



■ DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
COMMUNE DE VITROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER DE MODIFICATION N°2

1. Notice

PLU approuvé le 28/11/2013
PLU mis à jour le 24/10/2014
Modification n°1 approuvée le 29/09/2015

Modification n°2 approuvée le 31/03/2016



Sommaire

A. Préambule	3
B. Contexte : LE PROJET CAP HORIZON	5
C. Evolutions apportées au PLU.....	13
Modification de la servitude d'attente de projet SAP2	13
Création du secteur U1a.....	14
Suppression de l'ER n°43.....	15
Mise à jour du Plan des annexes complémentaires.....	15
Corrections de deux erreurs matérielles	16

A. PREAMBULE

La modification n°2 vise à adapter le PLU en vigueur afin de faciliter la mise en œuvre du projet Cap Horizon.

Espace dédié au développement économique et d'intérêt communautaire, l'aménagement du site Cap Horizon relève des compétences de la Communauté du Pays d'Aix, qui a mené une première étude de faisabilité validée en 2013, visant à définir les grandes orientations programmatiques. Compte tenu des enjeux métropolitains du projet, le Conseil Communautaire du Pays d'Aix a approuvé **la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire d'une superficie de 52 ha par délibération en date du 18 juillet 2013** (sur les 80 ha que le compte le secteur de projet).

Cette opération doit permettre **une requalification et un renouvellement urbain** des espaces d'activités de Vitrolles et répondre à deux problématiques :

- le développement des mobilités au sein du bassin d'emploi **en connectant la Gare VAMP à son environnement** (lien avec le plateau haut, liens avec les quartiers périphériques, lien avec l'aéroport) **pour en faire un véritable pôle d'échanges tous modes**. En effet, malgré les atouts en termes d'accessibilité et la proximité géographique de ces différents espaces, les relations entre le haut et le bas demeurent difficiles voire impossibles du fait d'une double rupture constituée de la Cuesta et de la voie ferrée.
- le développement économique en **proposant une offre territoriale dédiée à l'activité** dans un **cadre urbain renouvelé de qualité et attractif**

LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES

> Apporter des réponses aux **problématiques de mobilité** sur l'aire Métropolitaine et améliorer la desserte et l'accessibilité des espaces d'activités

> **Développer la gare VAMP** et créer un véritable pôle d'échanges

>> Améliorer l'accessibilité du secteur et les mobilités au sein du bassin d'emploi

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

> Mettre à disposition du foncier équipé

> **Créer un cadre urbain de qualité** garantissant l'attractivité du secteur

> **Développer une offre de services** (mutualisés ?) et commerces

>> Créer une zone d'activités attractive et sélective (visant l'excellence)

A l'issue des études préalables qui ont permis de définir la programmation et le parti d'aménagement de l'opération CAP Horizon, le PLU de Vitrolles doit être adapté pour permettre sa première phase de mise en œuvre opérationnelle sur les terrains déjà maîtrisés du secteur de Couperigne.

Pour cela la présente modification procède à :

- l'adaptation du périmètre de la servitude d'attente de projet SAP n°2 ;
- la création d'un secteur U1a dans lequel l'hôtellerie et les bureaux sont autorisés en plus des occupations et installations d'ores et déjà permises dans la zone UI ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°43.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

