



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

# COMMUNE DE VITROLLES

## 2. *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

PLU PRESCRIT LE 27/11/2008

PLU ARRÊTÉ LE 31/01/2013

PLU APPROUVÉ LE 28/11/2013

PLU MIS À JOUR LE 24/10/2014



# SOMMAIRE

PREAMBULE.....3

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?..4

Rappel du contexte réglementaire..... 4

VITROLLES A L'HORIZON 2027 : UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT MAITRISE .....6

L'hypothèse d'un scénario maîtrisé est celle qui a été privilégiée..... 6

Quelles sont les potentialités foncières ? ..... 7

ORIENTATION 1 : VITROLLES, VILLE "NATURE ET PATRIMONIALE".....14

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC.....15

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR UNE VILLE "NATURE ET PATRIMONIALE" .....17

1. Protéger et valoriser la trame verte et bleue ..... 17
2. Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement communal ..... 17
3. Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine ..... 18
4. Préserver et gérer les ressources environnementales dans un mode de consommation raisonné des énergies..... 18
5. Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances.. 19
6. Pérenniser l'identité paysagère de Valbacol, représentative du plateau de l'Arbois..... 19

ORIENTATION 2 : VITROLLES, VILLE "DURABLE ET SOLIDAIRE" .....21

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC .....21

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR UNE VILLE "DURABLE ET SOLIDAIRE" .....23

1. Soutenir la croissance démographique de manière maîtrisée..... 23
2. Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale .. 23
3. Reconquérir les espaces stratégiques ..... 24
4. Conserver la multi-centralité et connecter la mosaïque d'identités urbaines ..... 24
5. Adapter et diversifier les équipements et les services au développement de la population ..... 25
6. Promouvoir la qualité du cadre de vie ..... 25
7. Favoriser l'accès aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication pour tous..... 25

ORIENTATION 3 : VITROLLES, VILLE "ACTIVE ET PERFORMANTE" .....27

RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC .....27

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR UNE VILLE "ACTIVE ET PERFORMANTE".....30

1. Conforter la vocation de Vitrolles comme ville active ..... 30
2. Optimiser le fonctionnement urbain et hiérarchiser les déplacements..... 31
3. Mobiliser les ressources économiques potentielles..... 31

# PREAMBULE



## QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000.

Si le PADD n'est pas opposable aux permis de construire, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec lui.

### Rappel du contexte réglementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)
- Lois Grenelle 1 et 2.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

*'Le plan local d'urbanisme comprend :*

- *Un rapport de présentation,*
- *Le projet d'aménagement et de développement durables*
- *Un règlement*
- *Des documents graphiques'*

L'article L. 123-1-3, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V) prévoit que :

Le projet d'aménagement et de développement durables **définit les orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il **fixe des objectifs** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article R\*123-3, modifié par décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 2 précise que

Le projet d'aménagement et de développement durable **définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.**

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.*

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- **L'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages**
- La **diversité des fonctions urbaines** et la **mixité sociale**
- Une **utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

## VITROLLES A L'HORIZON 2027 : UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT MAITRISE

L'hypothèse d'un scénario maîtrisé est celle qui a été privilégiée.

Vitrolles, ville nouvelle, a connu une urbanisation récente liée à l'aménagement des rives de l'Etang de Berre et au desserrement de la métropole marseillaise des années 60.

Entre 1968 et 1999, Vitrolles a connu la troisième plus forte croissance de population du grand sud-est : sa population a été multipliée par 7 en 40 ans. Cette croissance démographique forte doit aujourd'hui être consolidée. La stabilisation de la population est donc au cœur des enjeux du P.L.U.

### Une ville nouvelle vers un nouveau mode de développement

D'une logique de production urbaine, la commune passe progressivement à une logique de **gestion urbaine**.

En matière d'urbanisme, ce changement de cadence fait naître de nouvelles préoccupations relatives au manque de liens et d'unité entre les différents quartiers composant la ville. En effet, la logique de zonage qui a caractérisé le développement urbain des années 70 a morcelé l'espace vitrollais. Ce profil urbain dense mais fragmenté s'est accentué au contact des deux principales infrastructures routières : l'autoroute A7 et la départementale 9.

**Le P.L.U. doit donc permettre l'adéquation entre espaces mobilisables et objectifs démographiques.**

### Un objectif démographique maîtrisé de 42 000 habitants

D'après les différents scénarios d'évolution de la croissance démographique de Vitrolles présentés ci-après, l'hypothèse d'une croissance maîtrisée, **basée sur une reprise de croissance démographique**, avec un taux d'accroissement annuel moyen de 1,07% semble la plus adaptée au projet communal.

Ce scénario « maîtrisé » nécessiterait à l'horizon 2027 qu'une production d'environ 1910 résidences principales supplémentaires soit réalisée pour accueillir la croissance et l'apport migratoire de la population.

Vitrolles	Population sans doubles comptes	Population	Population estimée	Taux variation annuel	Population projetée à horizon	Accroissement estimé entre 2009-2012 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en	Taille des ménages projetée en	Evolution de la taille des ménages si -0,25%	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique pondéré au regard du solde naturel de Vitrolles	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en logements théorique total à l'horizon 2027
	1999	2009	2012		2027		2009	2012	2027				
Scénario 1 - Tendanciel	36739	36 117	35 932	-0,17	35 024	-909	2,60	2,58	2,48	-366	-201	537	335
Scénario 2 - croissance modérée	36739	36 117	35 932	0,50	38 724	2 791	2,60	2,58	2,48	1 125	619	537	1155
Scénario 3 - croissance maîtrisée	36 739	36 117	35 932	1,07	42 152	6 220	2,60	2,58	2,48	2 507	1 379	537	1916
<b>le point mort net</b>													



## Quelles sont les potentialités foncières ?

### Un nouveau modèle de développement urbain

Aujourd'hui, au regard du POS, les potentialités de développement urbain sur Vitrolles se caractérisent par :

- des zones d'urbanisation futures (zones NA)
- du potentiel foncier résiduel mobilisable sous conditions d'équipements (desserte, réseaux, etc.)
- du potentiel de renouvellement urbain

Cependant, pour répondre aux enjeux du Grenelle et aux objectifs de la Loi SRU (préservation des espaces naturels, réduction des déplacements, densification et construction de la ville sur la ville), la commune de Vitrolles souhaite engager la mobilisation des secteurs déjà fortement anthropisés, malgré les difficultés que cela comporte (effort de financement des équipements, maîtrise foncière, procédures d'aménagement complexes...etc.).

Après une période d'aménagement d'ensemble et en masse, la dynamique du développement urbain devra nécessairement s'adapter à deux modes d'urbanisation :

- l'urbanisation des dents creuses :
  - le foncier libre et disponible au sein des espaces urbanisés du centre-ville
  - le foncier libre au sein des quartiers d'habitations
- l'urbanisation des secteurs identifiés comme potentiel foncier et en continuité de l'existant :
  - les Bords de l'Etang,
  - La Ferme de Croze et l'avenue Jean Monnet,
  - Les Cadenières,
  - Les Plantiers,

### Les potentialités foncières

Les potentialités foncières du P.O.S. en vigueur ont été territorialisées et hiérarchisées en fonction de leur pertinence pour entrer dans le développement urbain futur de Vitrolles et devenir des espaces urbanisés ou de nouveaux quartiers.

Pour répondre aux objectifs environnementaux et urbains de Vitrolles, mais aussi au regard du scénario démographique retenu, le développement urbain se caractérisera par la mobilisation :

