



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

CONSTRUISONS ENSEMBLE
LE PAYS D'AIX DE DEMAIN



OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

AXE AIX – CABRIÈS – VITROLLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024



POURQUOI CRÉER DES OAP SUR DES SECTEURS STRATÉGIQUES ?

Sur le territoire du Pays d'Aix, de grands secteurs apparaissent 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

// Qu'est qu'une OAP ?

Un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation est une pièce qui vise à compléter le règlement écrit et graphique d'un PLUi. Il est opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) dans un rapport de compatibilité¹ alors que le règlement s'applique dans un rapport de conformité². Ainsi, l'OAP se place dans un rapport plus souple de non contrariété entre deux normes.

// A qui s'adresse l'OAP ?

Une OAP s'adresse à l'ensemble des porteurs de projet sur le territoire du PLUi. Elle permet également aux services instructeurs de guider les professionnels et les particuliers afin que leurs projets répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et respectent le règlement du PLUi.

// Comment appliquer une OAP "secteur stratégique" ?

Elle s'applique sur le secteur représenté sur la carte, exceptés sur les sites du CEA de Cadarache et d'ITER compte tenu de la nature de leurs activités. Elle s'applique sur une parcelle de la même manière que les trois OAP thématiques ainsi que l'OAP sectorielle le cas échéant.

¹ Le rapport de compatibilité implique qu'un projet ne doit pas faire obstacle ou être contraire à une disposition du document et à sa mise en œuvre (exemple : "dans les volumes équivalents au contexte urbain" = hauteur du projet appréciée par rapport aux hauteurs environnantes).

² Le rapport de conformité exige que le projet soit strictement conforme au règlement écrit et graphique (exemple : "règle de hauteur à 12 mètres" = le projet doit respecter strictement la hauteur de 12 mètres).

**Affirmer le développement équilibré
de l'axe Aix – Cabriès – Vitrolles
dans une ambition métropolitaine**



Axe historique de développement du Pays d'Aix et support des filières stratégiques (*Énergie - Environnement, Numérique - Microélectronique et Aéronautique*), la RD9 est la colonne vertébrale d'un espace économique majeur pour la Métropole et le Pays d'Aix. Elle connecte les deux plus grandes villes du Pays d'Aix, Aix-en-Provence et Vitrolles, à l'international via la gare TGV de l'Arbois et l'aéroport Marseille Provence.

Avec le temps, un tronçon de la RD9 est devenu l'axe principal autour duquel s'est greffée une partie du développement de l'agglomération aixoise, notamment dans la plaine des Milles, réceptacle privilégié des activités économiques et d'emplois. Ainsi, la plaine des Milles est devenue un centre économique accueillant des activités tertiaires et habitat dans un cadre privilégié et perd, au fil des extensions des zones d'activités, ses paysages agricoles.

Devenu l'un des tous premiers pôles d'emploi de la Métropole, le pôle d'activités d'Aix-en-Provence (PAAP) attire près de 40 000 actifs provenant principalement d'Aix-en-Provence mais également d'autres communes de la Métropole dont Marseille. Les volumes de trafic routier générés par ce développement économique sont très importants et saturent souvent le réseau viaire aux heures de pointe. Revers de la médaille, l'axe D9 est le résultat d'un modèle de développement reposant encore très majoritairement sur la voiture.

Cet axe Aix - Cabriès - Vitrolles traverse aussi le plateau de l'Arbois, un ensemble naturel remarquable composé de cuestas, de collines et de plateaux qui domine l'étang de Berre et le sépare du bassin aixois. Ce massif constitue l'une des plus importantes coupures vertes des Bouches-du-Rhône et se situe à la jonction des trois principales agglomérations de Marseille, d'Aix-en-Provence et du bassin de l'étang de Berre. Mais cette position d'arrière des pôles urbains lui a été préjudiciable : ses paysages ont été bouleversés voire dégradés par les multiples infrastructures et espaces servant les grandes villes.

