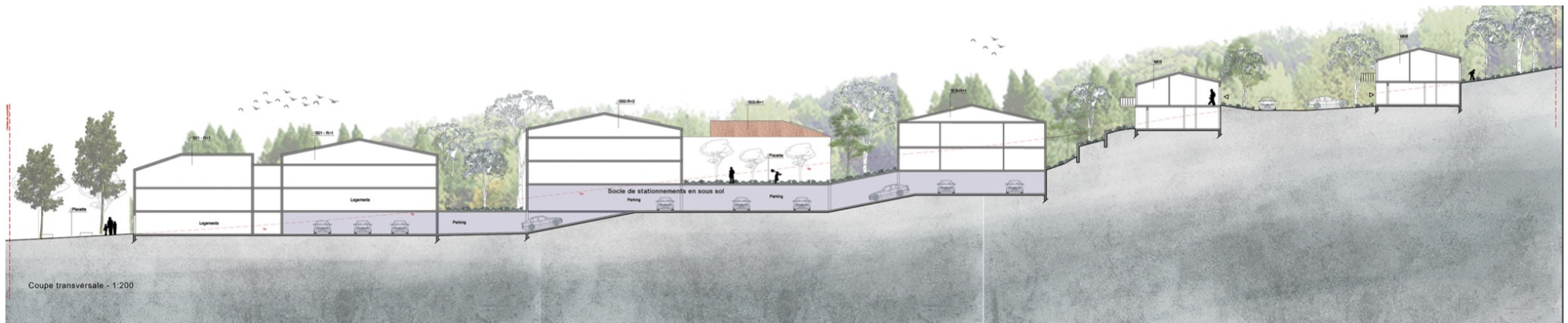
Le décalage des niveaux des logements permet d'adapter le bâti à la pente, mais aussi de limiter la hauteur construite par rapport au terrain naturel.

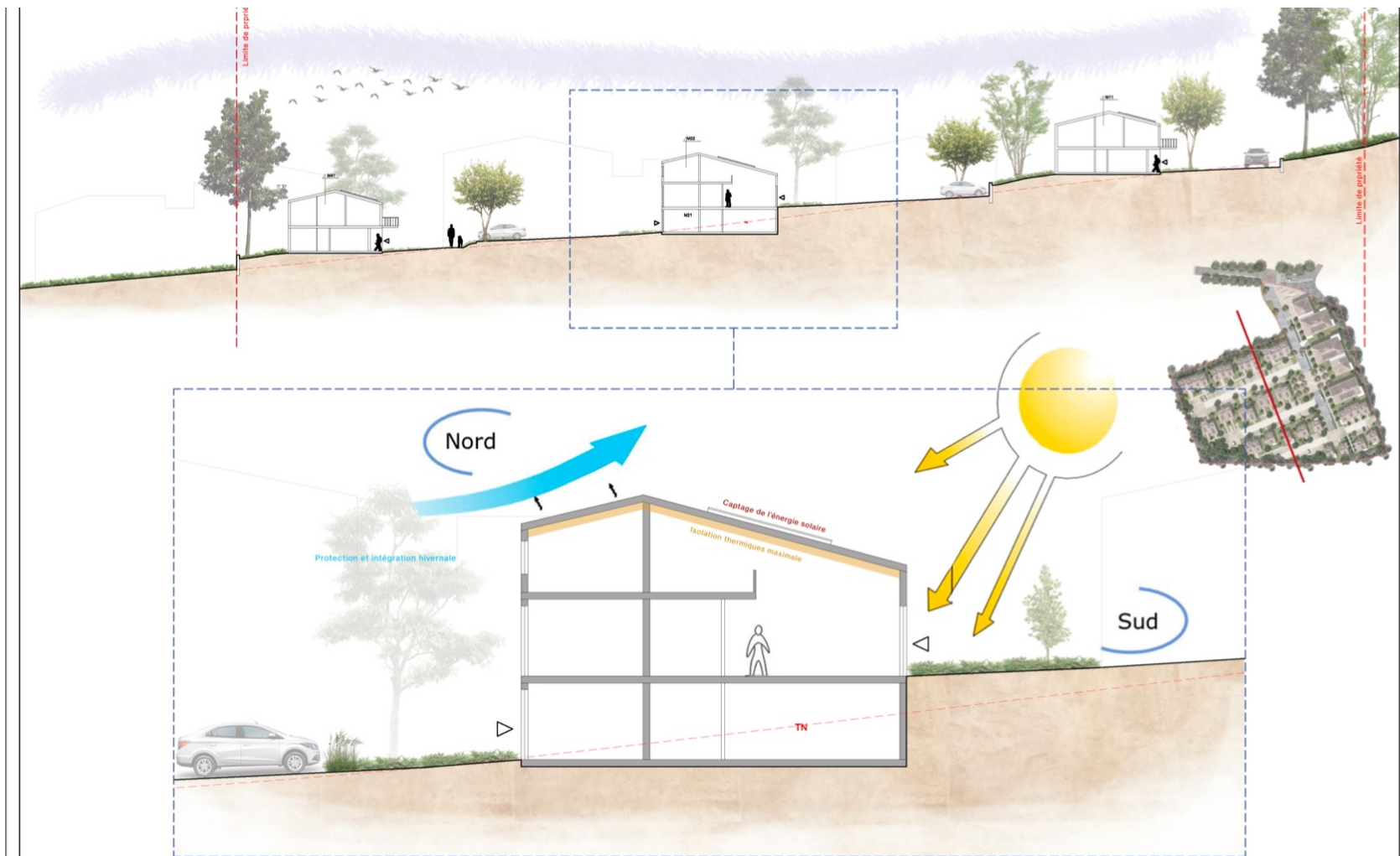
Un principe d'alignement d'arbres

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

Organisation des stationnements

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





Coupe 01 - 1:200

			Architecte : A-i Project 11, avenue de la Caplette 13010 MARSEILLE Téléphone: 04 91 78 84 06 Télécopie: 04 91 25 67 94	OPÉRATION SIMIANE - COLLONGUE	TITRE DU DOCUMENT Coupe - Schéma	Phase	Echelle 1-200 Date : 09/08/2022
--	--	--	--	--------------------------------------	---	-------	--



Le maintien et la valorisation des perspectives paysagères et patrimoniales

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

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

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

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

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

Chacune des perspectives paysagères créée sera valorisée par l'accompagnement végétal : arbres, arbustes et vivaces.

Des essences adaptées aux conditions climatiques

Le choix des essences s'est naturellement fait au regard des conditions climatiques en privilégiant des plantes méditerranéennes, adaptées aux périodes de sécheresse et nécessitant un faible apport en eau.

