



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

VITROLLES

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Projet de PLUi du Pays d'Aix arrêté le 12 octobre 2023





SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	5
---	---

LES OAP VALANT RÈGLEMENT	11
--------------------------	----

VIT-OAP01 : Cap Horizon	12
VIT-OAP02 : Le Liourat	18
VIT-OAP03 : Centre urbain / Pierre plantée	24

LES OAP D'INTENTION	29
---------------------	----

VIT-OAP04 : Jean Monnet	30
VIT-OAP05 : Etang de Vaïne	34
VIT-OAP06 : Padovani	42

ARTICULATION AVEC LES OAP THÉMATIQUES

En se fixant pour ambition d'être un territoire écoresponsable, le Pays d'Aix choisit de faire preuve de responsabilité face aux enjeux environnementaux auxquels il est aujourd'hui confronté. Il s'engage à prendre une trajectoire mettant en œuvre ses capacités de résilience. Il se fixe un cap nouveau qui privilégie le respect de la nature et des hommes, un cap vers une société plus économe en ressources.

Pour dessiner cette trajectoire, le PLUi du Pays d'Aix s'est doté de 3 documents d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'organisent autour de thématiques fondamentales :

- l'OAP Ressources, biodiversité et paysages
- l'OAP Bien-être et santé au quotidien
- l'OAP Attractivité pour demain

Ces trois documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur l'ensemble du Pays d'Aix, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP thématiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement généraux qui peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire du Pays d'Aix.

ARTICULATION AVEC LES OAP SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs ont été identifiés comme stratégiques car ils concentrent des enjeux forts pour mener à bien le projet de territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Mêlant à la fois des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ces secteurs subissent des pressions urbaines et anthropiques qu'il est nécessaire de maîtriser pour mettre en œuvre un développement durable et écoresponsable du territoire.

Ces secteurs identifiés comme stratégiques, au nombre de cinq, font chacun l'objet d'un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique :

- l'OAP Axe Aix – Cabriès – Vitrolles
- l'OAP Plan de Campagne
- l'OAP Haute vallée de l'Arc
- l'OAP Val de Durance
- l'OAP Grand Site Concors Sainte-Victoire.

Ces cinq documents sont des pièces qui visent à compléter les dispositions réglementaires (règlement et zonage) du PLUi. Ils s'appliquent sur les communes concernées, exceptés sur les sites du CEA et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités.

Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Synthèse des orientations d'aménagement



>> Structurer le territoire communal et organiser son développement

 Enveloppe urbaine à optimiser

 Habitat diffus à maîtriser

 Espaces à dominante agricole

 Espaces à dominante naturelle

Principaux secteurs de projets

 à dominante résidentielle

 à vocation économique

 à vocation équipement

 mixte économie/résidentiel

 mixte économie/équipement

Pôle de vie à conforter


 principal

 secondaire

>> Améliorer la qualité de vie et faciliter les conditions de déplacements

Itinéraires piétons et/ou cyclables à développer

 Itinéraires principaux

 Transport en commun à haut niveau de service à créer ou étendre

Pôle d'échanges multimodal

 à conforter

Aire de stationnement

 à conforter

 à créer

 Axe routier ou entrée de ville à requalifier

 Echangeur à créer

Equipements structurants à conforter

 sportifs / culturels / loisirs / touristiques

 parc urbain / jardin partagé

 Equipements à créer

>> Préserver et valoriser le socle agro-environnemental

 Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer

 Cône de vue à préserver et valoriser

>> Eléments structurants

 Autoroutes

 Autre voirie principale

 Voie ferrée

 Aéroport/Aérodrome



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HERITAGE A LEGUER AUX GENERATIONS FUTURES

// Protéger, restaurer et valoriser la trame verte et bleue à l'échelle communale

- » Protéger les espaces naturels remarquables face à l'urbanisation diffuse : le Plateau de l'Arbois, les Salins du Lion, le littoral de l'Étang de Vaine, le plateau intermédiaire et son paysage d'oliveraies.
- » Préserver et renforcer les ripisylves, notamment celles des ruisseaux de la Cadière et du Bondon.
- » Développer le réseau de liaisons douces permettant l'accès aux espaces naturels (notamment au Plateau Supérieur) et créer une continuité sur le sentier du littoral.