L'axe Aix - Cabriès - Vitrolles constitue donc un espace métropolitain majeur qui cumule des enjeux fondamentaux à la fois de développement urbain et économique et en matière d'environnement et de paysage.

PÉRENNISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE L'AXE AIX - CABRIÈS - VITROLLES

// Préserver la découverte des paysages structurants du Pays d'Aix

» Limiter l'impact des aménagements sur les points de vue remarquables qu'offre la RD9, notamment sur Sainte-Victoire, le lac du Réaltor, le plateau de l'Arbois ou encore l'étang de Berre.

» Maintenir les coupures d'urbanisation s'appuyant sur les activités agricoles existantes, sur les caractéristiques du paysage et sur des limites d'urbanisation claires, pour constituer des espaces de respiration essentiels à la perception du territoire du Pays d'Aix.

// Maintenir la trame agro-naturelle de la plaine de Milles

» Maintenir une activité agricole garante de la préservation des espaces périurbains de la plaine des Milles, non seulement pour leurs qualités productives exceptionnelles, mais aussi pour leur rôle dans la gestion du risque inondation, dans le maintien des paysages et de la biodiversité (coupure d'urbanisation) et de leur localisation au contact de la ville (circuits-courts).

» Renforcer la perméabilité écologique des espaces agricoles (haies végétales, pratiques agricoles favorables à la biodiversité...).

» Assurer la préservation des ripisylves et valoriser les paysages des rivières.

» Permettre la restauration des continuités écologiques liées à la vallée de l'Arc (ripisylve, zones humides...) en maintenant la zone de respiration du cours d'eau et de ses affluents directs.

» Développer des chemins de découvertes et de loisirs le long de l'Arc.

// Valoriser le Plateau de l'Arbois en s'appuyant sur ses ressources et ses usages

- » Maintenir et développer sur le plateau une agriculture de qualité respectueuse de l'environnement, garante de la préservation d'un paysage identitaire, des ressources naturelles et de la prévention face aux risques naturels majeurs.
- » Conforter les activités pastorales sur le plateau de l'Arbois, favorables à la gestion du risque incendie et à l'entretien des paysages.
- » Veiller à mettre en oeuvre des aménagements de lutte contre les incendies (pistes DFCL, citernes) intégrés au paysage.

// Mettre en valeur les paysages littoraux de l'étang de Berre et faciliter leur découverte.

- » Protéger les espaces naturels remarquables constitués par les Salins du Lion et le littoral de l'Étang de Vaïne.
- » Renforcer les zones de nature proches du rivage en prenant en compte les risques littoraux.
- » Retisser des liens entre les différents plateaux jusqu'à l'étang de Vaïne et améliorer l'accès au littoral.

» Assurer la préservation et la valorisation des milieux humides (marais, étangs, littoral...) et de leurs abords ainsi que l'entretien des ouvrages nécessaires à leur fonctionnement (digues, martelières, canaux).

» Assurer l'intégration paysagère des infrastructures de pratiques de loisirs : base nautique, port de plaisance...

// Mieux prendre en compte les risques naturels dans les aménagements urbains

» Maintenir les coupures d'urbanisation s'appuyant sur les activités agricoles existantes, sur les caractéristiques du paysage et sur des limites d'urbanisation claires, pour constituer des espaces de respiration essentiels à la perception du territoire du Pays d'Aix.

» Intégrer des dispositions spécifiques aux aménagements des espaces exposés aux risques naturels et notamment améliorer la défendabilité des secteurs de projets vis-à-vis du risque incendie de forêt (voie, disposition, matériaux...).

» Mieux valoriser les espaces urbanisés pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.