- Les arbres : Olivier, Arbre de Judée, Chêne vert, Chêne Kermès, Cyprès, Margousier, Érable de Montpellier, Frêne à feuilles étroites, Tilleul, Paulownia, Faux Poivrier, Amandier, Néflier, Mimosa.
- Les arbustes : Genêt, Polygala Myrtifolia, Myrte, Bruyère méditerranéenne, Germandrée arbustive, Escallonia, Camphre, Lagerstroemia, Troène de Chine, Callistemon, Pistachiers, Arbousier, Argousier, Pittosporum Tobira.
- Les vivaces : Sauges, Gaura, Lavande, Valériane, Lantanas, Romarin, Cystes, Plumbago, Agapanthe, Euphorbes, Abélia.
- Les autres plantes : Agave attenuata, Cordyline, Phormium, Cycas Revoluta, Yucca Rostrata, Coussin de belle-mère.

4.2.6 Le parti urbain et architectural

Un prolongement naturel du parti urbain en extension

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

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

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

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

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

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

La recherche d'une unité architecturale

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

Aux alentours du site, plusieurs gabarits bâtis se côtoient : le collège François Mitterrand (R+2), le complexe sportif et culturel (R+1), un ensemble de maisons (R+1), l'Ehpad actuel (R+2) etc... L'extension au niveau du groupe scolaire sera de niveau inférieur pour la praticité du bâtiment (RDC) abordant une façade vitrine à valoriser. En front du chemin de la Barricade, l'Ehpad se développe en R+2 (visuellement R+1) pour marquer le front de la rue accompagnée par une trame végétale. Enfin, dans la partie sud, le choix s'est orienté vers un bâtiment développé en R+1 pour les logements individuels et R+1 et R+2 pour les collectifs. Ce choix vient d'une part de la volonté et nécessité de maintenir les perspectives sur le paysage. Cela permettra notamment de mieux intégrer le bâti dans son environnement immédiat dominé par l'habitat pavillonnaire et des équipements de faibles hauteurs.

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

4.2.7 Le parti environnemental

Un développement des énergies renouvelables pour couvrir une partie des besoins du projet

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

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

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

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

Vers une gestion économe des énergies

Le projet de logements sera conçu pour assurer un confort thermique aux futurs habitants. En hiver, ce confort thermique devra garantir une sensation suffisante de chaleur. En été, il devra permettre de limiter la chaleur.

Pour ce faire, l'enveloppe du bâti se doit d'être performante : étanchéité à l'air, forte isolation et ventilation maîtrisée.

L'installation d'une pompe à chaleur est envisagée, ainsi que des chauffe-eau thermodynamiques sur air extrait ou sur air neuf ou solaires.

La réalisation des logements devra contenir une double exposition.

La réalisation de logements traversants ou au minimum à double exposition.

sur les versants sud le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques qui permettront une autoconsommation pour 20 à 30 % des besoins. L'énergie produite non consommée pouvant être réinjectée au réseau.

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

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

Une limitation des surfaces imperméables et la gestion des eaux de pluie

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

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

Trame noire

La commune de Simiane-Collongue s'est engagée à réduire la pollution lumineuse sur le territoire communal.

« Plusieurs études ont démontré les impacts nocifs de la pollution lumineuse sur le bon fonctionnement de la faune et de la flore. La lutte contre cette pollution est, pour l'équipe municipale, une des priorités dans la préservation et la sauvegarde de la biodiversité.

Parmi toutes les espèces recensées dans notre massif de l'Étoile, nous comptons 28% d'espèces vertébrés et 64% d'insectes nocturnes dans notre massif. Il faut garder en mémoire que la lumière artificielle, et principalement l'éclairage public, est soit attractive, soit répulsive pour un grand nombre d'espèces nocturnes.

Lorsqu'elle cette lumière est répulsive, les espèces désertent le biotope et lorsqu'elle est attractive, les espèces s'épuisent et meurent; d'où des dérèglements majeurs de la biodiversité dans ces zones. En période estivale, on compte le décès d'environ 150 insectes par point lumineux par nuit, ce qui représente la deuxième cause de mortalité des insectes après les pesticides.

Aussi, la municipalité a décidé d'instaurer une trame noire suite à l'identification d'enjeux au niveau des espaces boisés et alentours. Cette démarche vise à préserver et à recréer un réseau écologique formé de réservoirs et corridors propices à la biodiversité nocturne.

La commune procède à l'extinction de l'éclairage public de 22h à 5h du matin sur les zones suivantes : le Chemin des Grives, le Chemin des Vignes, le Clos Saint-Georges, l'Allée des Muriers et les Hauts Quartiers. À court et moyen terme, les zones concernées par cette mesure devraient être élargies ». Source : Site internet de la commune

L'éclairage extérieur des projets sera réalisé avec des candélabres à LED, alimentés par des panneaux photovoltaïques autonomes. Ces équipements préserveront la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse conformément à l'engagement de la commune (Trame noire).

L'installation d'une horloge permettant à ce nouveau quartier d' éteindre également son éclairage pour participer à l'effort de la commune est également envisagé.

5. Caractère d'intérêt général du projet

5.1 Préambule

Pour l'application des dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, et de la jurisprudence (Conseil d'État, arrêt du 23 octobre 2013 - commune de Crolles), il appartient à l'autorité compétente (la commune de Simiane-Collongue) d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération constituant l'objet de la mise en compatibilité du PLU, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

L'intérêt général du projet doit également se justifier par la cohérence du parti d'aménagement retenu.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique pour toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre **un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, **de permettre le renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Il convient de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération, c'est-à-dire le fondement de fait ou de droit de la déclaration de projet et le bien-fondé de la réalisation du projet.

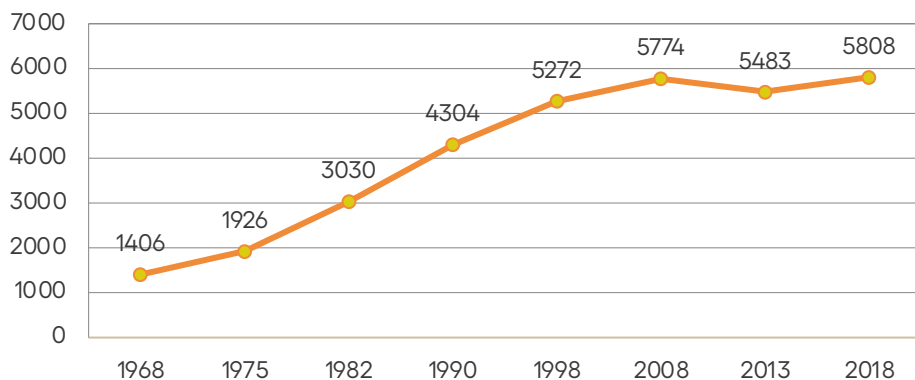
Le présent chapitre a vocation à détailler le caractère d'intérêt général du projet.