// Mettre en valeur les éléments remarquables et identitaires du paysage et du patrimoine local

- » Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal vernaculaire, historique et architectural (les moulins du village, les anciens hangars OTC, la Croix de l'Escounière...) et promouvoir la richesse patrimoniale du noyau villageois.
- » Pérenniser l'identité paysagère de Valbacol, représentative du plateau de l'Arbois, en soutenant l'activité agricole garante d'un paysage identitaire.

UNE PROXIMITÉ À L'ÉCOUTE DES CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

» Renforcer le *Pôle structurant d'envergure métropolitaine* de Vitrolles.

// Reconquérir les espaces stratégiques pour un meilleur équilibre territorial

- » Affirmer la centralité du centre-ville avec son artère commerciale (sous des arcades, ces équipements publics, hôtel de ville, maison des associations, conservatoire de musique et de danse) notamment en requalifiant les espaces publics, en confortant les commerces et en favorisant l'accessibilité des équipements structurants.
- » Programmer l'amélioration du cadre de vie des quartiers en s'appuyant sur une requalification et un verdissement des espaces libres notamment.
- » Optimiser le potentiel foncier de l'avenue Jean Monnet autour d'un projet urbain encadré et centré sur l'aménagement de l'avenue en boulevard urbain.
- » Offrir un véritable fonctionnement de quartier au secteur des Bords de l'Étang en valorisant le cadre paysager, en développant les activités de loisirs, maritimes, de tourisme et en améliorant les conditions de stationnement.
- » Requalifier les entrées de ville par un meilleur traitement paysager et une unité architecturale depuis Rognac, les Bords de l'Étang, les Salins du Lion et les Pennes-Mirabeau.

// Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique

- » Développer au sein de chaque quartier un équipement structurant aux côtés des équipements de proximité.
- » Poursuivre les aménagements répondant aux objectifs de durabilité : mixité sociale, urbaine et fonctionnelle, lieux de rencontre intergénérationnelle, équipements et services de proximité.
- » Accompagner la requalification du site du Stadium et renforcer son intégration au fonctionnement urbain.
- » Affirmer le domaine de Fontblanche comme véritable pôle culturel.
- » Valoriser le site de Valbacol autour d'une activité pédagogique et de loisirs.

// Améliorer les conditions de déplacement au quotidien

- » Reconquérir les grands axes routiers (D113, D20, D9) et leurs abords en affirmant leur caractère de boulevard urbain.
- » Créer de nouvelles pistes cyclables et valoriser les chemins piétonniers notamment dans le quartier du Griffon.
- » Valoriser les liaisons nord-sud par un axe fédérateur privilégiant les modes doux et les transports en commun.

- » Placer la gare VAMP et le pôle d'échanges de Cap Horizon au cœur des échanges urbains et interurbains en renforçant les liaisons avec l'aéroport et la gare routière.
- » Accompagner la création d'un transport par câble reliant la gare VAMP, le site d'Airbus Helicopters et l'aéroport.
- » Permettre la future réouverture aux voyageurs de la ligne TER Vitrolles - Aix-en-Provence.

UNE ECONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIEE

// Optimiser et développer les zones d'activités vitrollaises

- » Engager la rénovation de la zone industrielle des Estroublans, notamment via la reconquête du foncier et du bâti vieillissants.
- » Accompagner la filière aéronautique et mécanique via le développement d'une offre immobilière adaptée à l'activité productive, semi-productive et tertiaire technique dans le cadre du projet Cap Horizon.
- » Améliorer le traitement paysager et architectural ainsi que les infrastructures et réseaux des zones d'activités, notamment des Estroublans, de l'Anjoly, des Cadesteaux et de la zone commerciale.
- » Réconcilier la ville avec ses espaces d'activités : améliorer les connexions et le fonctionnement des espaces publics et notamment le lien entre Cap Horizon et le centre-ville.

// Valoriser les atouts touristiques de la commune

- » Développer l'activité touristique en lien avec le patrimoine historique du village, l'Étang de Vaine et le Stadium, en améliorant l'offre en matière d'accueil, de restauration et de loisirs.