B. CONTEXTE : LE PROJET CAP HORIZON

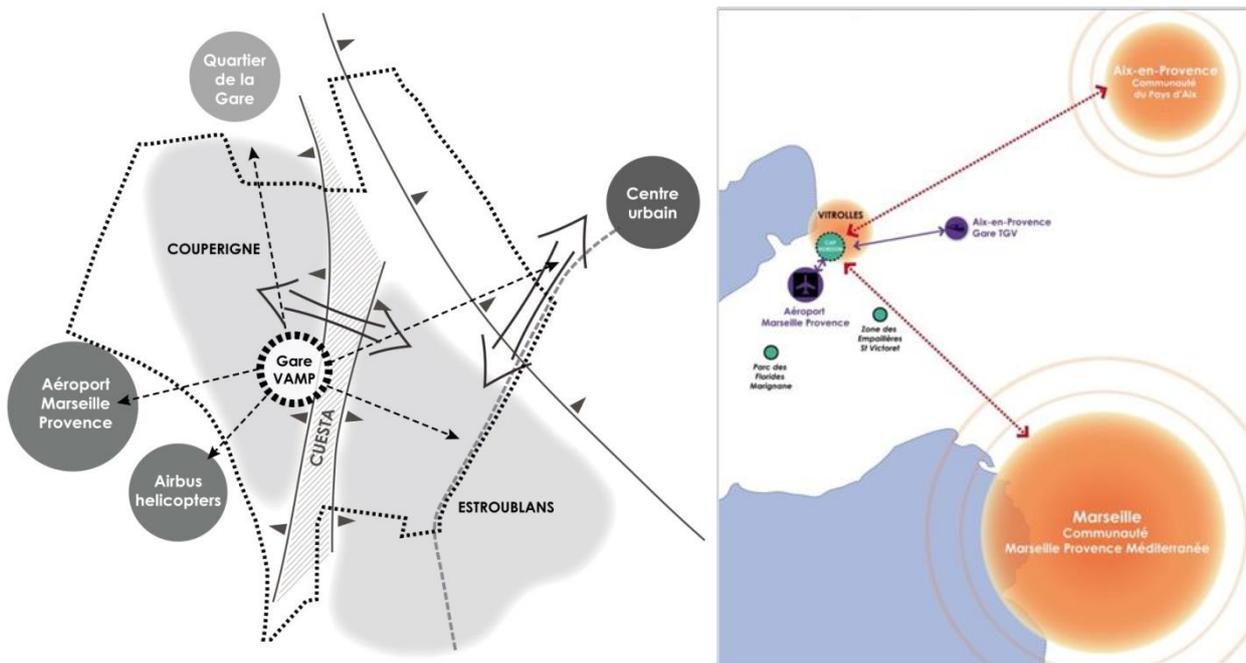
Le site Cap Horizon

Le site de l'opération CAP Horizon se situe à l'Ouest de la commune de Vitrolles, aux abords de l'aéroport, représente une superficie de 80 ha et regroupe trois espaces :

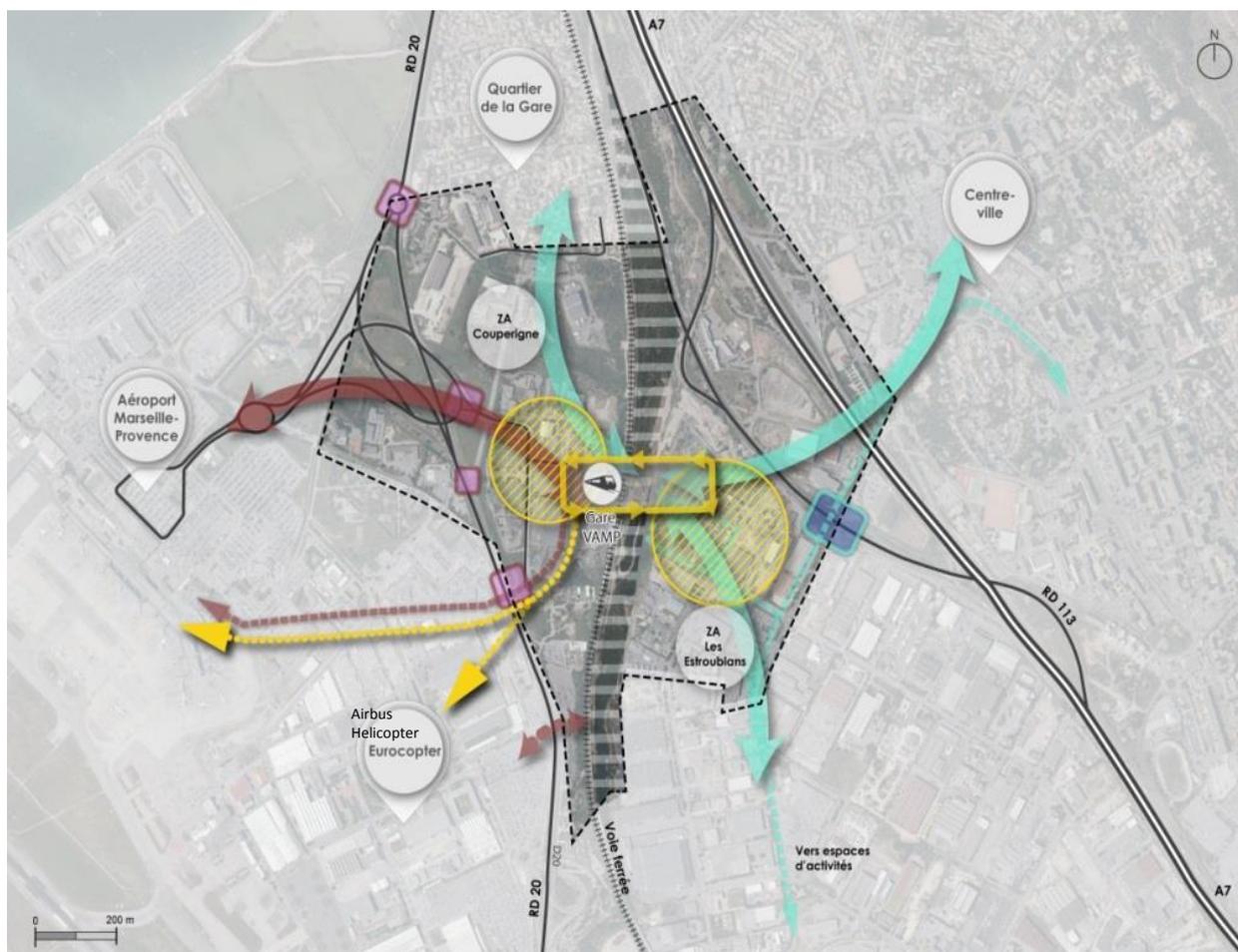
- la zone d'activités de la Couperigne (plateau inférieur) dans le prolongement des espaces d'activités dédiés à l'aéroport Marseille Provence et à proximité de Airbus Hélicoptères;
- la Cuesta, un espace naturel présentant un dénivelé de près de 35 m ;
- la partie Nord-Ouest de la zone industrielle des Estroublans (plateau supérieur).

