



Village de **Simiane-Collongue**

**AVIS DE PUBLICITE SUITE A MANIFESTATION D'INTERET
SPONTANEE**

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET CONCURRENTE

Projet immobilier « Les Hauts de Gadie »

Date et heure limites de réception des offres :

Vendredi 15 mai 2026 à 12h00



Village de **Simiane-Collongue**

Place le Sévigné

13109 Simiane-Collongue



Table des matières

1	Cadre général.....	3
1.1	Préambule	3
1.2	Objet de l'AMIC.....	3
1.3	Manifestation d'intérêt spontanée reçue	4
2	Le projet.....	4
2.1	PLUi	4
2.2	Localisation et rôle stratégique de l'OAP sectorielle	5
2.3	Programmation.....	6
2.4	Enjeux	7
2.5	Le projet de l'AMIC.....	8
3	Déroulement de la procédure	9
3.1	Livrable	9
3.2	Remise des offres	9
3.3	Suite de la procédure.....	10



1 Cadre général

1.1 Préambule

La commune de Simiane-Collongue est propriétaire de plusieurs parcelles situées chemin de la Barricade, cadastrées section AL n° 185 et 187, d'une superficie totale d'environ 8 323 m², comprises dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP) « Hauts de Gadie » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix, approuvé le 5 décembre 2024 et sa modification n°1 approuvée le 15 décembre 2025.

Ce secteur constitue un site stratégique de développement communal, identifié comme un secteur à vocation mixte accueillant à la fois des logements et des équipements d'intérêt collectif, dans une logique de renforcement de l'offre résidentielle à proximité immédiate du centre village et d'adaptation aux évolutions démographiques, notamment liées au vieillissement de la population.

Dans ce cadre, la commune a été destinataire d'une manifestation d'intérêt spontanée portant sur la réalisation d'un projet immobilier sur ces emprises foncières.

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), la commune entend, préalablement à toute décision, s'assurer de l'absence d'autres manifestations d'intérêt concurrentes et garantir le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement des candidats et de bonne gestion du domaine public.

Le présent avis de publicité a ainsi pour objet de porter à la connaissance des opérateurs économiques la possibilité de présenter un projet concurrent portant sur tout ou partie des parcelles concernées, dans le respect des orientations définies par le PLUi et des objectifs poursuivis par la commune.

1.2 Objet de l'AMIC

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de recueillir des propositions de la part d'opérateurs économiques en vue de la valorisation des parcelles communales cadastrées section AL n° 185 et 187, situées sur le secteur des Hauts de Gadie à Simiane-Collongue.

Les candidats sont invités à proposer un projet d'aménagement et de construction à vocation mixte, compatible avec les orientations définies par l'OAP sectorielle « Hauts de Gadie » du PLUi du Pays d'Aix, notamment en matière de :

- Réalisation d'un équipement ou offre dédiée aux seniors (EHPAD, résidence services, habitat adapté...)
- production de logements, incluant une diversification de l'offre en lien avec le vieillissement de la population,
- intégration éventuelle d'équipements d'intérêt collectif ou de services,
- qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère,



Village de **Simiane-Collongue**

- prise en compte des contraintes environnementales et des risques (notamment inondation et incendie).

Le projet pourra donner lieu, selon les propositions retenues et les modalités à définir, à une cession foncière, une mise à disposition du foncier ou toute autre forme de valorisation du domaine communal, dans le respect des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne constitue pas une procédure de mise en concurrence au sens du Code de la commande publique, mais une mesure de publicité préalable destinée à permettre à la commune de comparer plusieurs initiatives potentielles et de sélectionner, le cas échéant, un opérateur dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement.

L'appel à manifestation d'intérêt s'adresse à des équipes pluridisciplinaires, au savoir-faire et à l'expertise diversifiés et complémentaires, pour travailler dans une optique d'intelligence collective et de créativité partagée.

La consultation vise à permettre à la commune d'identifier une ou plusieurs propositions susceptibles de répondre à ses objectifs.