L'opération, portée par la commune de Simiane-Collongue consiste en une opération d'aménagement à vocation d'habitat pour favoriser l'accession à la propriété et la mixité sociale de la commune.

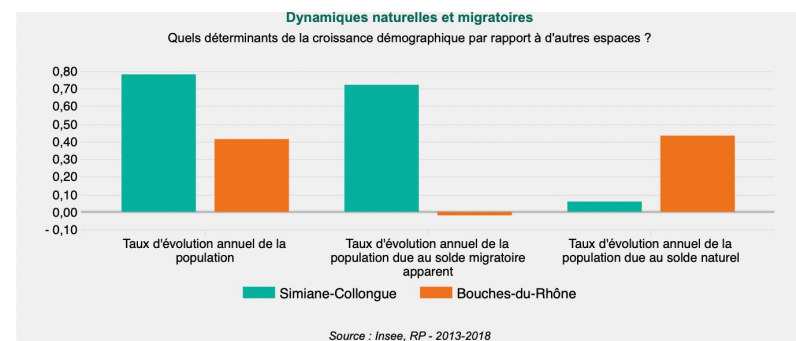
5.2 Un réponse globale à l'évolution des besoins de la commune

De 1968 à 1999 la population de Simiane-Collongue s'est multipliée par plus de 3,5. Cette croissance connaît un fort ralentissement entre 1999 et 2018. La population reste à peu près stable depuis, en légère évolution. Toutefois, sur la période intercensitaire de 2008 à 2013, on constate un recul dans la croissance démographique de Simiane-Collongue (-1%). Celui-ci ne reflète en rien la situation intercommunale (+0,2%) et départementale (+0,3%) sur cette période la. Ce recul peut être amputé à de nombreux facteurs, dont la difficulté d'accès au logement pour les ménages en denserement. En effet, entre 2008 et 2013, la commune connaît sa plus faible évolution (+1,3%) de nombre logement, passant de 2121 à 2128 pour les résidences principales ; en comparaison la période entre 1999 et 2008 connaît une évolution de +14,4% et celle de 2013 à 2019 de +11%.

Sur la dernière période intercensitaire, le taux de croissance annuel moyen remonte mais reste à rythme modéré de 1% entre 2013 et 2019. Il reste toutefois supérieur à l'évolution de la population de la région et du département des Bouches-du-Rhône (+0,4%/an en moyenne sur cette période). Cette tendance s'observe également à l'échelle de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, avec une croissance démographique plus mesurée que la commune, similaire à la moyenne annuelle des Bouches-du-Rhône et de la région entre 2013 et 2019 à 0,4%.



Cet apport de population est principalement du au solde migratoire et témoigne de l'attractivité de la commune. La commune bénéficie d'un taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire de +0,72% pour la période 2013-2018 contre -0,02% pour le département des Bouches-du-Rhône.



En effet, Simiane-Collongue profite de sa localisation stratégique (proximité des grands axes et agglomérations) et de ses atouts naturels offrant à ses habitants un village à la campagne préservé néanmoins doté de nombreuses structures et équipements publics (**Ecoles, commerces, artisans, professionnels de la santé ainsi que de nombreuses structures communales**).

Les caractéristiques de la commune offrent un cadre adapté à l'accueil d'une population active et dynamique.

La croissance annuelle moyenne de la population de la commune sur la période 2013-2019 est à 1%.

En supposant que cette croissance se maintiendra constante sur la période 2020-2050, la population de la commune pourrait atteindre environ 6 601 habitants en 2050. Toutefois, il convient de noter que cette estimation n'inclut pas les fluctuations possibles de la croissance démographique au cours de cette période (les fluctuations du marché du travail, les changements de politique économique, les changements de la structure de la famille..

Au regard des constats démographiques de la commune de Simiane-Collongue, il faut souligner que si la croissance démographique de la commune a connu une période d'essor dans les années 1980-1990, elle se stabilise progressivement aujourd'hui, du fait notamment de la rareté des terrains constructibles.

Cette évolution s'accompagne d'un changement de structure de la population, qui se caractérise par une émergence de catégories socioprofessionnelles plus aisées, telles que les retraités et les cadres. En conséquence, la commune doit faire face à un double enjeu : assurer le renouvellement de sa population et préserver sa mixité sociale et générationnelle.

C'est dans ce contexte que le projet présenté par la collectivité apparaît comme d'intérêt général, il répond aux besoins d'une population présente et future.

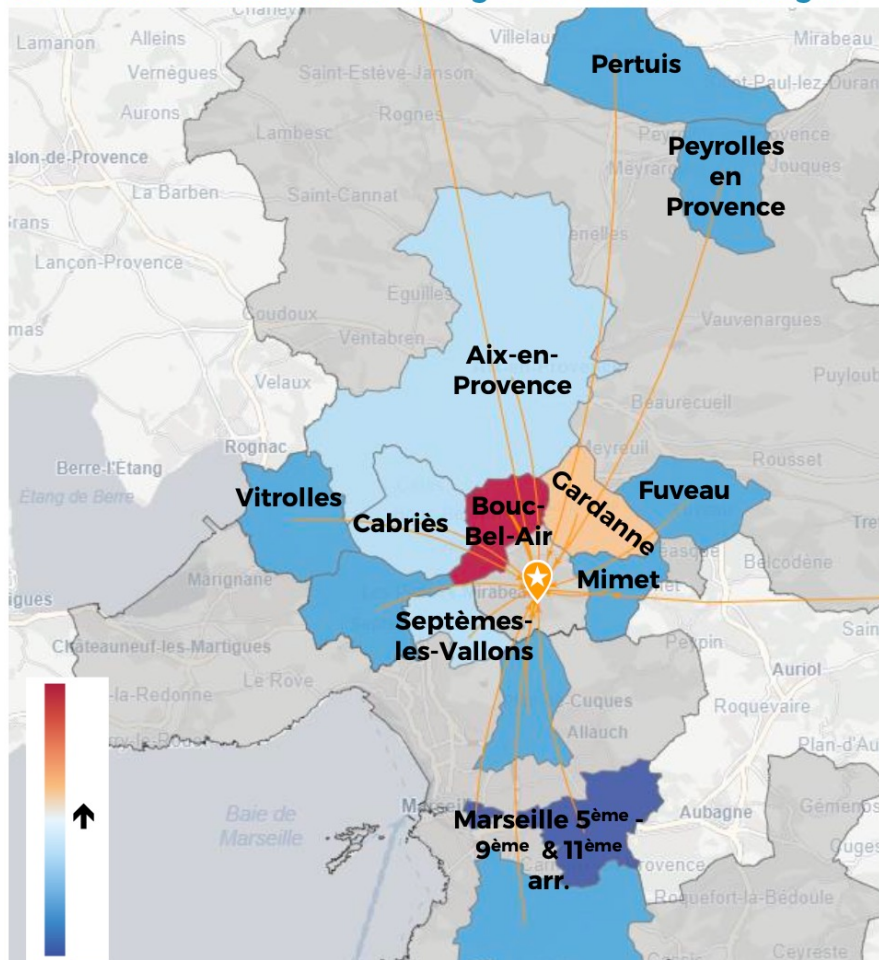
La commune a su accueillir de nouveaux arrivants durant la dernière décennie, tout en adoptant une politique de l'habitat maîtrisée en veillant à préserver les espaces naturels (prédominance des espaces classés en zone naturelle dans le PLU de la commune).