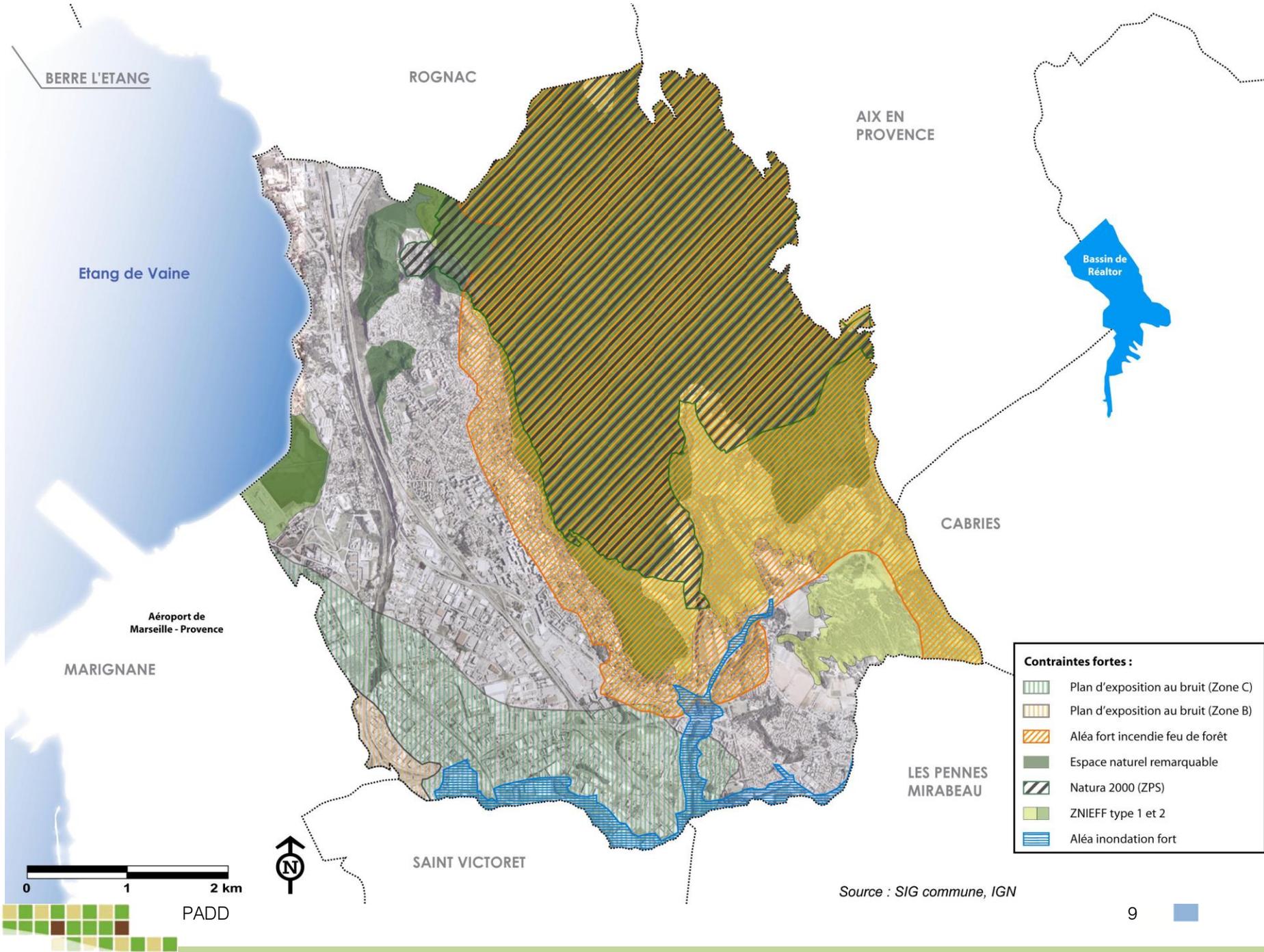
- du potentiel foncier sans contrainte disponible et résiduel (180 logements)
- du potentiel de renouvellement urbain total (1250 logements)
- d'une partie du potentiel foncier à contraintes moyennes.

En outre, la zone d'activités des Estroublans présente un fort potentiel de renouvellement urbain mobilisable qui pourrait accueillir une nouvelle croissance démographique au-delà de l'horizon de ce P.L.U.

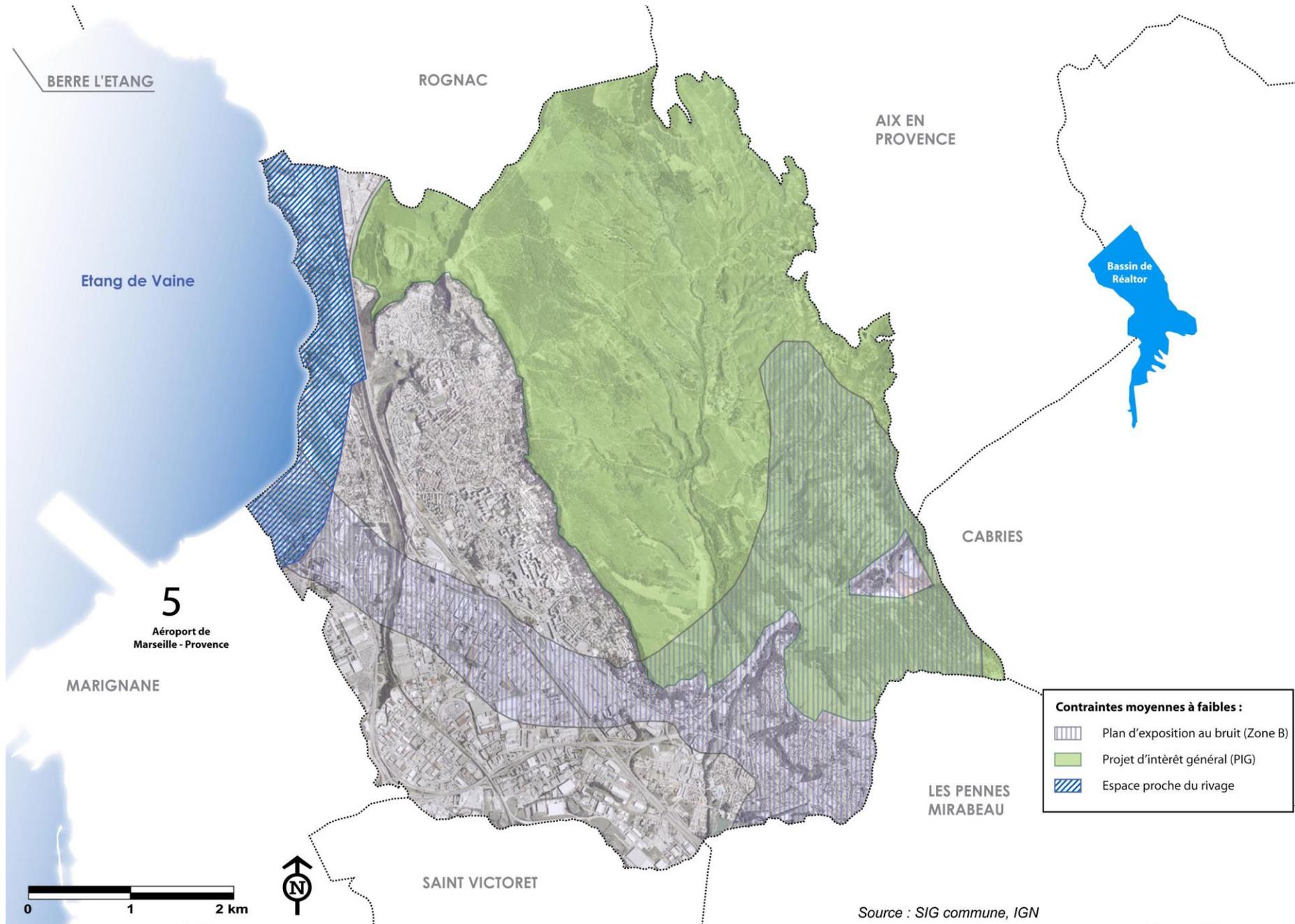
Compte tenu des éléments d'analyse (le P.O.S., les reconnaissances de terrain...) et des objectifs environnementaux, urbains et démographiques poursuivis par la Commune, le P.L.U. prévoit :

- le développement urbain en dents creuses et en renouvellement urbain
- la préservation des plateaux, espaces naturels remarquables