1.3 Manifestation d'intérêt spontanée reçue

La commune de Simiane-Collongue a été destinataire d'une manifestation d'intérêt spontanée, formalisée par un courrier en date du 9 janvier 2026, portant sur la réalisation d'un projet immobilier sur les parcelles communales situées chemin de la Barricade, cadastrées section AL n° 185 et 187.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de valorisation du foncier communal, à travers la proposition d'un projet d'aménagement comprenant notamment la réalisation d'un programme immobilier à destination de publics spécifiques, accompagné d'une offre d'acquisition du foncier et d'un cadre opérationnel associé.

La transmission de ce dossier a permis à la commune de disposer d'une première expression d'intérêt structurée, tant sur les aspects programmatiques que fonciers et calendaires. Elle constitue, à ce titre, un élément déclencheur de la présente procédure de publicité, sans pour autant préjuger du choix de la commune quant à la suite à donner à cette initiative.

2 Le projet

2.1 PLUi

Le territoire de la commune de Simiane-Collongue est couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix, approuvé le 5 décembre 2024 et sa modification le 15 décembre 2025.



Village de Simiane-Collongue

Ce document cadre fixe les règles générales d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que les orientations d'aménagement applicables aux différents secteurs de la commune. Il comprend notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) qui précisent les objectifs qualitatifs et programmatiques attendus sur certains sites stratégiques, dont le secteur des Hauts de Gadie.

L'ensemble des pièces du PLUi (règlement, zonage, OAP, annexes) est consultable et téléchargeable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'adresse suivante : <https://www.ampmetropole.fr>

Les candidats sont invités à en prendre pleinement connaissance afin de s'assurer de la compatibilité de leur projet avec les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement applicables.

Le projet est en effet concerné par une OAP sectorielle présentée en Annexe n°1.

2.2 Localisation et rôle stratégique de l'OAP sectorielle

Le secteur des Hauts de Gadie est situé au nord-est du village, à environ 500 à 800 m du centre-bourg, soit 7 à 10 minutes à pied. Il est :

- adossé à un pôle d'équipements existants (collège, complexe sportif et culturel, stade),
- encadré par des espaces naturels structurants : chaîne de l'Étoile au sud et colline des Molx au nord.

Le PLUi identifie clairement ce secteur comme un levier majeur de recentrage du village et de développement en urbanisme des courtes distances.

OAP d'intention

SIM-OAP01 Hauts de Gadie

Vocation : mixte
Zonage : UP, 1AU-UP, 1AU-UD
Programme : environ 100 logements
Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Le site est bordé au sud par la Chaîne de l'Étoile et au nord par les coteaux de la Colline des Molx qui marquent et délimitent le paysage. La partie au nord, du vallon de Babol au chemin de la Barricade, est relativement plate alors que la partie au sud, entre ce même chemin et la route de Mimet, présente une pente plus significative.

Le site se trouve dans un endroit stratégique pour la commune. Le cœur de ville est localisé à environ 500 m et 800 m (environ 7 minutes / 10 minutes à pied) du périmètre d'étude lui accordant une proximité avec les principaux équipements communaux (mairie, poste ...), de l'église et de commerces de proximité. Le centre ville historique, se localise au sud de la route de Mimet.

Adossé au périmètre de l'OAP, on retrouve un pôle d'équipements scolaires sportifs et culturels comprenant un collège, un complexe sportif et culturel ainsi qu'un stade.