Les nouveaux ménages qui arrivent sur la commune sont principalement des familles à la recherche d'une maison, issues du département des Bouches-du-Rhône .

Dans l'optique de préserver la vitalité et la dynamique de son territoire, la commune de Simiane-Collongue se doit d'anticiper les besoins en logements pour répondre aux demandes de nouveaux arrivants.

Ainsi, pour accueillir et maintenir les jeunes ménages sur la commune, la production de nouveaux logements et de logements abordables, tels les logements sociaux, doit être assurée.

Provenance des nouveaux ménages sur Simiane-Collongue



Source : Fond de carte OpenStreetMap, données INSEE 2018 – Traitement Adequation

5.3 Un projet en réponse au vieillissement de la population de la commune

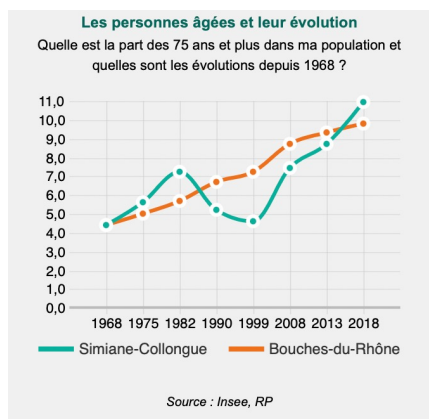
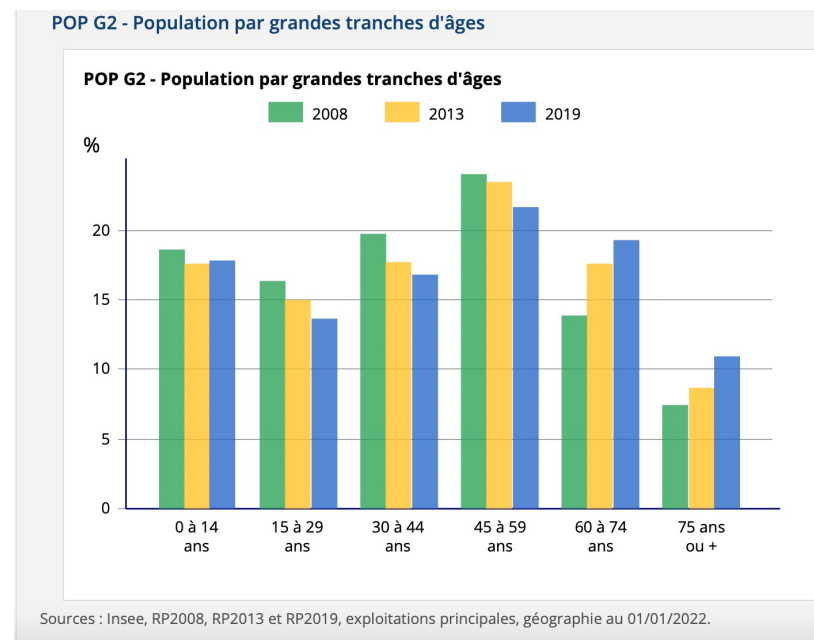
Avec la notion de vieillissement, on s’attache à une double lecture du phénomène. Dans un premier temps, une analyse du vieillissement de la population illustrant la tendance générale sur l’ensemble du territoire français, du département des Bouches du Rhône et plus précisément sur la commune de Simiane-Collongue où la tendance s’accroît de manière plus significative (Voir graphique ci-contre).

L’INSEE souligne qu’au « 1er janvier 2020, la population française continue de vieillir. Les personnes âgées d’au moins 65 ans représentent 20,5 % de la population, contre 20,1 % un an auparavant et 19,7 % deux ans auparavant. Leur part a progressé de 4,7 points en vingt ans. Le vieillissement de la population s’accroît depuis 2011, avec l’arrivée à 65 ans des générations nombreuses nées après-guerre. Entre 2000 et 2020, la hausse est de 2,4 points pour les habitants âgés de 75 ans ou plus, qui représentent près d’un habitant sur dix au 1er janvier 2020. En revanche, la proportion des jeunes âgés de moins de 20 ans a reculé de 1,9 point pour s’établir à 23,7 %. Les habitants âgés de 20 à 59 ans représentent, quant à eux, la moitié de la population, soit une baisse de 4,4 points en vingt ans ».

La population de Simiane-Collongue n’échappe pas à cette tendance, elle est marquée par une part élevée de personnes âgées de 60 ans ou plus qui représente 30,2% des habitants en 2019 contre 21,3% en 2008 soit une augmentation de près de 10%.

La courbe présentée souligne l’écart grandissant, depuis les années 2000, du poids relatif des personnes âgées par rapport aux autres groupes. Ce phénomène est perceptible sur le territoire du département mais touche davantage la commune de Simiane-Collongue.

Cet afflux de personnes âgées, couplé à un départ des jeunes (la part des 15-44 ans représentait 36% en 2008 contre 30,7% en 2019), explique le fort vieillissement de la commune. L’écart est grandissant, depuis les années 2000, entre les personnes âgées par rapport aux autres groupes.



Le déséquilibre de la pyramide des âges a des incidences fortes sur le fonctionnement et la vie communale, et conduit la collectivité à répondre aux besoins de sa population. En ce sens le programme développé par la commune de Simiane-Collongue offrant à la fois des logements adaptés à une population vieillissante encore indépendante mais aussi dépendante, répond à un intérêt général.

L'analyse réalisée par Adéquation fait état que « l'offre en hébergement dédié aux seniors est centrée au sein des deux grandes polarités de la métropole : Marseille et Aix-en-Provence. Elle concerne essentiellement des EHPAD ou des résidences services privées. On dénombre peu de résidences services à caractère social.