Il s'agit d'un site de développement privilégié puisque la commune de Vitrolles bénéficie d'un positionnement avantageux au sein de l'espace Métropolitain, au travers notamment :

- d'une desserte exceptionnelle avec la proximité d'infrastructures nationale et internationale : gare TGV de l'Arbois, aéroport Marseille/Provence mais également les autoroutes A7 et A55, gare VAMP, transports en commun.
- d'un potentiel foncier (terrains disponibles, potentiel de densification, renouvellement ...) très important sur ses espaces d'activités des Estroublans, de Couperigne et aux abords de la gare



Un site de 80 ha bénéficiant d'une situation exceptionnelle, au cœur des dynamiques économiques d'envergure métropolitaines



Cap Horizon, un nœud d'échanges tous modes

Objectifs de l'opération Cap Horizon

Dans la dynamique économique initiée par le projet Henri Fabre, le projet CAP Horizon constitue une réelle opportunité pour répondre aux enjeux en termes de développement économique mais aussi en termes d'accessibilité, à l'échelle du territoire communal, communautaire et métropolitain.

La décision de restructurer et requalifier l'espace d'activités CAP Horizon a été motivée par l'ambition politique de réaliser un projet d'aménagement d'envergure permettant de :

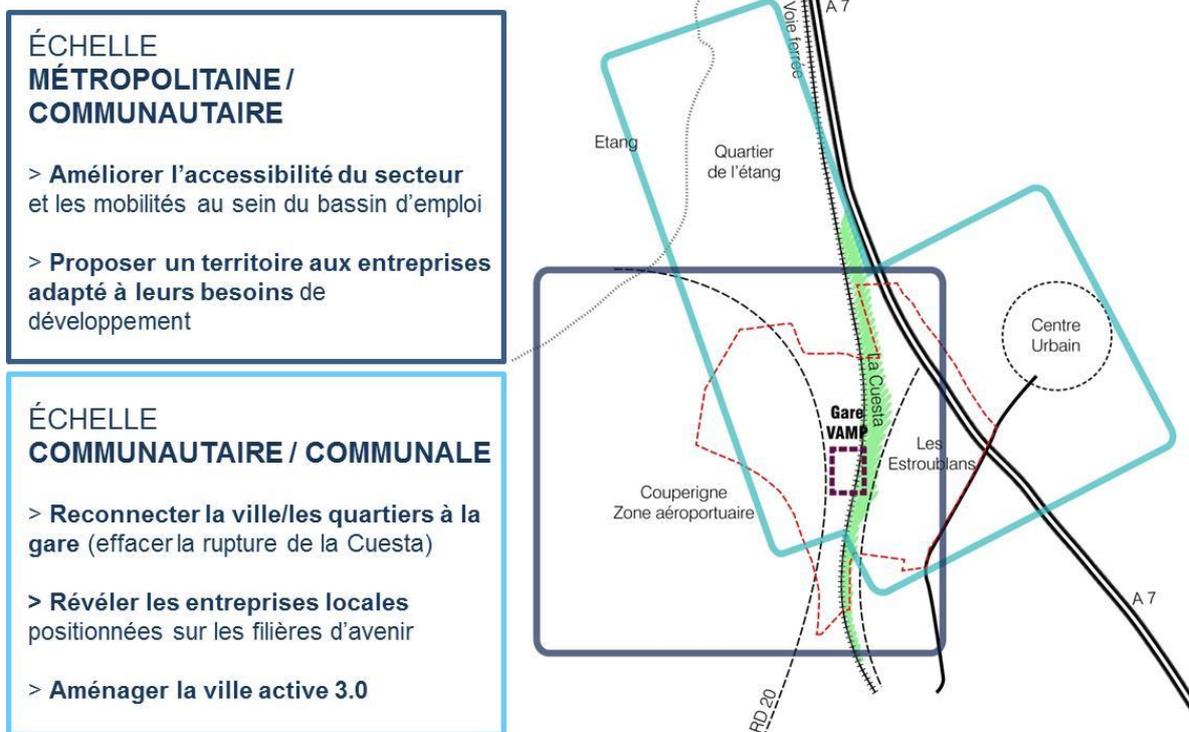
A l'échelle métropolitaine/ communautaire,

- **valoriser un espace stratégique bénéficiant d'un potentiel foncier important** pour répondre aux besoins des entreprises, notamment positionnées sur les filières d'avenir.
- **améliorer l'accessibilité du territoire et les mobilités au sein du bassin d'emploi** en s'appuyant sur la gare VAMP, véritable cœur névralgique de l'ensemble des flux domicile / travail du pourtour de l'Etang de Berre

A l'échelle communale / communautaire,

- **initier la reconquête urbaine** – la ville active 3.0 - des espaces d'activités vieillissants de la zone industrielle des Estroublans ;
- **reconnecter les quartiers** de Vitrolles à la gare VAMP ;
- **permettre le développement des entreprises locales** positionnées sur les filières d'avenir ;

- réaliser une opération de **requalification / renouvellement urbain** permettant d'**optimiser / libérer du foncier économique** dans un espace stratégique (fléchage Henri Fabre, proximité de l'aéroport, desserte par les transports en commun, présence d'une gare)



Les enjeux de CAP Horizon à plusieurs échelles

L'opération CAP Horizon a donc vocation à :