ENJEUX ET OBJECTIFS

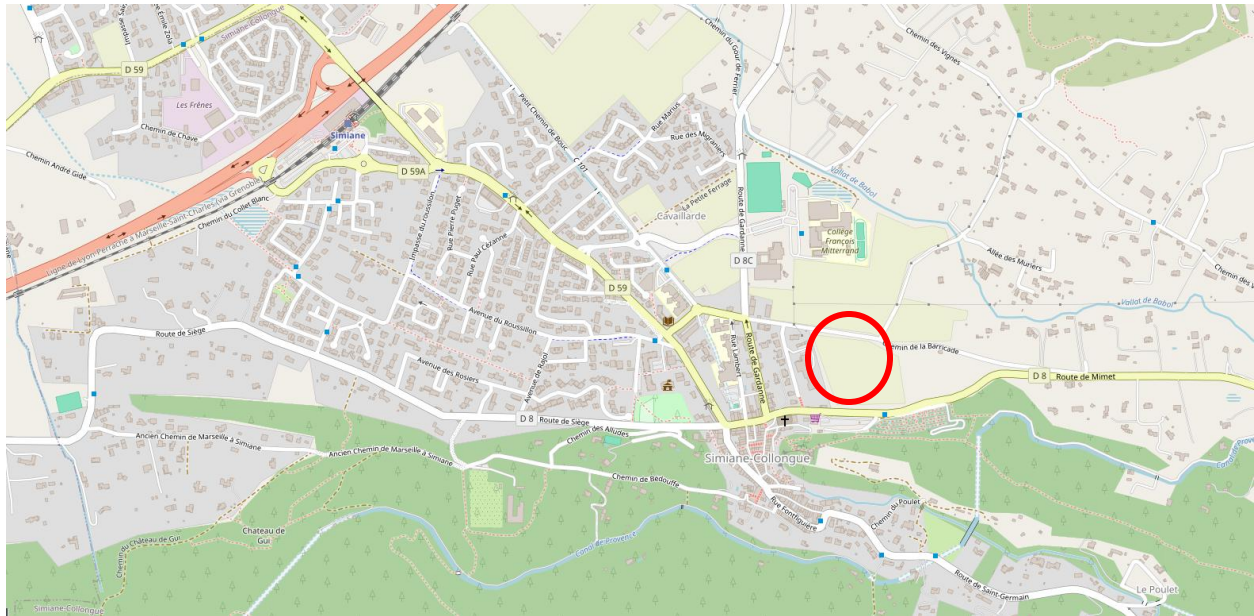
- » Renforcer l'offre en logements à proximité du centre villageois de Simiane-Collongue dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Renforcer l'offre de logement à destination des personnes âgées pour mieux faire face au vieillissement de la population.
- » Délocaliser les écoles maternelle et élémentaire existantes situées dans une zone avec un risque inondation fort.
- » Créer un véritable pôle d'enseignement en regroupant collège et écoles maternelle et élémentaire.

HAUTE VALLÉE DE L'ARC

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE
Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Haute Vallée de l'Arc



Plan de situation



2.3 Programmation

Vocation

- Vocation mixte : habitat + équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Zonages concernés : UP, 1AU-UP, 1AU-UD.
- Programmation prévisionnelle
- Environ 100 logements à court terme.
- Forte orientation vers les besoins liés au vieillissement de la population.

Répartition fonctionnelle :

- Partie nord (topographie douce) :
 - Groupe scolaire (2 écoles élémentaires + restauration),
 - Centre de loisirs,
 - Équipement sportif (gymnase).
- Partie sud (pente plus marquée) :
 - Nouvel EHPAD (en remplacement de l'actuel),
 - Logements sociaux pour seniors autonomes (petits collectifs dans le respect de l'OAP sectorielle),
 - Logements individuels groupés.



Village de Simiane-Collongue

L'OAP sectorielle légitime clairement une opération d'aménagement d'ensemble, notamment pour les zones 1AU.

2.4 Enjeux

Urbains et sociaux

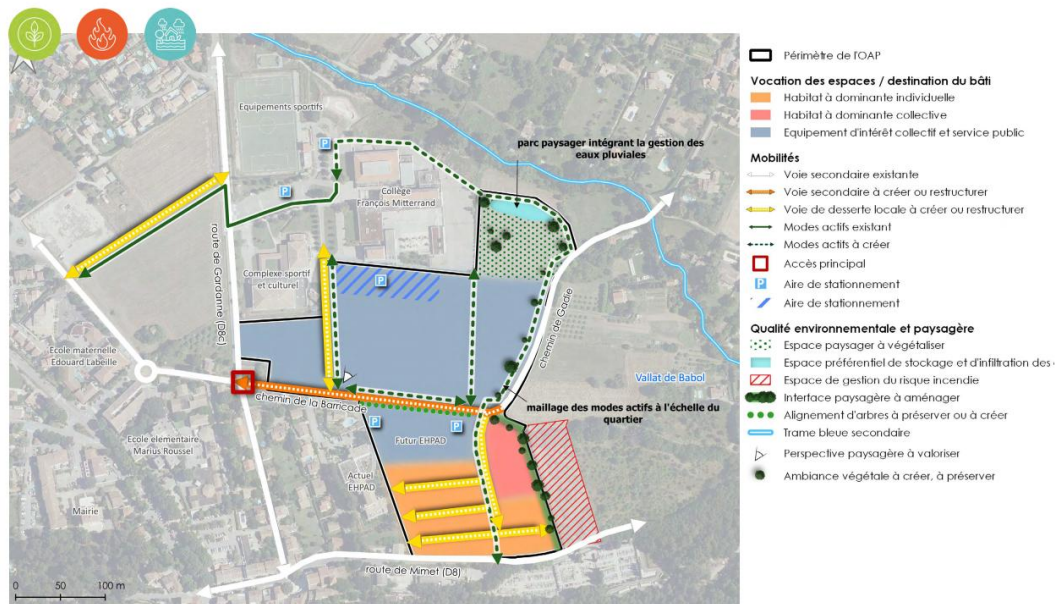
Les objectifs affichés sont très explicites :