Dans un secteur proche de Simiane-Collongue, l'offre à destination des seniors est constituée, outre quelques EHPAD, d'une résidence services privée à Bouc-Bel-Air. Aucune résidence sociale n'a été recensée (hormis un foyer ADOMA de 48 logements à Gardanne, destiné à un public large) ».

Les EHPAD sont des établissements pour personnes âgées dépendantes. Ces établissements médicalisés ont pour mission :

- d'accompagner les personnes fragiles et vulnérables
- et de préserver leur autonomie par une prise en charge globale comprenant l'hébergement, la restauration, l'animation et le soin.

Ils accueillent des personnes âgées dépendantes, assurant l'hébergement et les soins quotidiens nécessaires.

L'accueil et l'hébergement des personnes âgées dépendantes relèvent de l'intérêt général.

Les conventions tripartite entre EHPAD, le Conseil Général et l'Agence Régionale de Santé (ARS), sont obligatoires depuis de 2002 et permettent de garantir une prise en charge de qualité des personnes âgées dépendantes notamment en

- la qualité des relations avec les familles (lors de l'entrée, au cours du séjour, lors du décès)
- Qualification des personnels (formation spécifique)

Si la commune dispose déjà d'un EHPAD avec une capacité d'accueil de 88 lits, ce dernier est voué à disparaître en raison de l'arrivée au terme du bail, ce dernier ne sera pas renouvelé par le propriétaire privé. À ceci s'ajoute un bâtiment vieillissant qui ne répond plus aux normes, notamment celles requises pour lutter contre le virus COVID-19.

Les travaux sur l'existant sont devenus trop lourds et rendent nécessaire la relocalisation de l'établissement.

Pour répondre au besoin de sa population la commune de Simiane se doit de relocaliser l'EHPAD actuel.

Le nouvel Ehpads permettra l'accueil dans un seul bâtiment d'environ 105 lits décomposés comme suit :

chambres standards environ 77 lits répartis en plusieurs maisonnettes

chambres aloges environ 28 lits répartis en 2 maisonnettes

l'Ehpads comprendra des locaux de 150 m² destinés, sous réserve de l'agrément de l'ARS, soit à un accueil de jour soit à un pôle d'activités et de soins adaptés.

La relocalisation de l'EHPAD répond à un besoin urgent pour la commune qui voit son établissement actuel disparaître. Ce dernier ne pouvant être rénové au vu de l'importance des travaux à réaliser.

La construction d'un nouveau bâtiment permettra également d'améliorer les conditions de sécurité, d'hygiène mais également de confort et de performance énergétique du bâtiment.

5.4 Une offre de logements pour répondre à la demande d'une population de seniors

La maison est la forme d'habitat la plus présente sur le territoire de la commune elle représente 79,1% du parc de logements. Le paysage immobilier local est largement dominé par l'habitat individuel de grande ampleur et les parcelles généralement supérieures à 1 hectare.

Cette configuration peut toutefois représenter un enjeu important pour certaines catégories de la population, notamment les seniors, qui peuvent rencontrer des difficultés physiques et financières à entretenir un bien immobilier de grande ampleur. Dans ce contexte, il convient de souligner que les jeunes seniors sont une cible pour des logements de type T3 ou T4, avec une attention particulière portée à l'ergonomie et à l'agencement du logement, afin de répondre aux besoins spécifiques de cette tranche d'âge.

En effet, comme le relève le rapport d'Adéquation : « Au regard des caractéristiques du projet, les jeunes seniors peuvent être une réelle cible notamment pour les jeunes seniors simianais installés à l'écart des commodités sur des logements devenus trop spacieux et inadaptés au vieillissement.

Ces seniors seront intéressés par des logements T3 voire petits T4. Ils seront attentifs à l'agencement du logement et à son ergonomie ».

Le projet ambitionne de créer une cinquantaine logements réparties comme suit :

maisons exclusives

maisons mitoyennes

maisons bifamiliale soit des maisons jumelées avec chacune un accès indépendant autorisé par la configuration du terrain de par sa déclivité avec une entrée de maison par le haut et une entrée par le bas. Ce système conforte une certaine indépendance de vie.

Les villas individuelles se placent sur la partie haute du terrain. Elles seront de type T6/T5 et bénéficieront de grands jardins entourant la maison.

Les maisons jumelées par 3 ou 4 se situent d'une part au-dessus des logements sociaux et d'autre part en partie basse du terrain au-dessus du futur EHPAD. Elles seront de type T5/T4.

Les maisons jumelées par 2 et bifamiliale se retrouvent en partie centrale du terrain. Elles seront de type T3 Bis/T3/T2.

Le programme de logements proposé offre des opportunités intéressantes pour les seniors.

En effet, la diversité des maisons permet de répondre aux besoins spécifiques de ce public.

D'une part, les maisons isolées sans mitoyenneté permettent de garantir une certaine intimité tout en bénéficiant des commodités d'un lotissement (proximité du voisinage, aménagements communs, résidence sécurisée, services proposés mis à disposition). Cela conviendra aux seniors souhaitant rester indépendants tout en ayant un cadre de vie sécurisé et agréable à proximité du centre-ville.

D'autre part, les maisons jumelées peuvent être idéales pour les jeunes seniors recherchant une maison plus petite, nécessitant moins d'entretien tout en bénéficiant du confort de la proximité du centre-ville et des établissements scolaires pour les visites et les rencontres avec les petits-enfants.

Enfin, les maisons bi-familiales offrent une option intéressante pour les seniors souhaitant être proches de leur famille tout en restant indépendants. Les familles peuvent acquérir deux logements d'une maison bifamiliale, composée d'un T3 Bis ou T3 et d'un T2, pour loger leurs parents dans un T3 ou T2. Cela permet aux seniors de rester proches de leur famille tout en ayant leur propre espace de vie.

En somme, le programme de logements proposé offre une variété de solutions pour répondre aux besoins des seniors en termes de logement. Ces maisons offrent des options pratiques, fonctionnelles et confortables, tout en permettant aux seniors de rester indépendants, en sécurité et proches de leur famille et de leur communauté.

Chaque maison disposera de deux stationnements. Les stationnements seront traités par poche, regroupés par 2 ou 3 ou plus pour libérer un maximum d'espaces verts. Des places visiteurs sont créées et disposées sur l'ensemble de la résidence.