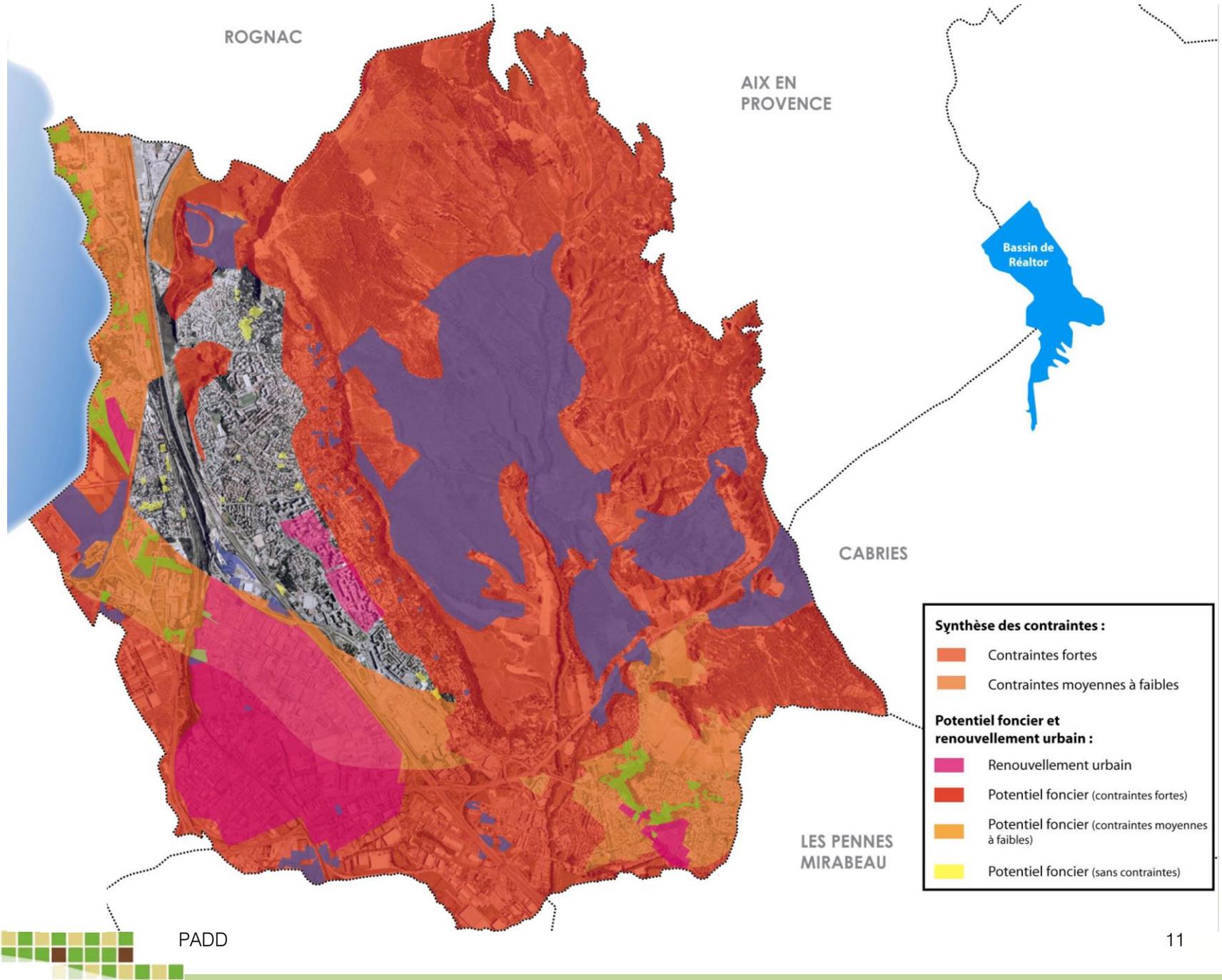
# Un territoire contraint par de nombreux aléas et zones de protection des espaces naturels ...



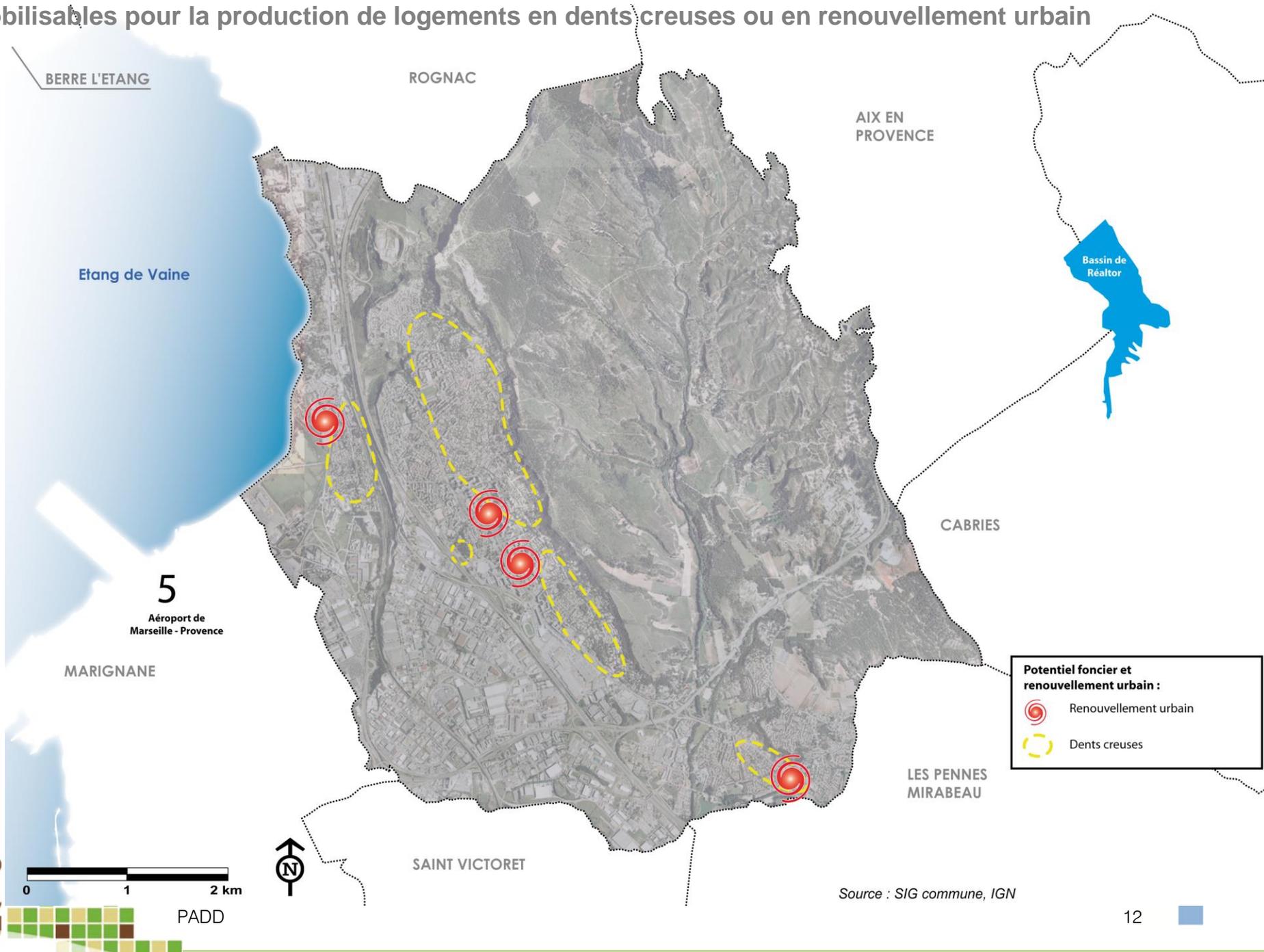
# ... et des sensibilités environnementales à prendre en compte



## Synthèse des contraintes et des potentialités foncières du POS



## Espaces mobilisables pour la production de logements en dents creuses ou en renouvellement urbain



## LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

*Au-delà des objectifs et contraintes déterminant son développement, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la Commune de valoriser son image, ambition que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit porter et traduire.*

Si Vitrolles bénéficie d'un fort rayonnement économique et commercial à l'échelle de l'aire métropolitaine, c'est un territoire porteur d'images négatives dues aux difficultés sociales, aux nuisances sonores et industrielles (autoroute, aéroport, usines de l'étang,...) et au morcellement géographique et urbain.

Outre son dynamisme économique, la ville du Rocher est néanmoins forte de nombreux autres atouts, aujourd'hui sous-estimés, dont elle peut se prévaloir : capital urbanistique rare, patrimoine naturel remarquable (Etang de Vaine, Plateau de l'Arbois), accueil de réseaux de transport structurants ;

En valorisant ce patrimoine unique et riche, en le protégeant et en le révélant, le P.L.U. doit permettre à Vitrolles de poursuivre la construction de son identité territoriale.

Vitrolles, ville verte, doit accompagner son renouvellement urbain et son image par la valorisation de son patrimoine naturel encore méconnu et pourtant exceptionnel. La promotion d'une ville durable implique en outre, à côté de la satisfaction des besoins sociaux et du développement économique, la préservation des ressources naturelles, la prise en compte des risques et valorisation des énergies renouvelables. Pour ce faire, l'emprise urbaine doit se contraindre, dans la limite du possible, à l'existant. La requalification urbaine et paysagère, l'amélioration du fonctionnement urbain, la reconquête des espaces stratégiques, le développement des liaisons inter-quartiers se feront avec les soucis de préserver l'environnement naturel riche et de valoriser le cadre de vie dont bénéficie déjà la commune mais qui reste à faire connaître.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit donc porter les ambitions suivantes :

### 1/ Vitrolles, ville "nature et patrimoniale"

- Comment préserver le capital nature existant à Vitrolles ?
- Comment permettre la diffusion de la trame verte et bleue jusque dans les quartiers?
- Comment faire connaître le patrimoine historique architectural et vernaculaire de la commune ?

### 2/ Vitrolles, ville "durable et solidaire"

- Comment conserver le capital existant en logements sociaux tout en favorisant les parcours résidentiels ?
- Comment répondre au mieux aux besoins de la population et assurer une répartition spatiale équilibrée des équipements et des services ?
- Comment reconquérir les espaces sous utilisés pourtant espaces stratégiques ?
- Comment optimiser le foncier déjà consommé ?

### 3/ Vitrolles, ville "active et performante"

- Comment valoriser les forces économiques motrices de la ville et développer les potentialités ?
- Comment hiérarchiser les voies de communication et diverses infrastructures ?
- Comment développer les modes de transport alternatifs à la voiture ?