- Participer à l'ancrage territorial au projet Henri Fabre (projet régional autour des nouvelles technologies)**
Le site profite d'une localisation privilégiée à proximité directe de l'aéroport, infrastructure nationale irriguant le territoire régional, qui influence très fortement l'espace métropolitain, et lui confère dynamisme et attractivité. Cette locomotive économique profite à son environnement direct, faisant de la gare VAMP et de l'espace économique CAP Horizon (ensemble zone d'activités de Couperigne / zone d'activités des Estroublans) des équipements métropolitains d'avenir.
L'espace CAP Horizon à Vitrolles constitue un des 3 secteurs de développement du projet Henri Fabre (avec le parc des Florides à Marignane et la zone d'Empallières à St-Victoret).
Le développement d'un tel projet favorisera l'essor économique, social et urbain du territoire ; il sera vecteur de création de nouveaux emplois.
- Faire de Vitrolles une ville active/industrielle 3.0**
Très imprégnée par son histoire de ville nouvelle, créée dans les années 1970, Vitrolles se caractérise par une mosaïque urbaine, composée de différents quartiers et polarités urbaines : vieux village, centre-ville, gare, espaces commerciaux.... Ces entités constituent des espaces cloisonnés, fonctionnellement et socialement, qu'il convient de reconnecter pour retrouver une cohérence urbaine à l'échelle de la ville.

Le projet CAP Horizon doit contribuer à l'émergence d'une ville multiple et polyvalente, qui sache revêtir des fonctions diverses :

- ✓ de ville solidaire, qui s'exprime à travers la couture des quartiers entre eux, leur intégration dans l'environnement, les échanges sociaux, l'ancrage et la diversification de la vie sociale et économique ;
- ✓ de ville connectée, à la fois à travers une offre de transport riche et efficiente, et grâce à une couverture numérique performante ;
- ✓ de ville innovante, en termes de technologie (smart-grids, capénergie...), économique (dynamisation des PME-PMI aéronautiques) ou social.

CAP Horizon doit devenir un quartier de ville, au cadre urbain cohérent et lisible, multifonctionnel et pluri-usagers, tout en développant une dynamique et une attractivité économiques à une échelle dépassant le cadre communal.

Les objectifs du projet porteront sur des échelles d'action diverses :

- **Optimiser la gare TGV VAMP**, équipement de transport structurant à l'échelle métropolitaine, et en faire un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale, à travers :
 - Une meilleure intégration de la gare aux réseaux de transports communal et métropolitain ;
 - Une amélioration de l'accès à la gare et un développement de services et équipements à destination des habitants et des salariés ;
 - Un renforcement de la liaison centre urbain / gare / Eurocopter / aéroport.
- **Développer un espace d'activités métropolitain attractif et dynamique**, à travers :
 - L'accueil d'activités à haute valeur ajoutée en lien avec l'écosystème aéroportuaire du projet Henri Fabre ;
 - Le positionnement de la zone de la Couperigne sur une dimension métropolitaine, grâce une offre foncière calibrée aux besoins des futurs acteurs économiques cibles du projet Henri Fabre ;
 - La requalification de la zone des Estroublans visant à élargir son positionnement économique à une échelle métropolitaine.
- **Valoriser le cadre urbain** afin d'élargir les usages au sein du secteur par le plus grand nombre ;
- **Développer une offre diversifiée** portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux, des services, et de l'immobilier hôtelier ;
- **Créer les conditions de mobilisation d'investisseurs privés** en offrant des espaces attractifs à fort potentiel de valorisation en lien avec les besoins des entreprises positionnées sur les filières d'avenir

Mise en œuvre opérationnelle

La mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement CAP Horizon visant le développement économique et l'amélioration de la mobilité du secteur s'inscrit dans une double temporalité : deux procédures d'aménagement différentes concourant à la réalisation d'un projet d'ensemble.

1/ Mise en œuvre d'une procédure de Dialogue compétitif sur la zone de Couperigne