« Le Pays d'Aix se caractérise également par une offre de grands logements (T5 et plus) relativement importante. Ainsi, ce type de logements représente plus de 30 % du parc des communes de Meyrargues, de Simiane-Collongue, du Tholonet ou de Rognes. Les petits logements (T1 / T2) sont nettement sous représentés ou inexistant dans plusieurs communes du Pays d'Aix alors qu'ils répondent directement aux besoins des jeunes ménages et des jeunes actifs souhaitant s'installer sur ces communes (Pertuis, Lambesc, Le-Puy-Sainte-Réparate...) ».

Selon la situation des personnes âgées elles pourront alors décider de vivre dans une maison indépendante adaptée à leurs besoins spécifiques ou entrer dans un établissement adapté.

Le projet propose

- Des logements de petite taille pour des séniors seul ou en couple, isolés de leur famille ou à faibles budgets.
- Des logements de taille intermédiaire pour des séniors seul ou en couple, qui souhaitent avoir une ou plusieurs chambres supplémentaires pour recevoir des proches (enfants, petits- enfants...) avec un budget moyen.
- Des grands logements, soit pour des séniors qui vont vivre avec leurs enfants sous le même toit, le coût foncier important serait alors partagé, soit des séniors à très fort budget, qui vivent actuellement dans de grandes propriétés qu'ils ne peuvent plus entretenir.
- Des logements superposés l'un sur l'autre comme une solution intermédiaire en permettant aux séniors de vivre à coté de leurs enfants tout en offrant un logement totalement indépendant.
- C'est une nouvelle façon de penser le logement intergénérationnel.

À travers ce projet la commune impulse une réflexion sur l'habitat et le vieillissement au sein de son territoire, afin de répondre aux nouveaux besoins d'habitat pour les personnes âgées. Ce projet d'aménagement permettra d'accompagner le vieillissement des simianais en leur proposant des services facilitant leur vie et celle de leur entourage.

Les habitants (bénéficieront également d'espaces partagés jardins potagers, espace commun, espace pour recevoir des services extérieurs, coin cuisine/café/détente, salle informatique avec internet...).

5.5 La création d'une offre de logements sociaux adaptée à la population simianaise

Les évolutions socio-démographiques des communes de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence laissent apparaître des besoins de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Métropole.

Le Scot du pays d'Aix soulève qu' « une diversification du parc est aujourd'hui nécessaire. Seul un développement significatif d'une offre de logements accessibles (et notamment du parc locatif social) permettra de répondre efficacement à ce défi majeur pour le territoire.

Il s'agit d'encourager la mixité sociale à l'échelle de son territoire, en se fixant pour objectif ambitieux de dédier 40 % de la production neuve aux logements locatifs sociaux.

Au-delà de cet objectif global et dans un souci de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux, cet effort de production devra être plus important dans les communes les moins pourvues au regard de la loi SRU ».

Simiane-Collongue n'échappe pas à cette tendance. En effet, fortement carencée la ville ne disposait en 2019 que de 6,89% de logements sociaux soit 207 contre 25% attendu soit 600 logements, ce qui représente un manque de 393 logements sociaux sur la commune.

Pour faire face à ce déficit, la commune a entrepris des démarches de création de logements sociaux par le comblement de dents creuses.

Ces initiatives, bien qu'opérationnelles, n'ont pas permis de combler le retard et l'atteinte des objectifs de création de logements sociaux imposés par la loi SRU.

In fine, il s'est avéré que seule une opération d'ensemble permettrait d'approcher ces objectifs et donc de répondre aux besoins de ce type de demande de logements.

Le nouveau quartier de Simiane-Collongue fait du logement social un élément programmatique primordial, le projet permettra la création de 50% de logements sociaux, soit la création de 60 logements aidés sur l'ensemble du projet, pour un total d'environ 120 logements.

Les 50% de logements sociaux seront répartis en trois bâtiments mélangeant des niveaux R+1 et R+2.

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
S.A. FAMILLE ET PROVENCE	94	5
UNICIL SA D'HLM	65	1
13 HABITAT	30	0
S.A. D'HLM LOGIS MEDITERRANEE	18	0

5.6 La création d'un groupe scolaire pour répondre à la saturation des classes sur la commune

Malgré un solde naturel faible 0,06% (contre 0,43% pour le département) la part des 5-14 ans est plus importante que sur le département .

En moyenne, 23,3% de la population a moins de 20 ans en 2018, mais 30,2 % ont plus de 60 ans.

En résulte que si le nombre d'enfant est important et reste relativement stable depuis 2008.

Les ménages avec famille représentent 71,1% de la population de Simiane-Collongue. Le pourcentage des couples sans enfant représentent 28,1% de la population sérignanaise en 2019 prouve de la présence de jeunes ménages avec des futurs besoins de scolarisation pour les années à venir. À ceci s'ajoute, la part des couples avec enfants qui représentent 32,6 5% de la population à laquelle nous pouvons ajouter les familles monoparentales qui représentent 11,1% de la population de Simiane-Collongue.

Ces chiffres mettent en évidence des besoins actuels et/ou futurs en matière d'équipement scolaire.

En 2022, Simiane-Collongue comptait 201 enfants en école maternelle et 456 enfants en école élémentaire.

Les capacités d'accueil des établissements existants sont arrivées à saturation. La commune a du transformer un logement de fonction (rue Lambert) en classe de CP afin de répondre aux besoins de scolarisation présents sur le territoire.

La commune se trouve dans l'impossibilité d'ouvrir des places supplémentaires avec ses équipements actuels.

Le projet de nouveau groupe scolaire vient donc répondre à ces enjeux démographiques, via la création de 20 classes.

Le projet concerne 3686m² de surfaces utiles théoriques bâties et 13150m² d'aménagements extérieurs :

- Ecole A - 10 classes : école élémentaire
- Ecole B - 10 classes : école élémentaire
- Espaces communs (dont réfectoires) :
- Cuisine (production) :

Ce nouvel équipement public offrira un lieu d'instruction qualitatif, favorisant les différentes pratiques pédagogiques et répondra aux besoins éducatifs particuliers de certains élèves.

Le projet de groupe scolaire intègre la création d'une salle dédiée au dispositif réseaux d'aides spécialisées aux élèves en difficulté (Rased)

L'objectif principal de l'école est énoncé dans le Code de l'éducation « l'égalité des chances par le respect et la prise en compte des différences ».

Le site du ministère de l'éducation précise « *Des l'école maternelle, certains élèves attirent l'attention des enseignants car leurs attitudes, leurs réponses aux consignes et leur adaptation à la vie collective révèlent des difficultés susceptibles de nuire à leur avenir scolaire. À l'école élémentaire, des élèves ne parviennent pas à répondre aux attendus des programmes.*

Les RASED rassemblent des psychologues et des professeurs des écoles spécialisés.