# ORIENTATION 1 : VITROLLES, VILLE "NATURE ET PATRIMONIALE"



## RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

### Un patrimoine environnemental remarquable encore méconnu menacé par la pression urbaine

Vitrolles bénéficie d'un patrimoine naturel dense et remarquable constituée d'une trame verte et bleue diversifiée.

Non seulement la commune est ouverte sur des espaces naturels exceptionnels (Plateau de l'Arbois, Etang de Vaine) mais son urbanisation présente un maillage de parcs, jardins, alignements, bassins de rétention, zones humides rendant la nature très présente en milieu urbain.

Cette **diversité de milieux et d'habitats naturels, recensée sur les plateaux**, constitue pour la commune **une véritable réserve d'une richesse faunistique** (diverses espèces d'invertébrés, de reptiles et amphibiens, d'oiseaux ou de mammifères) **et floristique reconnue** (ZNIEFF, réseau européen Natura 2000, Programme d'Intérêt Général). Cette biodiversité est une plus-value considérable en termes d'agrément, en créant un sentiment de dédensification, également en termes d'intégration paysagère en créant des liens inter-quartiers.

Mais si les aménagements existent (bords de l'Etang de Vaine, chemin vert, parc du Griffon ...), ce cadre de vie agréable demeure encore méconnu et **l'image de ville verte de Vitrolles reste à construire**.

**Les grands espaces naturels vitrollais, et la biodiversité qu'ils abritent doivent être valorisés mais aussi protégés face à la forte pression urbaine qu'ils ont subie.**

La proximité de la ville a d'ores et déjà entraîné une mutation paysagère conséquente du fait de certains aménagements : équipement de l'ENSOSP (20 ha), Stadium, ou encore échangeur des Pinchinades aux abords de la RD 9.

Ces aménagements ne sont pas à renouveler sur le plateau de Valbacol, (aptitude des sols défavorable pour l'assainissement non collectif selon le zonage d'assainissement de 2000, absence de réseau public d'alimentation

en eau potable) afin de permettre la revalorisation des paysages et de la biodiversité sur le site.

La mise en avant de ces espaces doit participer au changement d'image de la ville, à la réappropriation des sites naturels par la population.

### De nombreux risques à concilier avec un plan d'aménagement durable

L'urbanisation de la ville est confrontée à des contraintes liées soit à l'environnement naturel, soit au développement urbain et économique :

- risque de feux de forêt, particulièrement élevé au niveau du plateau ;
- risque de glissements de terrain, chute de blocs et érosion des berges liés à la présence d'argile et de calcaire fracturé ;
- risques de retrait et de gonflement d'argile ;
- risque sismique ;
- risque inondation due à la présence du ruisseau de la Cadière et au ruissellement urbain ;
- plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) avec le périmètre Sévésos autour de l'établissement Butagaz à Rognac et le site Brenntag ;
- transport de matières dangereuses par voie routière (A7, RD113, CD 9, CD 20), voie ferroviaire, et par canalisation ;
- plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Marseille Provence (classement en zone C et D).

Les aménagements évolueront vers de nouveaux modes de développement pour la bonne prise en compte des contraintes identifiées.

## Les espaces agricoles et naturels, une identité paysagère du plateau à préserver

Le plateau de Valbacol, plateau supérieur du paysage vitrollais, constitue un paysage remarquable composé de multiples séquences alternant vallons secs, cuvettes cultivées, lignes de cuestas et de versants marneux et argileux, conférant une valeur patrimoniale unique au site. L'ensemble de ces structures identitaires, génératrices d'enjeux paysagers majeurs et prioritaires, est à préserver.

L'urbanisation du quartier des Pinchinades, au sud, se fond dans le site. En surplomb et soulignée de bandes boisées, elle affirme le caractère végétal des abords sud de la RD9.

Quant aux espaces agricoles, ils mettent en scène les cuestas par le maintien d'un **espace tampon** constituant un **coupe-feu** et participent à une intégration paysagère qualitative des urbanisations à proximité ainsi qu'au maintien de la biodiversité.

Le Stadium ponctue le piémont et semble, en l'état, s'intégrer dans son environnement.

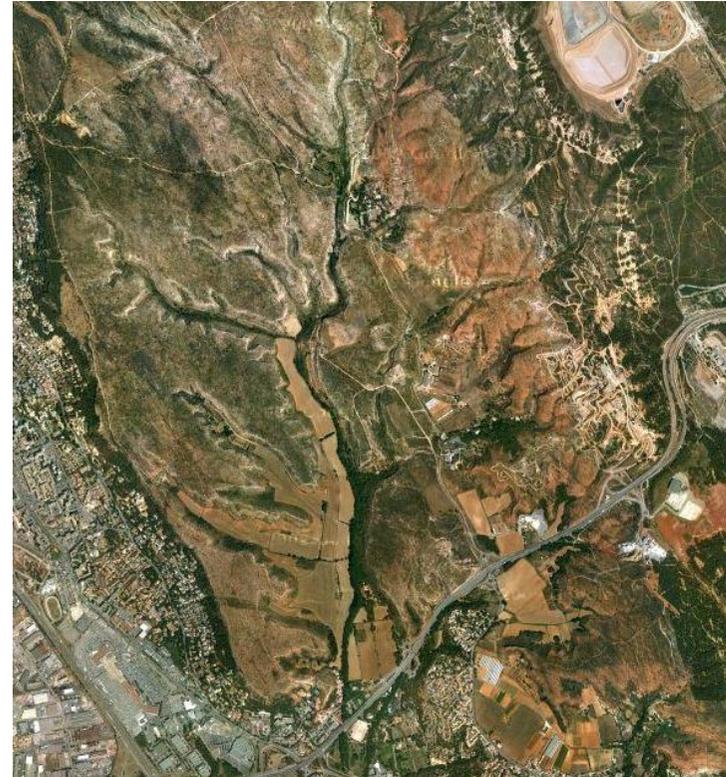
Les espaces agricoles du Gros Pin méritent également une attention toute particulière, d'autant que des signes de mutations apparaissent (mitage, fermeture des parcelles, artificialisation des sols, ...). Ces espaces agricoles résiduels, au-delà de leur intérêt paysager, ont généré un nombre d'emplois, certes faible mais croissant (30 emplois supplémentaires pendant la dernière période intercensitaire), affirmant ainsi leur potentiel économique.

La Charte Agricole Communale de 1980 prévoyait de protéger la zone agricole de Valbacol, face au rapide développement urbain de l'époque.

Aujourd'hui les pressions urbaines pourraient présenter un risque quant à la pérennité de ces paysages exceptionnels dont la qualité provient de la proximité d'une géomorphologie puissante mais fragile et de terroirs encore préservés.

Les espaces agricoles, véritables reliques, qui ponctuent les séquences paysagères du plateau constituent un enjeu majeur du PLU en vertu de :

- leur valeur paysagère indéniable
- leur rareté sur le territoire
- leur rôle essentiel dans la lutte contre l'incendie
- mais aussi leur valeur économique



Pour maintenir l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages, la préservation du plateau constitue donc un enjeu majeur du PLU.

## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR UNE VILLE "NATURE ET PATRIMONIALE"

Vitrolles est une ville au patrimoine naturel méconnu mais néanmoins remarquable. Le plateau de Valbacol constitue un véritable poumon vert à l'échelle de l'agglomération, dont les paysages et la biodiversité sont à mettre en valeur. La ville est également peuplée d'espaces verts, de boisements à connecter entre eux, à relier avec les rives de l'étang. La valorisation de la "nature proche", est un levier de l'amélioration du cadre de vie, de la prise en compte de l'environnement et de sa nécessaire préservation.