▲ Vitrolles

© AUPA



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP valant règlement

conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme



VIT-OAPo1: Cap Horizon

Vocation : Économique

Zonage : Uoap

Programme : activités économiques mixtes à dominantes industrielles, artisanales et tertiaires

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Localisé à l'Ouest de la commune de Vitrolles, le site de Cap Horizon se situe au sud-ouest du centre-ville. Il représente une surface de 77,8 ha.

L'OAP s'intègre dans un environnement urbain consolidé, au milieu d'axes routiers structurants (D20 à l'Ouest, D113 et A7 à l'Est).

Au centre du périmètre de l'OAP se trouve la Gare Vitrolles Aix-Marseille-Provence bénéficiant de liaisons directes avec l'aéroport Marseille Provence en transports en commun.

Le site est traversé du Nord au Sud par les voies ferrées longées par une Cuesta. Ce dénivelé naturel sépare le secteur en deux plateaux distincts : le plateau bas de Couperigne à l'Ouest et le plateau haut des Estroublans à l'Est.

Le périmètre de l'OAP couvre des espaces bâtis à dominante d'activités économiques et il borde au Nord un quartier résidentiel dit « quartier de la Gare ».

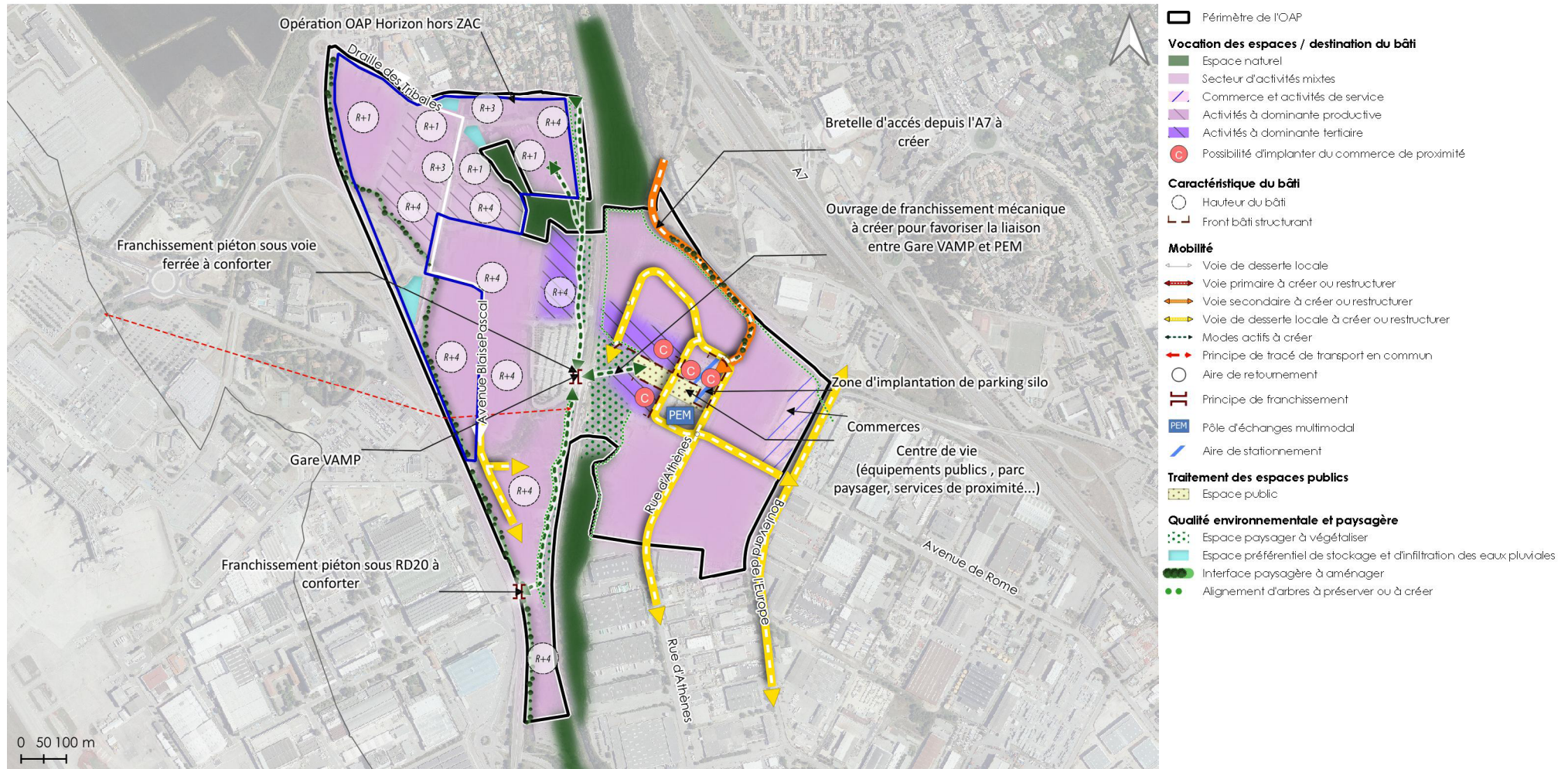
Cette OAP s'inscrit partiellement dans un périmètre de ZAC dont les principes d'aménagement sont précisés dans le dossier de réalisation et dans le cadre du cahier des charges de cession de terrain.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Renouveler/Réhabiliter la zone économique existante et permettre le développement d'une nouvelle offre foncière dédiée au développement économique.
- » Développer une offre de services et de commerces en accompagnement des nouveaux locaux d'activités.
- » Créer un pôle multimodal comprenant la gare existante Vitrolles-Aéroport-Marseille-Provence (VAMP) une gare routière et une liaison mécanique entre les deux permettant de franchir la Cuesta et relier la gare VAMP au centre urbain.
- » Réaliser un traitement paysager des espaces publics et des espaces libres.
- » Créer un espace public central sous forme de place paysagère en lien avec le projet de Pôle d'Échange Multimodal.
- » Améliorer le schéma de desserte de la zone.
- » Aménager des liaisons piétonnes et créer un maillage cyclable reliant les quartiers environnants.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Ce périmètre est concerné par le risque d'inondation. Se reporter à la planche graphique 4.2-D relative au risque inondation.



LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

// Qualité urbaine du projet

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant, par des choix ciblés en termes d'implantation, d'architecture et de volumes.

L'aménagement du site doit épouser un maximum le terrain naturel.

Les façades et leur revêtement doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). La couleur des matériaux de construction et des enduits doit respecter la palette de teintes de rigueur sur le territoire de la commune, et notamment dans le périmètre de la ZAC.

Les constructions incluses dans le périmètre de la ZAC devront respecter les préconisations en termes de gabarits prévues au titre du cahier des charges de la ZAC. Leur emprise au sol devra permettre d'optimiser au mieux l'espace dans la limite des besoins générés par ces constructions.

Les constructions en dehors du périmètre de la ZAC devront respecter une emprise au sol maximale de 60 % sur le terrain d'assiette.

// Hauteur des constructions

Le périmètre du site est concerné par un Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA) développant plusieurs hauteurs admissibles selon la situation des terrains. Ces hauteurs constructibles maximales sont exprimées en mètres NGF.

Dans tous les cas les constructions ne pourront dépasser un niveau de rez-de-chaussée + 4 niveaux de plancher.

// Espaces verts / Espaces naturels

Les espaces libres doivent être plantés et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et efficient (espèces adaptées au climat, traitement des aménagements luttant contre les îlots de chaleur, etc.).

Les terrains d'assiette inclus dans le périmètre de la ZAC devront respecter les préconisations du cahier des charges de la ZAC.

Les terrains d'assiette hors périmètre de la ZAC devront développer au moins 15% d'espaces verts de pleine terre.

// Paysage

Il devra être favorisé le traitement paysager des abords de la parcelle et en particulier les limites avec l'espace public.

Au moins 1 arbre de haute tige devra être planté par tranche de 100m² d'espace vert de pleine terre.

// Implantation des constructions

Les constructions devront favoriser leur regroupement sur la parcelle afin de libérer le maximum d'espaces libres.

De manière générale l'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 5m par rapport à la limite avec les emprises publiques.

Cas particulier : l'implantation des bâtiments autour de la place centrale sur le plateau des Estroublans doit se faire à l'alignement de l'espace public.