Ils sont membres à part entière de l'équipe enseignante des écoles où ils exercent. Ils interviennent auprès des élèves de la maternelle au CM2, en classe ou en petits groupes ».

« Les enseignants spécialisés et les psychologues des RASED dispensent des aides spécialisées aux élèves d'écoles maternelles et élémentaires en grande difficulté. Leur travail spécifique, complémentaire de celui des enseignants dans les classes, permet d'apporter en équipe une meilleure réponse aux difficultés d'apprentissage et d'adaptation aux exigences scolaires qu'éprouvent certains élèves ».

L'implantation d'un nouveau groupe scolaire s'accompagne d'espaces extérieurs, cours de récréations, des espaces communs de découverte potager, mais également des espaces intérieurs adaptés (salle RAISED, salle spécialisées...).

La mise en place d'un espace potager permettra d'assurer un socle pratique d'enseignement (science de la vie, langage, mathématique), de sensibiliser de façon ludique les enfants au jardinage, au cycle végétale, et à l'importance de l'environnement. Il constitue également une occasion d'éducation à la nutrition, à une alimentation équilibrée.

Avec ses espaces intérieurs et extérieurs le nouveau groupe scolaire constituera un environnement pédagogique réunissant les conditions d'apprentissage optimales.

L'organisation du bâtiment devra permettre de réduire au maximum les distances suivantes :

- Entre le parvis et les salles de classe élémentaires. En école élémentaire, les élèves se rendent en classe de manière autonome. Les parents les accompagnent jusqu'à l'entrée de la cour ou du hall, ou bien les déposent simplement au dépose minute. À ce titre on veillera à ce que l'accès des écoles soient visibles depuis le dépose-minute.
- Entre l'accès élémentaire et l'accès périscolaire.
- Entre les deux écoles et les salles de restauration. Il sera favorisé la conception de cheminements couverts.
- Entre chaque école et les locaux communs.

5.7 Réaliser un projet basé sur la mixité structurelle et fonctionnelle

Les mixités fonctionnelles et sociales passent par la recherche d'un équilibre à la fois entre les fonctions urbaines et entre les catégories sociales.

Mixer l'habitat a été réfléchi à l'échelle du quartier, en raisonnant sous différentes formes urbaines (horizontales, verticales, logements collectifs, maisons individuelles)

En complément de la mixité des formes bâties assurant la transition entre zones paysagères à préserver et les zones urbaines à créer et créées, la mixité sociale et générationnelle joue un rôle important aussi dans ce futur quartier :

- La mixité résidentielle en intégrant une offre sociale et intergénérationnelle,
- La mixité de fonctions en accueillant un programme de logements, de d'équipements publics.
- Ce futur quartier permet avant tout une programmation qui anticipe les fonctionnalités et les activités du quartier afin de créer des lieux de vie conviviaux. Cette convivialité est insufflée par toutes les formes de mixité, qu'elles soient sociales ou fonctionnelles. Ce quartier permettra d'ancrer un véritable parcours résidentiel à ses occupants, quelle que soit leur situation personnelle.

- À ce titre, les orientations données au quartier des hauts de Gadie sont les suivantes
- Insuffler l'expression d'une mixité des tissus, d'une ville « nature » tout en réalisant un travail de « couture urbaine » avec des franges déjà urbanisées dans ce secteur

- Réunir une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle garante de la pérennité du quartier dans la ville, notamment par le développement de l'habitat permanent en augmentant l'offre de résidences principales.

- Ce quartier se veut particulièrement exemplaire en matière de mixité sociale, afin de réduire les phénomènes d'exclusion socio spatiale.

- La mixité intergénérationnelle est également assurée par la répartition typologique des logements, par la présence d'un EHPAD, d'un projet d'aménagement à destination des seniors et de leurs familles, d'un groupe scolaire distant d'une centaine de mètres.

5.8 Renforcer la transition écologique du village

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a été promulguée le 17 août 2015. Elle fixe des objectifs ambitieux en matière de développement des énergies renouvelables :

augmenter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de cette consommation en 2030 ;

atteindre 40 % de la production d'électricité d'origine renouvelable en 2030 ;

atteindre 38 % de la consommation finale de chaleur d'origine renouvelable en 2030 ;

L'énergie photovoltaïque entre dans le mix d'énergies renouvelables permettant la production d'électricité à partir des rayons solaires. La source d'énergie utilisée est inépuisable et la transformation de l'énergie radiative en énergie électrique se fait sans émission de gaz à effet de serre. Par ailleurs l'électricité est produite au plus près du lieu de consommation, de manière décentralisée en utilisant la ressource locale.

Le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement le photovoltaïque est également encouragé au niveau régional par le SRADDET. En effet, il est prévu que la part des énergies d'origine photovoltaïque soit multipliée par 5,4 à l'horizon 2030 (6 930 MW) et par 11,8 à l'horizon 2050 (15 070 MW) par rapport à la situation actuelle (1 276 MW en 2015).

Le développement du photovoltaïque en toiture sur le projet dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation ou en réinjection sur le réseau, certaines aires de stationnement, et sur le toit de l'école s'inscrit dans les objectifs nationaux et régionaux de production d'énergies renouvelables.

Le développement de panneaux photovoltaïque assoit ainsi l'intérêt général du projet.

5.9 Afficher une harmonie urbaine

Le projet retenu s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante. Ce choix d'aménagement doit contribuer à améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'ensemble de la zone tout en assurant une continuité du bâti existant.

En ce sens, il répond aux attentes du SCOT du pays d'Aix qui requiert de recentrer le développement territorial pour lutter contre l'effet de banalisation des paysages. Il s'agit de limiter la dispersion de l'urbanisation dans l'espace rural en orientant prioritairement le développement sur les zones existantes. Il s'agit également de conforter les noyaux villageois en privilégiant les opérations de renouvellement urbain, l'amélioration de l'habitat et les « greffes urbaines ».

La croissance urbaine doit revenir au plus près des centres urbains, en continuité de ville.

Le projet ambitionne de traiter es liaisons Nord-Sud comme des voies mixtes de type villageois et favoriseront les « cheminements doux » (placettes, voies cyclables, qualité des cheminements piétons ...).

« Les limites physiques entre l'espace public et les espaces privatifs (jardins) seront réalisées de manière harmonieuse en favorisant les haies végétales et les clôtures ajourées.

Il sera enfin porté une attention particulière à l'éclairage public et à la sécurité de ces espaces. ».

5.10 Assurer un traitement paysager et architectural qualitatif

Amplifiant l'attractivité du site dans sa globalité, le nouveau quartier participera à la nouvelle dynamique du territoire et à la revalorisation paysagère de ce secteur.

La réalisation de ce projet tendra à redynamiser une portion du village tout en accroissant son image et son attrait pour les habitants.