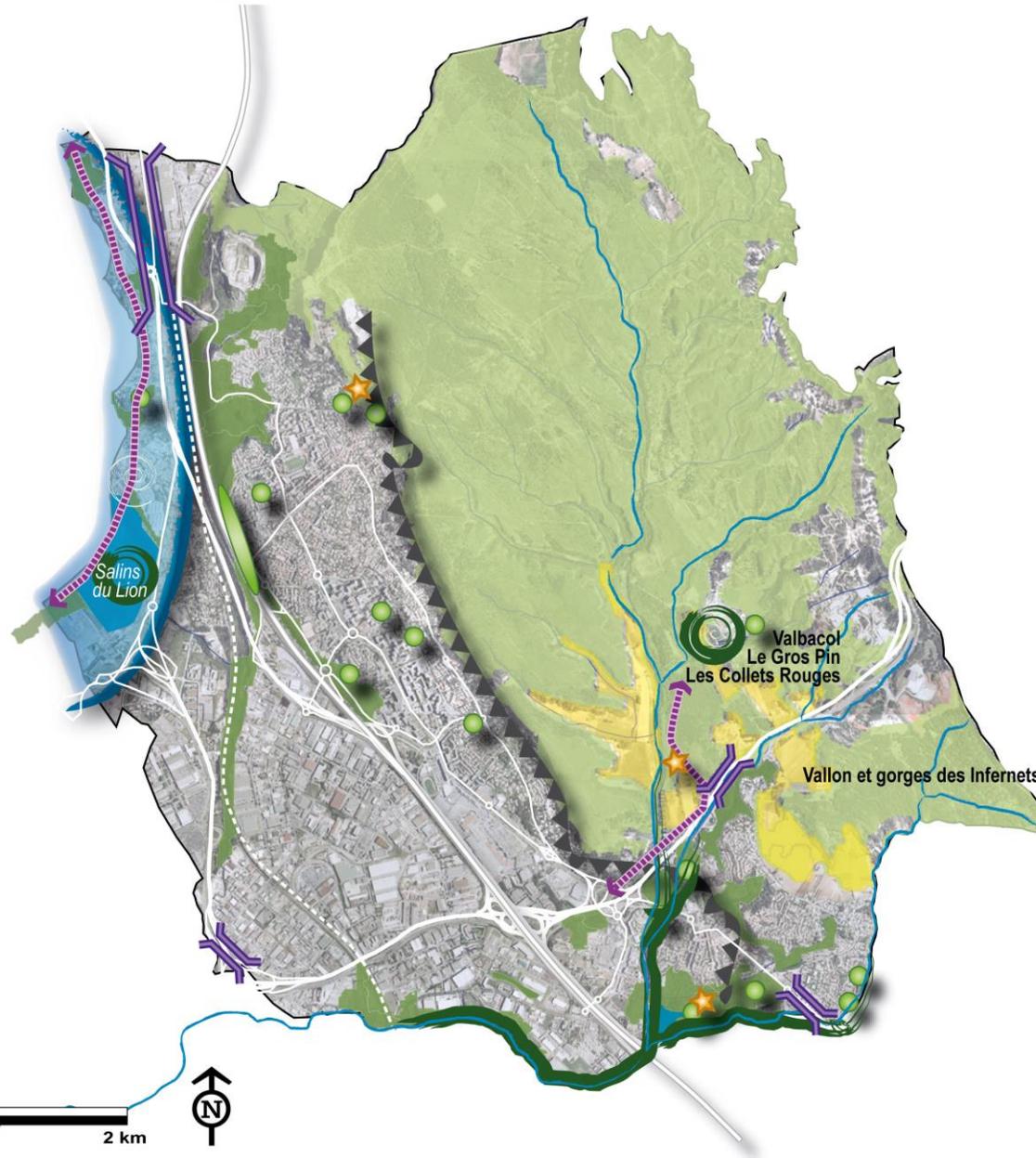
La richesse du patrimoine bâti, la diversité du bâti sont également des éléments à concerter dans le développement durable de la ville.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
1. Protéger et valoriser la trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Protéger les espaces naturels remarquables</b> face à l'urbanisation diffuse : le Plateau de l'Arbois, les Salins du Lion, le littoral de l'Etang de Vaine, le plateau intermédiaire et son paysage d'oliveraies,</li> <li>⇒ <b>Préserver et renforcer les ripisylves</b> : notamment les ruisseaux de la Cadière et du Bondon,</li> <li>⇒ <b>Maintenir et développer la densité végétale en milieu urbain en favorisant la biodiversité au sein des espaces verts</b> (gestion différenciée, diversification des milieux créés et de la palette végétale utilisée),</li> <li>⇒ <b>Développer le réseau de liaisons douces</b> (piétonnier et cyclable) permettant l'accès aux espaces naturels (notamment au Plateau Supérieur) et créer une continuité sur le sentier du littoral,</li> <li>⇒ <b>Valoriser les espaces naturels et développer les activités de loisirs</b> sur les espaces les moins sensibles.</li> </ul>
2. Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement communal	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>A l'instar des quartiers Sud, promouvoir le maintien et la diffusion de la nature</b> au sein de l'ensemble de la ville en réservant des espaces dédiés, garants de la qualité urbaine</li> <li>⇒ <b>Inciter à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique</b> dans les concours d'architecture et les règlements de construction : éco-quartier, photovoltaïque en zone industrielle, architecture HQE, énergies renouvelables, végétalisation des toits et façades ... ,</li> <li>⇒ <b>Cœuvrer pour un urbanisme à faible empreinte écologique dans l'habitat</b> : mise en place d'un guide de la qualité environnementale du bâtiment (en particulier à destination des bailleurs sociaux), réalisation d'éco-projets ... ,</li> <li>⇒ <b>Compléter le maillage de liaisons douces</b> (pistes cyclables et itinéraires piétons) existant permettant de connecter les différents quartiers entre eux.</li> </ul>

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>3. Protéger et révéler l'identité de la commune à travers son patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire, historique, architectural</b> communal (le moulin à huile du village, les anciens hangars OTC, la Croix de l'Escounière...) et promouvoir la richesse patrimoniale du noyau villageois en développant l'intérêt touristique du rocher,</li> <li>⇒ <b>Requalifier les entrées de ville</b> par un meilleur traitement paysager et une unité architecturale marquant les entrées de la commune.</li> </ul>
<p>4. Préserver et gérer les ressources environnementales dans un mode de consommation raisonné des énergies</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Mettre en place une gestion verte des ressources naturelles</b> / Valoriser le potentiel d'énergies renouvelables à travers l'exploitation des ressources naturelles de la ville valorisation de la filière bois en lien avec une gestion durable des forêts communales ; développement des produits agricoles en filière courte, valorisation du solaire,</li> <li>⇒ <b>Promouvoir une meilleure gestion des déchets</b> : développement du tri sélectif et des espaces de dépôt (accessibilité), valorisation du compostage individuel et valorisation énergétique,</li> <li>⇒ <b>Préserver les ressources en eau</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le raccordement des habitations au réseau d'assainissement collectif,</li> <li>- Préservation des zones humides, des espaces verts « de rétention », des bassins d'alimentation des captages d'eau potable,</li> <li>- Contrôle systématique des rejets d'eaux usées des entreprises industrielles,</li> <li>- Mise en place de dispositifs destinés à la réutilisation des eaux pluviales pour certains usages : arrosage, nettoyage des voitures, ...</li> </ul> </li> <li>⇒ <b>Etablir une charte végétale spécifique</b> pour toute opération d'aménagement nouvelle en <b>incitant</b> notamment à l'utilisation de <b>végétaux économes en consommation d'eau et utilisation d'engrais.</b></li> </ul>

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>5. Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Maintenir et développer l'activité agricole en zone tampon</b> entre les tissus urbains et les espaces naturels soumis à risque incendie,</li> <li>⇒ <b>Limiter l'urbanisation des zones à risque,</b></li> <li>⇒ <b>Limiter l'imperméabilisation des quartiers</b> en encourageant les opérateurs à rechercher des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle : coeurs d'îlots en pleine terre, toitures-terrasses végétalisées, noues paysagères ... ,</li> <li>⇒ <b>Préserver l'accès aux zones soumises au risque incendie,</b></li> <li>⇒ <b>Réduire les nuisances sonores</b> : réduction des émissions à la source (diminution du trafic et des vitesses de circulation, réduction de la largeur des voies, pose de revêtements spécifiques), éloignement de la source bruyante (constructions à distance des sources de bruit), isolation phonique... ,</li> <li>⇒ <b>Améliorer la qualité de l'air</b> en limitant le recours aux modes de transports individuels (en favorisant les distances courtes, les modes de déplacement collectifs).</li> </ul>
<p>6. Pérenniser l'identité paysagère de Valbacol, représentative du plateau de l'Arbois</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Préserver la richesse écologique (faune, flore, habitats...)</b> par l'instauration de protections particulières,</li> <li>⇒ <b>Soutenir l'activité agricole,</b> garante d'un paysage identitaire à Valbacol et génératrice d'emplois,</li> <li>⇒ <b>Encadrer l'activité touristique</b> autour de projets pédagogiques et de visites guidées.</li> </ul>

## Orientation 1 : VITROLLES, VILLE "NATURE ET PATRIMONIALE"



### Protéger et valoriser la Trame Verte et Bleue

- Les espaces naturels remarquables
- Etendues et cours d'eau à préserver
- Rives de l'Etang de Vaine
- Activités "Nature" à développer