Les constructions situées en dehors du périmètre de la ZAC devront respecter un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions situées dans le périmètre de la ZAC devront respecter les dispositions prévues au titre du cahier des charges de la ZAC Cap Horizon.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

// Programmation globale

Le secteur devra accueillir des activités économiques mixtes à dominantes industrielles, artisanales et tertiaires.

Sauf exceptions, certaines destinations sont interdites pour ce site : le logement, l'hôtellerie et les activités commerciales.

Cependant ces destinations seront autorisées de manière exceptionnelle :

- Pour le commerce de détail : en partie Nord-Est du secteur d'OAP le long du boulevard de l'Europe, ainsi que sur les lots bordant la place centrale du plateau des Estroublans.
- Pour l'hôtellerie : un lot pourra être destiné à recevoir une activité hôtelière dans la partie Nord du secteur.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans le dossier de la ZAC.

L'urbanisation du secteur de l'OAP situé hors périmètre de ZAC est conditionnée à une ou plusieurs opérations de constructions. Dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, les opérations d'ensemble devront être privilégiées.

LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

// Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante et pour le stationnement des véhicules légers. Les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Les eaux pluviales en toiture pourront être gérées à l'échelle de la parcelle.

// Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter a minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en s'approchant des performances des constructions passives. Les matériaux locaux, biosourcés (notamment de bois local), recyclés ou recyclables seront privilégiés.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés sont exigés en souterrain.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, lignes téléphoniques et réseaux câblés ne devront pas porter atteinte à la qualité du paysage.

// Réduction des nuisances

Au regard de la proximité des projets avec les axes routiers traversant le site, les constructions devront respecter les normes acoustiques en vigueur.

// Risque inondation

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation.

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES ET CYCLES)

Chaque projet devra satisfaire les besoins en matière de stationnement selon les normes imposées par le PLUi en fonction des destinations des constructions.

Dans le périmètre de la ZAC Cap Horizon, des dispositions particulières seront appliquées au titre du cahier des charges et de cession de la ZAC.

Pour les constructions situées en dehors du périmètre de la ZAC Cap Horizon, elles devront satisfaire a minima les besoins en stationnement suivant leurs destinations :

- Artisanat et commerces de détail, commerce de gros : 1 place pour 30m² de SDP crée par tranche entamée.

- Commerces et activités de services : 1 place pour 30m² de SDP créée par tranche entamée.

- Bureaux : 1 place/25m² de SDP créée par tranche entamée.

Le nombre de places de stationnement à réaliser peut être minoré au regard de la nature des établissements, du taux et du rythme de leur fréquentation ou de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ou encore de la proximité (moins de 300m du centre ou des dessertes en transports en commun performants - gare TER VAMP, stations du futur tracé BHNS).

Dans tous les cas, la norme imposée ne peut être réduite de plus de la moitié.

Un ou plusieurs espaces, dédiés au stationnement cycle pourront être prévus sur le site afin d'inciter aux déplacements doux.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site d'OAP accueille à l'Ouest de la Cuesta la gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP), sur le plateau de Couperigne.

Le secteur accueille également le réseau Métropolitain de transports en commun.

Le secteur d'OAP fera également l'objet d'un projet de Pôle d'Echange Multimodal avec une gare routière en lien avec la Gare VAMP. Un projet de liaison mécanique à travers la Cuesta reliera les deux gares.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIE ET LES RESEAUX

// Réseau viaire

Sur la partie Ouest - Couperigne - la desserte du site pourra s'effectuer par la RD20 et la rue de Pythagore.

L'accès au site sur la partie Est - plateau des Estroublans - se fera d'une part depuis l'avenue d'Athènes et le boulevard de l'Europe.

D'autre part la ZAC Cap Horizon contient également le projet de création d'une bretelle d'accès depuis l'A7, la reliant directement au futur parking relais du futur Pôle d'Echange Multimodal.

// Modes actifs

Un maillage de liaisons piétonnes et de pistes cyclables irriguant le périmètre d'OAP et reliant les quartiers environnants devra être aménagé.

Une liaison piétonne doit notamment être envisagée entre le quartier résidentiel dit « quartier de la Gare » au Nord du site de l'OAP et la gare VAMP.

// Eau potable et eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.