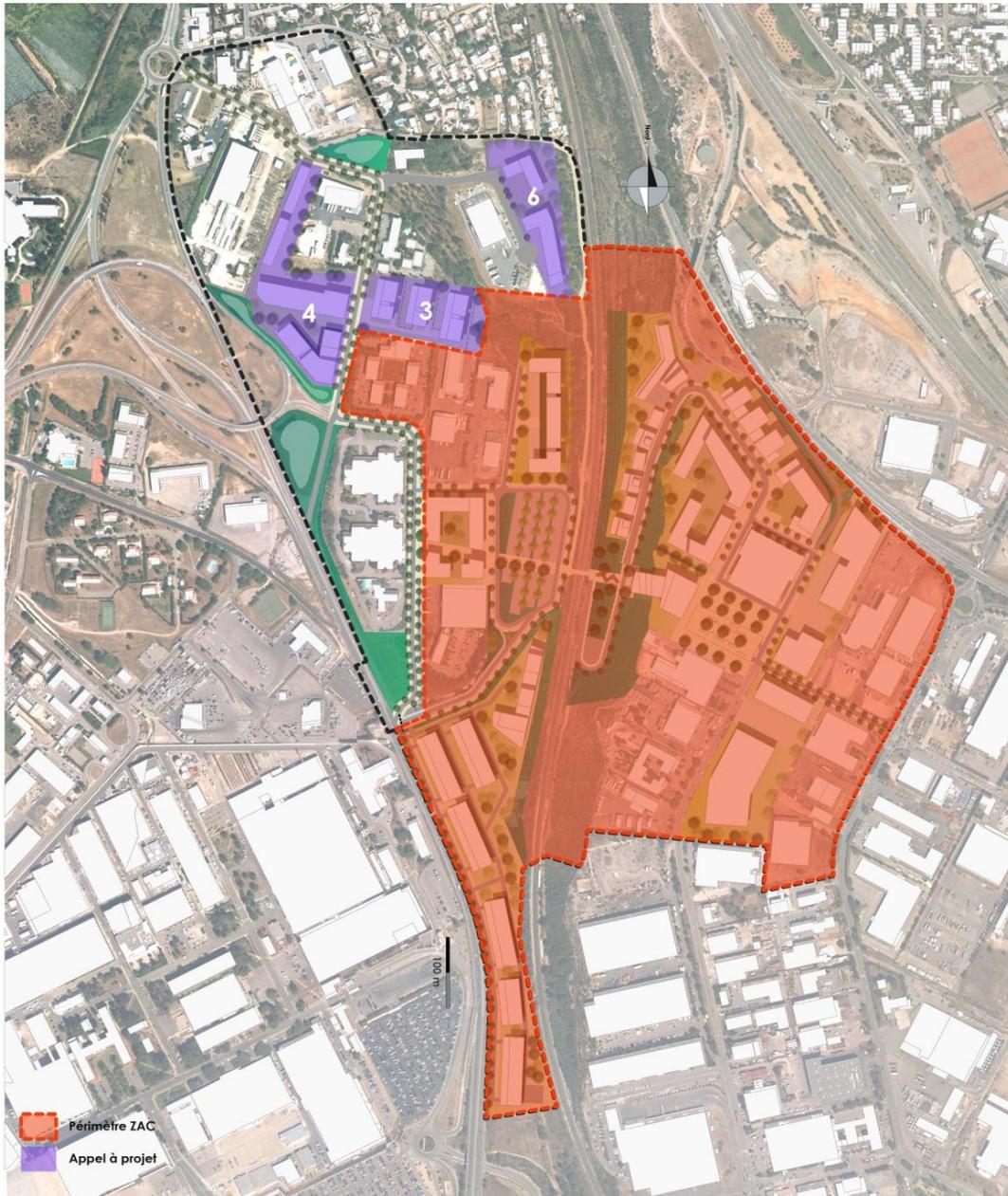
A court terme, le projet CAP Horizon démarre par la mise à disposition d'un foncier maîtrisé par l'EPF et déjà équipé pour accueillir des constructions.

Il s'agit de 3 lots (en violet sur la carte) qui seront cédés pour accueillir du développement économique dans le cadre d'un dialogue compétitif.

Sur la base d'un programme économique cohérent avec le projet d'aménagement d'ensemble CAP Horizon et d'un cahier des charges garantissant la qualité urbaine, architecturale, environnementale des constructions, le dialogue compétitif porté par l'EPF en collaboration avec la CPA et la ville de Vitrolles va permettre de libérer du foncier à court terme dans un espace très attractif pour répondre aux besoins des entreprises sur le secteur.

2/ Mise en œuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté

A plus long terme, la mise en œuvre opérationnelle du Projet CAP Horizon se réalisera à travers une Zone d'Aménagement Concerté, sur la base du périmètre indiqué sur la carte ci-après.



Périmètre de la ZAC sur photo aérienne

Compatibilité du projet avec le PLU

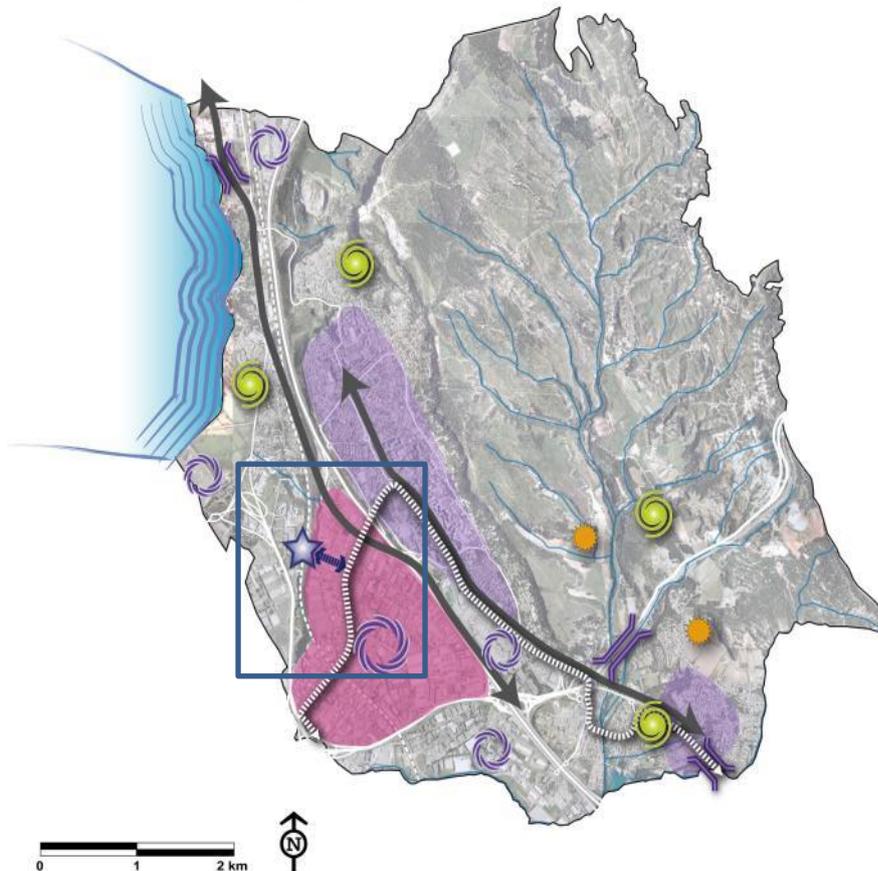
Le PLU de la commune de Vitrolles a été approuvé le 28 novembre 2013. Le projet retenu s'inscrit dans l'esprit du PLU, et rejoint notamment plusieurs axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à travers sa participation à :