### Prendre en compte les risques naturels

- Agriculture comme pare-feu
- Limiter l'urbanisation des zones à risques

### Promouvoir la qualité urbaine et paysagère du développement communal

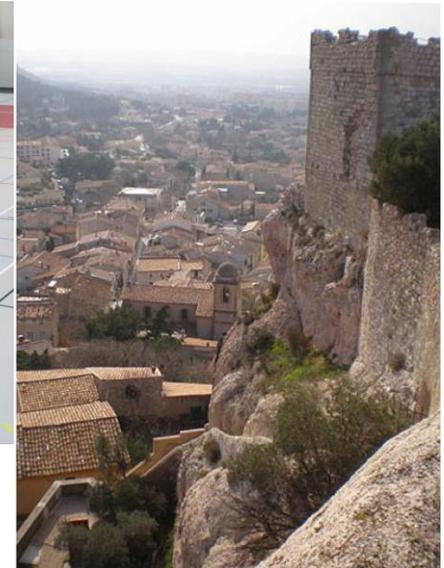
- Parc et jardin garants de la densité végétale
- Densité végétale à conserver
- Maillage et accès par liaisons douces à privilégier

### Protéger et révéler l'identité communale à travers son patrimoine

- Patrimoine bâti à mettre en Valeur
- Requalifier les entrées de ville

Conception : CITADIA

# ORIENTATION 2 : VITROLLES, VILLE "DURABLE ET SOLIDAIRE"



## RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

*Remarque préalable : toutes les données chiffrées relatives à la démographie sont issues du recensement de la population réalisé par l'INSEE en 2006.*

Intégrée à l'agglomération de Aix – Marseille, Vitrolles a connu **une urbanisation récente et particulière** : son développement urbain est étroitement lié à l'aménagement des rives de l'Etang de Berre des années 60, à la restructuration nationale de la sidérurgie et à l'aménagement de la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer. **Ville nouvelle**, Vitrolles a connu la troisième plus forte croissance de population du grand Sud-Est après Montpellier et Aix-en-Provence en gagnant près de **30 000 habitants en 20 ans**.

Mais avec la perte de vitesse des activités industrielles, l'apparente saturation des espaces urbanisés et le manque de foncier disponible, Vitrolles connaît **aujourd'hui un ralentissement de sa croissance démographique** dont le faible niveau est maintenu par le solde naturel. Sa population jeune s'impose ainsi comme un enjeu fort (près de 30% de moins de 20 ans) garant du renouvellement générationnel de la Commune.

Ce nouveau rythme de croissance urbaine et démographique plus "classique" est en réalité l'occasion pour la Commune **d'absorber ces 30 années de croissance exponentielle**.

La réalisation de cet objectif passe par :

- **La maîtrise de la croissance de la population** afin d'offrir une réponse adaptée aux attentes de sa population actuelle en termes d'équipements, de loisirs, d'emplois ...
- **La diversification de son parc de logements face à l'évolution des ménages : dominé par les grands logements** (68% de T4), le parc ne permet pas une réponse adaptée aux ménages dont la taille diminue du fait des changements sociaux (augmentation des couples divorcés, des familles monoparentales, des célibataires) et du vieillissement de la population. Si l'importance du parc locatif social (33% du parc) permet de répondre en grande partie aux besoins des vitrollais dont les revenus sont les plus faibles de l'agglomération, l'offre locative dite « libre » et les logements en accession doivent être développés afin de répondre aux problématiques de parcours résidentiel.
- **La mise en place d'une logique de gestion urbaine** illustrée par la réalisation d'opérations de greffes urbaines, de renouvellement urbain sur les secteurs délaissés, peu investis ou en friches
- **L'adaptation des équipements aux attentes de la population vitrollaise** : loisirs pour les jeunes, scolaires (crèches notamment) pour les familles, animation culturelle pour tous, équipements intergénérationnels.... Tout en conservant le niveau satisfaisant de l'offre.
- **La conservation de la mosaïque d'identités urbaines par le développement des quartiers comme cœurs de villes durables**, mieux desservis par les liaisons douces, dotés d'équipements structurants, de commerces de proximité et parcourus par les trames vertes et bleues. La priorité est donnée à l'architecture de qualité et donc durable.
- **La valorisation du cadre de vie vitrollais** qui passe par la promotion du patrimoine historique et architectural, le renouvellement des entrées de ville qui portent l'image de la commune, la promotion et le développement d'espaces verts de qualité.

## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR UNE VILLE "DURABLE ET SOLIDAIRE"

L'avenir de Vitrolles doit s'accompagner des aménagements nécessaires en matière de logements, d'équipements, de cadre de vie permettant de valoriser l'image de ville de proximité et d'assurer un développement urbain dynamique, équilibré et diversifié. A Vitrolles, le développement urbain durable passe par le renouvellement urbain, la construction de la ville sur la ville avec pour objectif l'amélioration du fonctionnement et du cadre de vie.

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
1. Soutenir la croissance démographique de manière maîtrisée	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Une population visée à 42 000 habitants en 2027,</li> <li>⇒ Renforcer l'attractivité résidentielle pour les couples actifs avec enfants afin de maintenir le dynamisme démographique et économique communal.</li> </ul>
2. Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Diversifier l'offre en logements (de T1 à T4) au sein de petits collectifs, répondant aux parcours résidentiels des jeunes retraités et ménages de jeunes actifs, au travers d'opérations d'investissement des dents creuses ou friches urbaines,</li> <li>⇒ Conserver la dynamique de mixité sociale en favorisant les programmes libres et logements en accession,</li> <li>⇒ Poursuivre la requalification du parc locatif social (initiée par les dispositifs « Politique de la Ville »), ainsi que sur le parc privé (OPAH).</li> </ul>