Ceci se traduira par la recherche

- De la qualité des espaces communs et des espaces publics
- Affirmation des axes de développement durable retenus
- Cohérence d'orientation des volumes

Les principes architecturaux retenus pour les logements sont :

Couvertures des habitations en tuiles

Enduits fins de polychromie traditionnelle et naturelle (sable naturel, ocre ...) pergolas et couverture des terrasses.

Réalisation d'espace d'ouverture entre les maisons permettant de prolonger les perspectives sur le grand paysage (éviter les fronts bâtis).

Développer le traitement des accès individuels entre le public et le privé (auvent, cheminement en béton désactivé ...).

Qualifier dès l'origine les plantations dans le domaine privé.

Enfin l'orientation générale des logements prendra en compte le terrain et la qualité climatique nécessaire à un environnement.

En synthèse, il s'agit de réaliser un réel quartier de mixité pérenne et exemplaire dans son vécu futur.

Les principes architecturaux de l'école et de l'EHPAD sont :

Les principes retenus seront similaires à ceux retenus pour le logements afin d'assurer une cohérence architecturale d'ensemble.

6. Principales raisons du choix du projet

La localisation du projet d'aménagement est inscrite dans le projet politique et sur les documents d'urbanisme depuis 2013. Ce choix est issu d'une réflexion globale intégrant à la fois les besoins d'évolution du territoire communal pour faire face aux nouveaux enjeux et les sensibilités écologiques de la commune.

6.1 Un site stratégique

Le projet retenu et exposé permettra la création d'un quartier comprenant un groupe scolaire, un EHPAD et un programme de logements intégrant 50% de logements sociaux. Il s'intègre directement à proximité du collège au nord du projet et en continuité du tissu bâti existant.

Ceci permet une rationalité foncière et fonctionnelle mais également la structuration d'un quartier intégré à son environnement.

Le quartier des hauts de Gadie regroupe plusieurs équipements structurants tels que :

- Le collège français Mitterrand ;
- Complexe sportif et culturel de Simiane-Collongue
- L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Val des sources

Un nouveau groupe scolaire en centre-ville pour assurer une rationalité fonctionnelle

Le choix d'un tel emplacement permet de renforcer une polarité déjà existante tout en conservant une cohérence urbaine.

Le site retenu assure une répartition équilibrée des activités sur le territoire, le nouveau quartier permet de regrouper les équipements publics à un endroit stratégique (collège, école élémentaire, stade municipal). Outre la situation géographique qui permet une meilleure répartition des écoles sur le territoire de la commune, la proximité des deux établissements permet une mutualisation des espaces, notamment en termes de stationnements et d'accès.

Situé à toute proximité du centre ville ce nouveau groupe scolaire permet d'envisager la pratique des modes doux au quotidien pour les parents et les enfants.

Un site stratégique pour les personnes âgées

Le secteur des hauts de Gadie est facilement desservi par les axes routiers. Le site est à proximité des autres équipements et services ainsi que des commerces du centre-ville.

La proximité avec le centre du village permettra aux personnes vieillissantes en perte d'autonomie de se trouver à proximité des services de proximité, des activités sociales, des commerces et des transports en commun.

Situé à un kilomètre de la gare routière, le site est desservi par :

- La ligne 190 – Mimet / Simiane-Collongue / Bouc Bel Air / Aix en Provence : un arrêt de car à proximité (petit chemin de Bouc) à 5 minutes à pied maximum du site de projet ;
- La ligne 191 – Gardanne / Simiane-Collongue / Bouc-Bel-Aire / Pôle d'activités d'Aix : un arrêt de car à proximité (petit chemin de Bouc) à 5 minutes à pied maximum du site de projet.
- En ce sens il encourage le recours aux modes de déplacements doux.

6.2 L'absence de solutions alternatives

Le projet est identifié de longue date en zone future d'urbanisation.

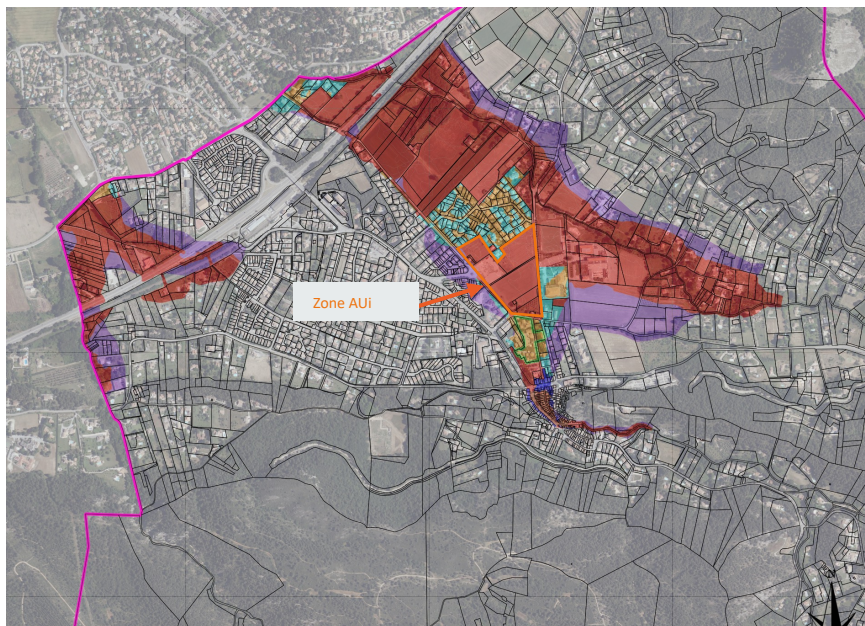
Les zones à urbaniser sont découpées comme suit :

La zone AU stricto sensu destinée à des opérations à dominante d'habitat représente environ 7,2 ha.

Un secteur AUi soumis à un aléa inondation modéré. Les prescriptions de l'article 6 du titre I, portant sur l'aléa modéré, y sont applicables qui représentent environ 4 hectares.

Un secteur AUe destiné à des opérations à dominante activités avec des éléments d'habitat, lieudit le Safre et Chave qui représente 14,1 hectares +1,03 hectares.

À noter que le PPRI approuvé en juillet 2022, classe la zone AUi en zone d'aléa fort, empêchant tout nouveau projet d'aménagement, ou d'extension de l'urbanisation dans ce secteur.



Dans le tissu urbain existant, il n'existe aucune parcelle assez grande qui puisse accueillir ce projet d'ensemble.

Les seules parcelles mobilisables en centre urbain sont grevées par un risque inondation aléa fort.

COMMUNE DE SIMIANE-COLLONGUE
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