- Renforcer l'offre de logements à proximité immédiate du centre villageois,
- Diversifier l'habitat, avec un axe fort sur les seniors,
- Délocaliser les écoles hors zone à risque inondation,
- Créer un véritable pôle d'enseignement unifié (collège + écoles).
- Intégrer une programmation sociale et intergénérationnelle,

Principes de desserte et mobilités

- Accès principal depuis le chemin de la Barricade, en cours de travaux d'élargissement.
- Bonne desserte en transports en commun (bus scolaires et ligne de ville).
- Création d'une coulée verte périphérique support d'une voie douce continue.
- Maillage interne favorisant les modes actifs.

SCHEMA D'AMENAGEMENT





Village de Simiane-Collongue

Risque inondation

- Aléa modéré à fort (PPRi).
- Partie nord destinée à des espaces paysagers inondables.
- Imperméabilisation strictement limitée, matériaux poreux imposés.

Risque incendie

- Secteur exposé au feu de forêt.
- Exigences fortes

2.5 Le projet de l'AMIC

Le projet concerne la partie sud de l'OAP sectorielle avec les parcelles communales cadastrées section AL n° 185 et 187, situées chemin de la Barricade, sur le secteur des Hauts de Gadie, avec en trame de projet :

- Nouvel EHPAD (en remplacement de l'actuel),
- Logements sociaux pour seniors autonomes (petits collectifs R+2 max),
- Logements individuels groupés.

La superficie foncière totale est d'environ 8 323 m², l'extrait du plan de division étant donné en Annexe n°2, et les fiches renseignements d'urbanisme en Annexe n°3.





Village de **Simiane-Collongue**

Les manifestations d'intérêt devront être transmises à la commune de Simiane-Collongue au plus tard le **Vendredi 15 mai 2026 à 12h00.**

Les dossiers devront être adressés selon les modalités précisées au présent avis.

Tout dossier parvenu hors délai ne pourra être pris en considération.

La commune se réserve la possibilité de :

- prolonger la date limite de réception des candidatures,
- ou d'apporter des précisions complémentaires en cours de procédure,

dans le respect des principes d'égalité de traitement des candidats.

3.3 Suite de la procédure

À l'issue de la présente procédure de publicité, la commune de Simiane-Collongue se réserve la possibilité d'engager des échanges et discussions avec un ou plusieurs candidats, sur la base des manifestations d'intérêt reçues.

Il est expressément précisé que la participation à la présente procédure, ainsi que les échanges qui pourraient en découler, ne valent en aucun cas engagement de la commune à retenir une proposition, ni validation de la manifestation d'intérêt spontanée initialement reçue ou des propositions concurrentes qui seraient déposées.

Les projets présentés feront l'objet d'une analyse approfondie, notamment au regard de leur compatibilité avec les orientations du PLUi du Pays d'Aix, et en particulier de l'OAP sectorielle « Hauts de Gadie ». À ce titre, la commune pourra associer les services compétents de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'apprécier la faisabilité réglementaire et l'opportunité des projets.

Par ailleurs, toute évolution ou approfondissement des projets sera conduit en lien étroit avec les élus de la commune, notamment Monsieur le Maire et ses adjoints, dans le cadre des instances de gouvernance communales.

La commune se réserve enfin la possibilité de :

- ne pas donner suite à la présente procédure,
- ou d'engager toute procédure complémentaire qu'elle jugerait nécessaire,

sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

La commune se réserve la possibilité d'adapter le programme ou les modalités de valorisation du site en fonction des propositions reçues et des orientations qu'elle entendra privilégier.