- **Faire de Vitrolles une ville "nature et patrimoniale", car il va permettre de :**
 - Protéger et valoriser la trame verte et bleue à travers la création d'un paysage sur la Cuesta ;
 - Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement communal grâce à la conception d'un espace d'activités offrant un cadre urbain et paysager de qualité pour ses usagers ;
 - Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances.

- **Faire de Vitrolles une ville « durable et solidaire », car il va permettre de :**
 - Définir un projet urbain pour les Estroublans et le secteur de Couperigne en cohérence avec la dynamique de développement communal et avec les enjeux de développement de la centralité métropolitaine.
 - Réconcilier la ville avec ses espaces d'activités : améliorer les connexions et le fonctionnement des espaces publics, requalifier la qualité paysagère et architecturale, promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables.

- **Faire de Vitrolles une ville « active et performante », car il va permettre de :**
 - Conforter les zones d'activités, poumon économique de la commune, en améliorant le traitement paysager et architectural, les infrastructures et réseaux (voiries, modes doux, gestion des risques d'inondation) ;
 - Optimiser le foncier économique notamment sur les zones d'activités ;
 - Favoriser la création d'entreprises ;
 - Conforter la politique de soutien aux entreprises offrant des emplois qualifiant et de qualité ;
 - Améliorer l'accessibilité des grands pôles (centre-ville, zones d'activités de l'Anjoly et des Estroublans, les principaux quartiers d'habitat) et connecter les lieux d'habitats, de vie sociale et d'activités : voies d'accès, stationnement, transports en commun, liaisons douces,
 - Affirmer la vocation de la gare comme pôle multimodal : développer son accessibilité en réalisant un ouvrage la reliant au plateau supérieur ; mettre en œuvre une politique de transports adaptée (liaisons bus, navettes, etc.) ; anticiper la possible réouverture de la ligne TER Pas de Lanciers - Vitrolles - Aix-en-Provence ;
 - Requalifier et valoriser les entrées de ville, images de la commune par les "Bords de l'Etang" notamment ;
 - Anticiper l'arrivée d'un projet TCSP ;
 - Développer le réseau de liaisons douces afin de réduire la place de la voiture, en créant de nouvelles pistes cyclables et valoriser les chemins piétonniers ;
 - Encourager de nouvelles formes d'utilisation et de partage des voies au profit des modes doux (aménagement de carrefours ou voies sous la forme d'espaces partagés) afin d'apaiser à moyen terme, les comportements automobiles tout en permettant leur circulation ;

Orientation 3 : VITROLLES, VILLE "ACTIVE ET PERFORMANTE"



Conforter la vocation de Vitrolles comme ville active	
	Conforter les zones d'activités : améliorer leur traitement paysager et optimiser le foncier économique
	Développer le commerce de proximité et la mixité fonctionnelle
	Restructurer la zone d'activités des Estroublans à travers un véritable projet urbain
Optimiser le fonctionnement et hiérarchiser les déplacements	
	Un boulevard urbain à affirmer (Axe Nord / Sud et RD 113)
	Gare / Pôle multi-modal à connecter au projet de TCSP
	Valoriser les entrées de ville
	Anticiper l'arrivée d'un projet TCSP
Mobiliser les ressources économiques potentielles	
	Soutenir l'activité agricole
	Développer les activités touristiques et de loisirs
	Développer l'économie maritime en lien avec l'Etang de Vaine

Source : CITADIA

Toutefois, le PLU, dans sa traduction réglementaire actuellement en vigueur, ne permet pas le projet tel qu'il est défini :

- le zonage indique que la majeure partie de l'espace est classé en zone **UE** : zone à dominante d'activité économique non-industrielle ;
- la Cuesta est classée en zone **N** : naturelle et forestière, dans laquelle la constructibilité est limitée.

Le périmètre de la servitude d'attente de projet, définie initialement pour permettre à la CPA de lancer les études préalables à la création de la ZAC et à la définition d'un projet d'ensemble, ne correspond également plus aujourd'hui au périmètre de la ZAC.

La commune engage donc la présente procédure de modification afin de mettre le PLU en compatibilité avec le projet définitif Cap Horizon, et notamment le périmètre de la ZAC.

C. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

MODIFICATION DE LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET SAP2

Rappel du contexte législatif

La servitude d'attente de projet est définie dans l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; »

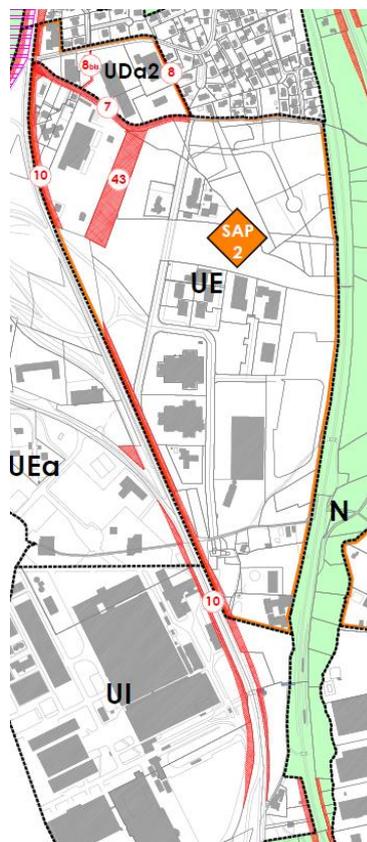
La servitude d'attente de projet : modification des limites

Les études de faisabilité et de création de la ZAC ayant été effectuées depuis l'approbation du PLU en 2013, il convient de mettre à jour le périmètre de la SAP n°2 afin que celle-ci soit adaptée au périmètre retenu de la ZAC. (NB : le maintien des SAP s'avère nécessaire tant que la ZAC n'est pas créée officiellement)

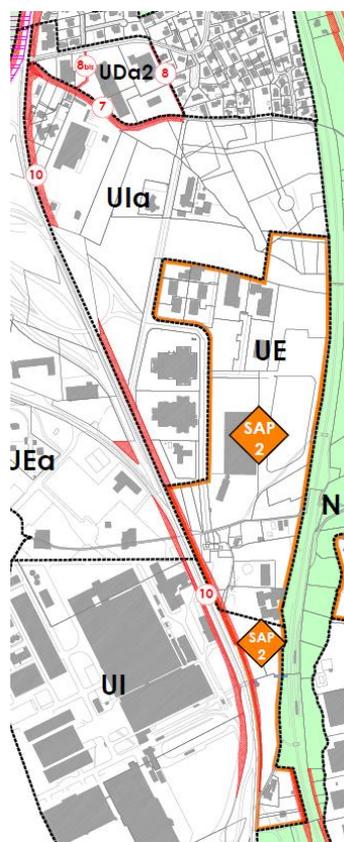
La servitude d'attente de projet n°2 est donc modifiée. Ses limites sont redéfinies :

- Extension dans la partie Sud (zone UI) : extension de 27 700 m²
- Réduction dans la partie Nord-Ouest : réduction de 255 300 m².

La superficie initiale de la SAP n°2 était de 408 700 m². La superficie après modification de la SAP n°2 est de 181 100 m².



Zonage avant modification n°2



Zonage après modification n°2

CREATION DU SECTEUR UIA

Le projet Cap Horizon prévoit de développer la vocation industrielle du quartier situé au Nord-Ouest de la future ZAC alors que la zone UE, qui concerne ce quartier, n'autorise que les activités économiques non industrielles.

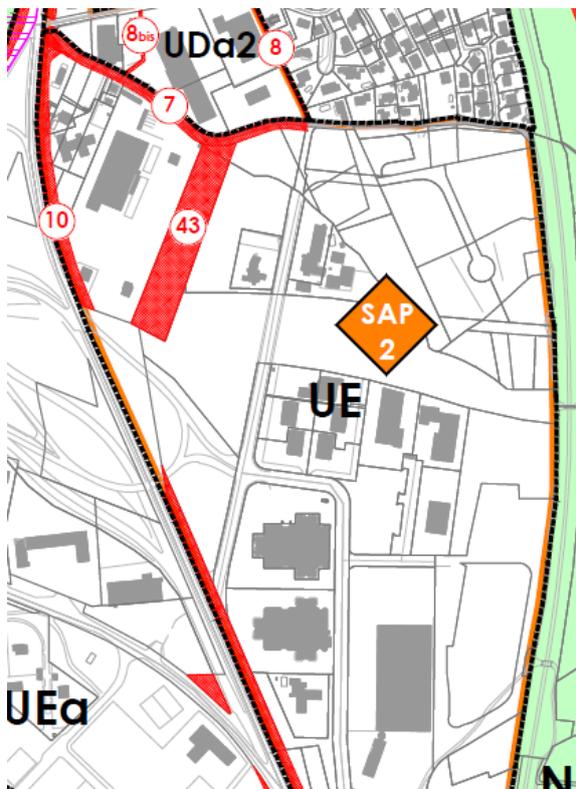
Celui-ci est donc reclassé en zone UI, autorisant les activités industrielles et fait l'objet d'un secteur UIa spécifique, afin d'y autoriser en outre les activités d'hôtellerie et de bureaux, nécessaires au fonctionnement du futur pôle.

La création du secteur UIa est précisée dans le chapitre des dispositions générales et dans le préambule du chapitre relatif à la zone UI.