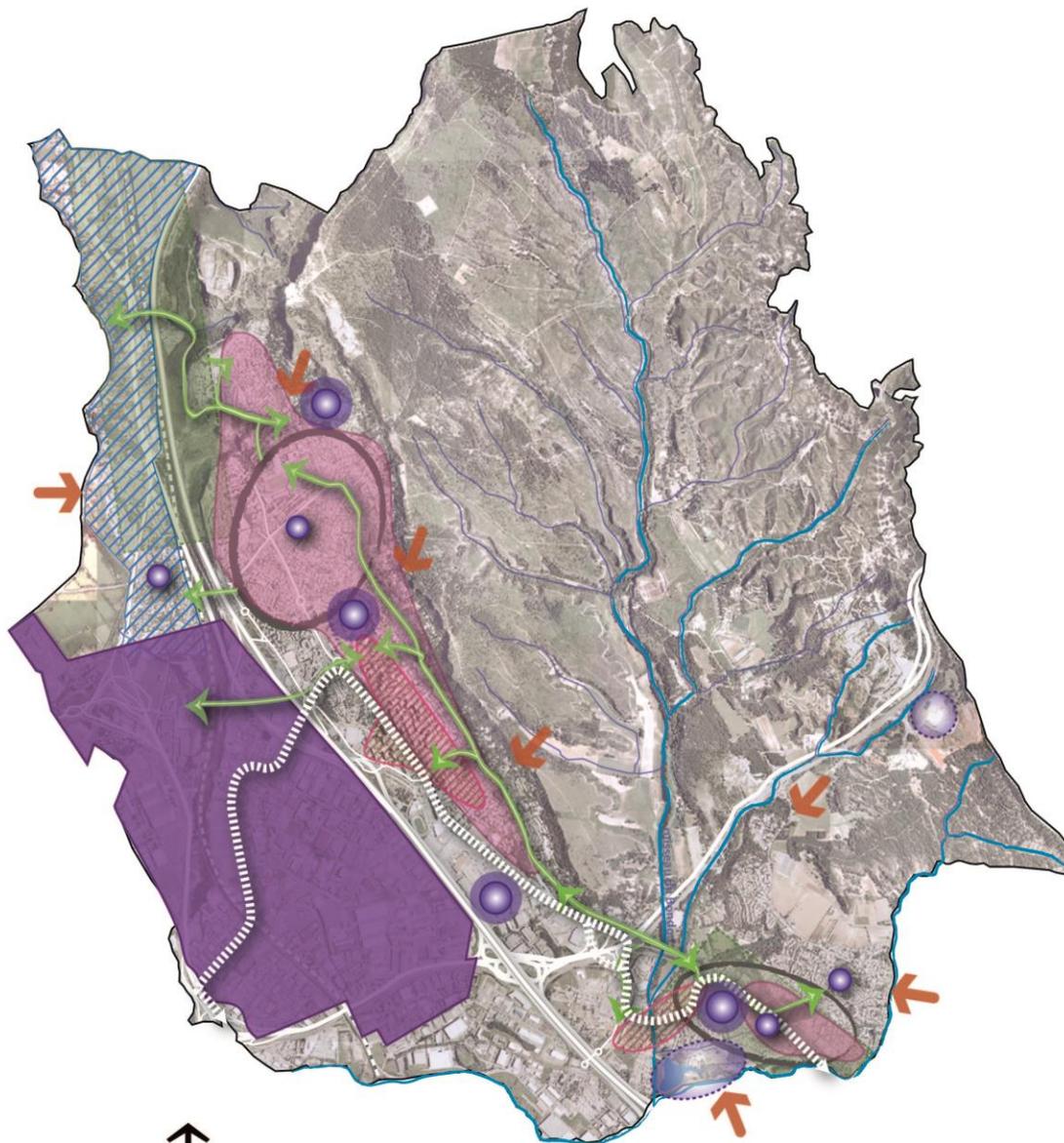


Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Reconquérir les espaces stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Reconquérir les espaces stratégiques en lien avec le projet potentiel de tracé du Transport en Commun en Site Propre (TCSP),</li> <li>⇒ Requalifier les entrées de ville, espaces de référence où se joue l'image de la ville : trouver une identité architecturale marquant l'entrée dans la commune, améliorer la qualité paysagère, développer la trame urbaine :</li> <li>- <b>Reconquérir la RD113 et ses abords</b>, espace au fort potentiel foncier : affirmer son caractère de boulevard urbain en le requalifiant, en améliorant sa qualité paysagère et sécurisant ses accès, tout en préservant sa capacité à écouler le trafic de transit</li> <li>- <b>Identifier le potentiel foncier et valoriser un traitement urbain de qualité sur l'avenue Jean Monnet</b> (entrée Sud),</li> <li>- <b>Valoriser le caractère naturel des abords de la RD9</b>, identifier les séquences paysagères permettant de marquer clairement les limites de l'urbanisation et <b>requalifier l'échangeur du Griffon</b>, <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Reconquérir la façade maritime à travers le réaménagement du quartier des "Bords de l'Etang" présentant un enjeu d'image et économique important : valoriser son cadre paysager, développer les activités de loisirs, maritimes, de tourisme et améliorer le stationnement,</li> <li>⇒ 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.</li> </ul> </li> </ul>
4. Conserver la multi-centralité et connecter la mosaïque d'identités urbaines	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Renforcer les pôles de centralités et les centralités secondaires (cœurs de quartiers) : conserver la multi-centralité, force de la commune, comme moyen de réduire les déplacements,</li> <li>⇒ Offrir un véritable fonctionnement de quartier sur les "Bords de l'Etang" de Vaine,</li> <li>⇒ 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.</li> </ul>



Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>5. Adapter et diversifier les équipements et les services au développement de la population</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Développer au sein de chaque quartier un équipement structurant aux côtés des équipements de proximité afin de motiver les relations inter-quartiers et conserver la multi-centralité,</li> <li>⇒ Garantir une offre scolaire et "petite enfance" adaptée aux besoins des habitants,</li> <li>⇒ Développer les activités de loisirs en bord de l'Etang de Vaine,</li> <li>⇒ Requalifier le site du Stadium et ses abords et lui retrouver sa vocation culturelle à dimension éducative et familiale,</li> <li>⇒ Affirmer le domaine de Fontblanche comme véritable pôle culturel,</li> <li>⇒ Promouvoir la maison de quartier des "Bords de l'Etang",</li> <li>⇒ Respecter le schéma départemental de l'accueil des gens du voyage en partenariat avec la commune de Cabriès</li> </ul>
<p>6. Promouvoir la qualité du cadre de vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accorder un soin particulier au traitement architectural, paysager et urbain lors d'opérations nouvelles,</li> <li>⇒ Favoriser l'éco-construction et l'architecture contemporaine de qualité : Haute Qualité Environnementale (HQE); bâtiment de basse consommation (BBC). Utiliser les énergies renouvelables,</li> <li>⇒ Imposer la réalisation d'espaces verts, jardins, plantations, aménagements paysagers dans chaque quartier afin de conserver la densité végétale de la commune ; promouvoir l'utilisation d'essences locales peu consommatrices en eau,</li> <li>⇒ Développer les liaisons douces afin de créer des connexions inter-quartiers,</li> <li>⇒ Poursuivre des aménagements urbains répondant aux objectifs de durabilité : mixité sociale, urbaine et fonctionnelle, offre en logements diversifiés et adaptés aux revenus de chacun, lieux de rencontre intergénérationnels, équipements et services de proximité.</li> </ul>
<p>7. Favoriser l'accès aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication pour tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Tendre vers un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services, via la réalisation d'une boucle numérique locale interconnectée très haut débit desservant le centre-ville et une grande partie des équipements de la commune,</li> <li>⇒ Envisager la desserte en très haut débit des nouvelles opérations d'aménagement sur le territoire.</li> </ul>

## Orientation 2 : VITROLLES, VILLE "DURABLE ET SOLIDAIRE"



### Soutenir la croissance démographique de manière maîtrisée

➔ Renforcer l'attractivité résidentielle

### Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale

■ Secteur potentiel de renouvellement urbain propice à la construction de petits collectifs

▨ Poursuivre la requalification du parc locatif social

### Adapter et diversifier les équipements et les services au développement de la population

● Renforcer les pôles de centralités...

● ...et les centralités secondaires par des équipements structurants

● Equipement de fort rayonnement (local à supra-communal) à développer

### Promouvoir la qualité du cadre de vie

➔ Développer les liaisons douces : connexions inter-quartier

### Reconquérir les espaces stratégiques

▨ Reconquérir la façade littorale de Vitrolles par le réaménagement du quartier des Bords de l'Etang

■ Définir un projet urbain de requalification de la zone des Estroublans et de Couperigne

○ Étudier les possibilités de nouveaux projets de renouvellement urbain

■ Créer un fond de scène sur les entrées de ville

➔ Utiliser le projet de TCSP comme moyen de reconquête

# ORIENTATION 3 : VITROLLES, VILLE "ACTIVE ET PERFORMANTE"



## RAPPEL DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

### Vitrolles est un pôle économique d'importance au niveau régional.

Vitrolles est le **deuxième pôle d'activités de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix**.

La Commune compte 10 zones d'activités qui regroupent plus de 1000 entreprises à rapprocher des 2 093 présentes sur le territoire. Dédiées au transport, à l'industrie, à la logistique, aux services et au commerce, leur rayonnement dépasse largement les limites communales en accueillant de grands employeurs comme Eurocopter.

Néanmoins, certaines d'entre elles, vieillissantes, présentent un fort potentiel de renouvellement urbain et apparaissent de fait comme des secteurs à enjeux stratégiques du futur PLU : les Estroublans et la zone commerciale (faiblesse des aménagements paysagers), la ZA de l'Anjoly (manque de connexions).

Si le tissu économique est très dynamique dans le secteur tertiaire (la présence de Carrefour, Ikéa, Leclerc, font de Vitrolles un grand pôle commercial à l'échelle régionale), le secteur industriel est également bien représenté : il comprend 17% des entreprises, regroupe 25% des entreprises créées et représente 12% des postes salariés proposés.

Vitrolles s'inscrit par ailleurs au cœur du projet Henri Fabre, projet engagé sous l'impulsion de l'Etat et d'Eurocopter qui vise à conforter ainsi qu'à développer la filière aéronautique et mécanique dans l'aire d'Aix-Marseille. L'un des objectifs de ce projet est de redonner au territoire cohérence et attractivité économique et spatiale pour l'accueil d'entreprises. Des réflexions sont à ce titre d'ores et déjà engagées pour l'aménagement d'une centralité urbaine et économique rayonnant depuis la gare des Aymards vers les zones d'activités de Couperigne et des Estroublans.

Les entreprises vitrollaises se distinguent aussi par leur santé et leur dynamisme : outre un taux de création élevé, près de 41% d'entre elles ont été créées il y 10 ans ou plus et sont toujours en activité et 46% d'entre elles sont dans la sphère productive (industrie, artisanat).

Vitrolles est aussi le **quatrième pôle d'emplois métropolitain** en offrant 23 599 emplois pour 17 634 actifs, soit **153,7 emplois pour 100 actifs occupés résidents**.

Le nombre d'actifs progresse et si les employés sont majoritaires, ce sont les catégories supérieures qui progressent le plus rapidement depuis plusieurs années.

Néanmoins, les **emplois proposés sur la commune**, en majorité tertiaires, **ne profitent pas aux vitrollais** : 70% des emplois sont occupés par des actifs non-résidents et le chômage reste élevé notamment parmi les jeunes, mettant en exergue la faiblesse du niveau de formation sur la commune (47% des 18-24 ans scolarisés contre 68% dans l'agglomération).

De fait, Vitrolles doit composer avec les revenus les plus faibles de l'agglomération : 1 295 € par mois contre 1 610 € par mois dans l'agglomération.

### Une commune au cœur des réseaux de transport

Au cœur de l'attractivité communale, la position stratégique de la commune, traversée par un **réseau de grands axes routiers et autoroutiers (A7, RD9, RD113)**. Ces derniers génèrent 40 000 déplacements quotidiens en direction des zones d'activités (Centre commercial Grand Vitrolles, Zi des Estroublans, Zi. Anjoly) faisant de Vitrolles l'espace métropolitain le plus attractif après Marseille et Aix-en-Provence.