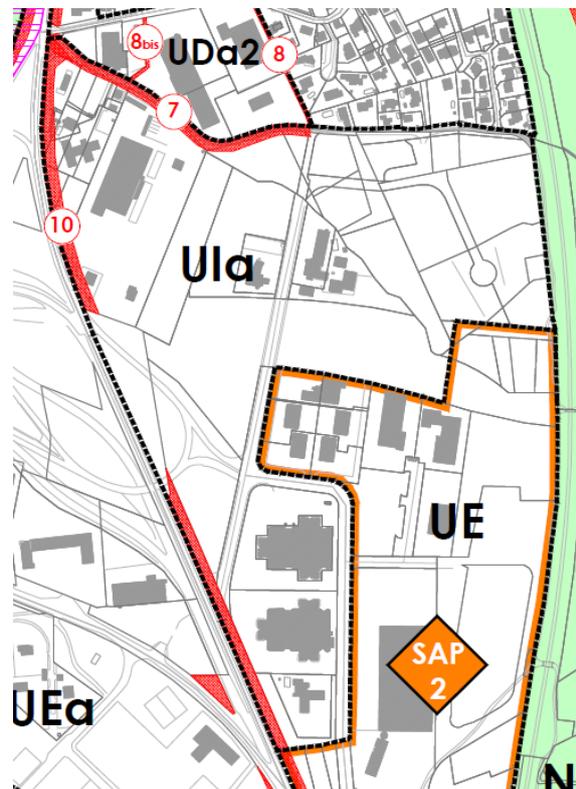
Une distinction est opérée à l'article UI1 pour préciser les occupations et utilisations du sols interdites spécifiquement en UI (hors secteur UIa) et dans le secteur UIa.

« Dans le secteur UIa [sont interdites]

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme. »



Zonage avant modification n°2



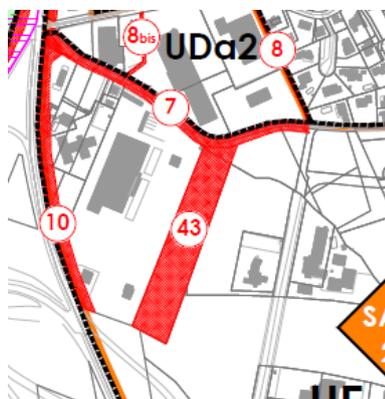
Zonage après modification n°2

L'article UI12 est également complété afin de réglementer le stationnement lié à l'hôtellerie nouvellement autorisée dans le cadre de la création du secteur U1a : il est demandé une place de stationnement par chambre, à l'instar de la réglementation applicable dans les autres zones.

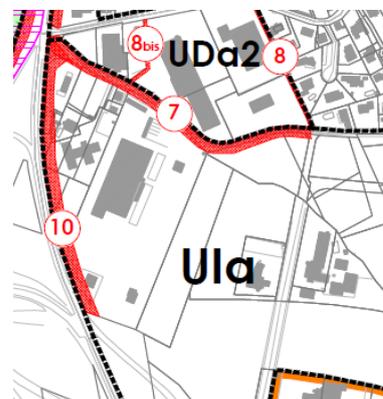
SUPPRESSION DE L'ER N° 43

L'emplacement réservé n°43 concernant le bassin de rétention à Couperigne est supprimé de la zone UE. Les capacités de rétention inhérent au bassin de rétention (6000 m³) de l'ER n°43 vont en effet être réparties sur toute la zone de Couperigne dans le cadre de la ZAC.

La fiche G1 du schéma d'assainissement pluvial, concernant l'action « Aménager un bassin de rétention en aval de la zone d'activités de Couperigne » et localisée sur la ZI de Couperigne- Drailles des Tribales, stipule en effet qu'une étude hydraulique relative à l'opération Cap Horizon est en cours. Cette étude permettra de définir le meilleur positionnement pour ce volume de rétention afin d'optimiser la gestion des écoulements sur ce secteur, tout en tenant compte des perspectives de développement de cette zone d'activité.



Zonage avant modification n°2



Zonage après modification n°2

MISE A JOUR DU PLAN DES ANNEXES COMPLEMENTAIRES

Au titre du 2° de l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes doivent indiquer les zones d'aménagement concertées. Sur demande du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, le Plan des annexes complémentaires du PLU de Vitrolles a donc été mis à jour pour indiquer le périmètre de la ZAC Cap Horizon, approuvée par délibération de la communauté d'agglomération du Pays d'Aix le 17 décembre 2015.

CORRECTIONS DE DEUX ERREURS MATERIELLES

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a également demandé à ce que soient corrigées deux erreurs matérielles :

- dans le lexique, la mention suivante : « *il s'agit de la zone située à l'intérieur d'une circonférence de 100 mètres* » est remplacée par « *il s'agit de la zone située à l'intérieur d'un cercle de 100 m de rayon* », afin de permettre une clarification de la définition de l'environnement immédiat.
- A l'article UC 10, la mention suivante
« *dans le secteur UCa, la hauteur est portée à 9 m, elle peut être de 12 m en fonction de la hauteur moyenne du bâti environnant et sous condition des adaptations nécessaires* »
est remplacé par
« *dans le secteur UCa, la hauteur est portée à 9 m, elle peut être de 12 m en fonction de la hauteur moyenne du bâti environnant ou sous condition d'adaptations nécessaires (adaptation à la topographie, prise en compte des risques naturels ou servitudes)* » afin de faciliter l'adaptation du bâti au contexte.