Véritable atout en terme d'attractivité économique, cette accessibilité est aussi **génératrice de nuisances** : bruit, pollution, trafic de transit saturé... et de coupures dans la trame urbaine communale.

Résultant de la création par ZAC de la Commune, les liaisons entre les différents quartiers de Vitrolles sont en effet difficiles et mobilisent surtout les déplacements automobiles.

Ainsi, les axes d'amélioration de la politique de transport, gérée principalement par l'agglomération, reposent sur l'arrivée du TCSP, associée à des améliorations en termes de fréquence et d'inter-modalité des autres transports en commun (bus, TER) et le développement des modes doux comme liaisons inter quartiers.

## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS GENERALES DU PADD POUR UNE VILLE "ACTIVE ET PERFORMANTE"

En matière de développement économique, troisième pilier du développement durable, Vitrolles doit accroître son rayonnement par la consolidation de son parc d'activités, l'amélioration du fonctionnement des voies de circulation, et le développement de ses potentialités encore inexploitées que constituent sa façade maritime, ses espaces non bâtis et son patrimoine (paysager, naturel, historique et urbanistique). Vitrolles doit également s'inscrire au cœur du projet Henri Fabre en permettant notamment de conforter et de développer la filière aéronautique et mécanique.

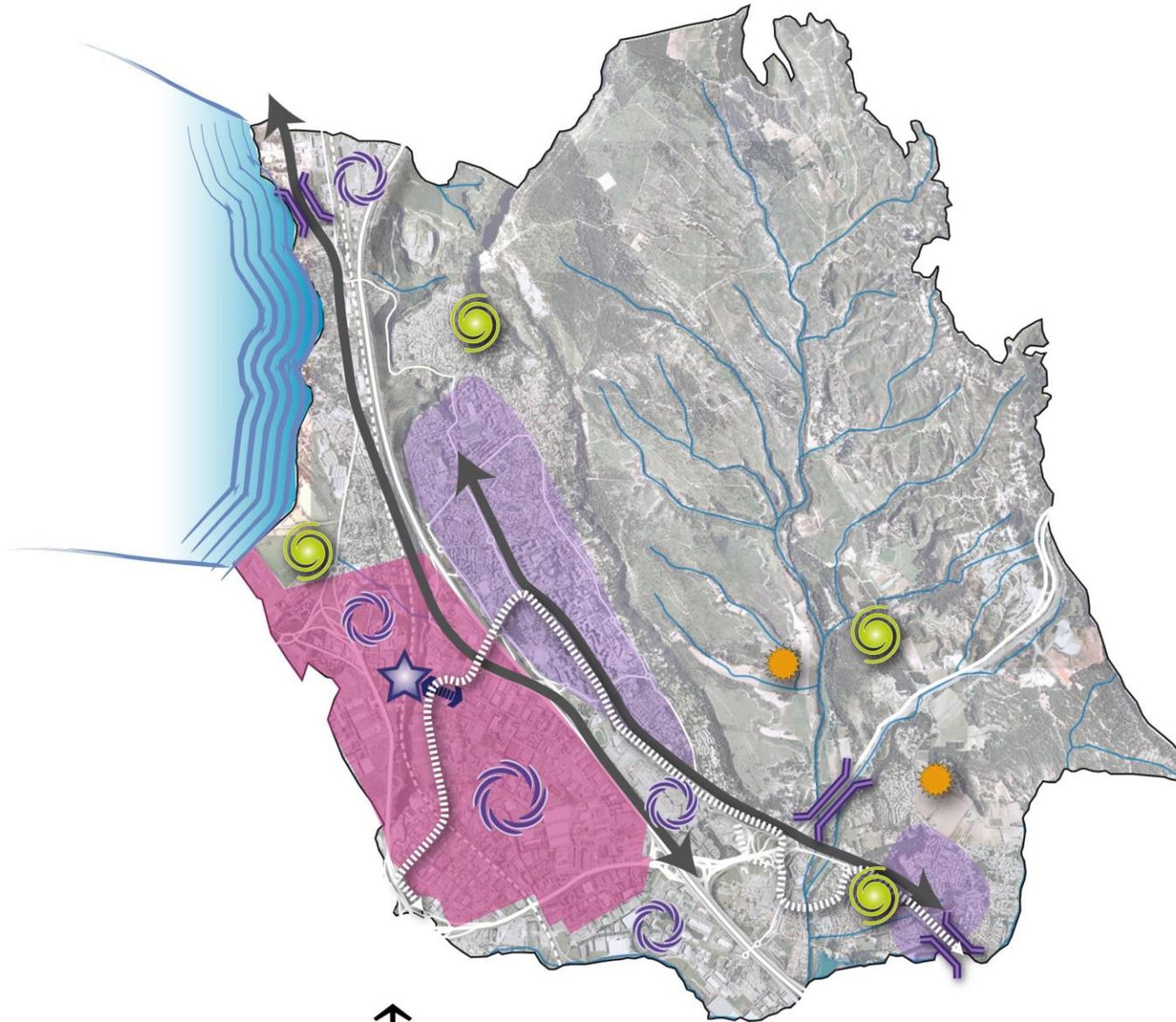
En outre, le développement économique et commercial devra intéresser en premier lieu les Vitrollais. Le projet d'urbanisme doit impulser le rééquilibrage de l'offre commerciale sur le territoire en développant l'activité dans les secteurs résidentiels et en diversifiant les typologies.

Sa performance en matière de déplacement sera bâtie autour du projet de ligne de Transport en Commun en Site Propre, de la connexion au pôle multimodal et de la sécurisation des modes "doux" ou actifs (piéton et vélo).

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
1. Conforter la vocation de Vitrolles comme ville active	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Conforter les zones d'activités, poumon économique de la commune</b> : améliorer le traitement paysager et architectural, les infrastructures et réseaux (voiries, modes doux, gestion des risques d'inondation) notamment des zones des Estroublans, de l'Anjoly , des Cadesteaux, de la zone commerciale,</li> <li>⇒ <b>Optimiser le foncier économique</b> notamment sur les zones d'activités,</li> <li>⇒ <b>Permettre le maintien des activités artisanales et commerciales</b>, compatibles avec l'habitat, à l'intérieur du tissu urbain afin de garantir une offre équilibrée sur le territoire</li> <li>⇒ <b>Favoriser la création d'entreprises</b></li> <li>⇒ <b>Renforcer l'offre en formation et en insertion</b> afin d'accroître le nombre d'actifs résidents salariés sur la commune,</li> <li>⇒ <b>Conforter la politique de soutien aux entreprises offrant des emplois qualifiant et de qualité,</b></li> <li>⇒ <b>Favoriser le développement du très haut débit</b>, prioritairement <b>dans les zones principales d'activités</b>, l'équipement numérique performant étant aujourd'hui reconnu comme un levier de croissance économique.</li> </ul>

Objectifs	Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
<p>2. Optimiser le fonctionnement urbain et hiérarchiser les déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Améliorer l'accessibilité des grands pôles</b> (centre-ville, zones d'activités de l'Anjoly et des Estroublans, les principaux quartiers d'habitat) <b>et connecter les lieux d'habitats, de vie sociale et d'activités</b> : voies d'accès, stationnement, transports en commun, liaisons douces,</li> <li>⇒ <b>Développer le réseau de liaisons douces</b> afin de réduire la place de la voiture : créer de nouvelles pistes cyclables et valoriser les chemins piétonniers notamment dans le quartier du Griffon,</li> <li>⇒ <b>Encourager de nouvelles formes d'utilisation et de partage des voies au profit des modes doux</b> (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,</li> <li>⇒ <b>Affirmer la vocation de la gare comme pôle multimodal</b> : 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,</li> <li>⇒ <b>Requalifier et valoriser les entrées de ville</b>, images de la commune : par Rognac, les "Bords de l'Etang", par les Salins du Lion, par les Pennes Mirabeau,</li> <li>⇒ <b>A travers la restructuration de l'échangeur du Griffon, absorber les tensions de trafic dues aux flux Nord et Sud,</b></li> <li>⇒ <b>Valoriser les liaisons Nord Sud</b> par un axe fédérateur privilégiant les modes doux,</li> <li>⇒ <b>Anticiper l'arrivée d'un projet TCSP.</b></li> </ul>
<p>3. Mobiliser les ressources économiques potentielles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Soutenir l'activité agricole</b>, génératrice croissante d'emplois en développant notamment <b>l'agropastoralisme et l'agrotourisme</b>,</li> <li>⇒ <b>Développer l'activité touristique</b> en lien avec le patrimoine historique du village, l'Etang de Vaine et le Stadium, en matière d'accueil, de restauration et de loisirs,</li> <li>⇒ <b>Développer des activités</b> en lien avec l'Etang de Vaine,</li> </ul>

## 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 et de Couperigne 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

0 1 2 km



Source : CITADIA