MAINTENIR LE RÔLE DE MOTEUR ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAIN DE L'AXE AIX - CABRIÈS - VITROLLES

// Conforter le rayonnement des polarités économiques majeures

- » Maintenir des capacités d'accueil d'entreprises sur les espaces d'Aix-en-Provence et de Vitrolles en favorisant essentiellement leur requalification et leur densification.
- » Maintenir des fonciers dédiés aux activités artisanales et industrielles.
- » Limiter les activités commerciales aux stricts besoins des actifs des zones d'activités, excepté à La Pioline dont la vocation commerciale doit être mise en complémentarité avec le centre-ville aixois.

// Continuer le développement des filières stratégiques *Énergie-Environnement, Aéronautique et Numérique-Microélectronique*

- » Limiter la mutation du foncier productif et privilégier la vocation industrielle sur les grands tènements fonciers.
- » Renforcer l'écosystème numérique via la mise en œuvre d'un pôle numérique sur les sites de La Constance et d'Encagnane.
- » Encourager l'implantation des lieux de formation et de recherche autour des pôles économiques majeurs.

// Tirer avantage partie de la présence de portes d'entrée majeures de la Métropole

- » Valoriser la porte d'entrée métropolitaine représentée par la gare TGV d'Aix-en-Provence en intégrant les enjeux environnementaux, économiques et la nécessaire qualification des espaces environnants, contribuant à la vitrine et à l'image de la métropole.
- » Accompagner les portes d'entrée avec du service aux voyageurs.

// Maintenir la fonction d'accueil de grands équipements structurants sur l'axe Aix - Cabriès - Vitrolles

- » Accompagner les évolutions éventuelles des grands équipements existants (Stadium, ISDND, aéroport, ARENA...).
- » Conforter les équipements de l'ENSOSP.



© AUPA

AGIR POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS

// Rendre l'armature en transport collectif plus performante

- » Renforcer les équipements de mobilité existants, notamment ceux de Pierre Plantée, Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP) et Plan d'Aillane, et leurs liaisons avec le tissu urbain existant.
- » Accompagner les créations et extensions de lignes de transport collectif routier performant (Aixpress, Zénibus, lignes du Réseau Express Métropolitain...) en y favorisant l'intermodalité.
- » Renforcer les connexions entre les gares TER d'Aix-en-Provence et de Vitrolles et la gare TGV, en s'appuyant à la fois sur des transports routiers performants, la réouverture de la ligne ferroviaire Aix-Rognac au trafic voyageurs et la création d'une voie ferrée reliant Plan d'Aillane à la gare TGV de l'Arbois.
- » S'appuyer notamment sur l'emprise ferroviaire Aix-Rognac pour y développer un transport collectif en site propre et ainsi renforcer la desserte du PEM de Plan d'Aillane et du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence en général.

// Organiser l'accessibilité automobile pour soulager les secteurs soumis à la saturation routière

- » Faciliter l'accès au centre-ville d'Aix-en-Provence via le Pont de l'Arc par le réaménagement des accès autoroutiers, les compléments de l'échangeur A51 - A8 et la mise en œuvre de la liaison RD9 - RD8n.
- » Agir en faveur de la réduction du trafic de transit sur la RD543 au niveau du village de Calas, notamment en créant une liaison supplémentaire entre la RD9 et la RD60.
- » Mettre en œuvre la déviation de Saint-Pons pour améliorer la desserte du Pôle d'Activités par le nord.
- » S'appuyer notamment sur l'emprise ferroviaire Aix-Rognac pour y développer un transport collectif en site propre et ainsi renforcer la desserte du PEM de Plan d'Aillane et du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence en général.
- » Améliorer l'accessibilité aux Trois Pigeons via le complément de l'échangeur autoroutier et le renforcement du PEM.

- » Réduire l'emprise du stationnement sur les espaces privés au profit d'une densification, de la création de places réservées au covoiturage et d'aménagements cyclables ou piétons.

// Mettre en œuvre une mixité fonctionnelle favorable à un urbanisme de courte distance

- » Promouvoir l'intensification autour des centralités urbaines tout en respectant le patrimoine architectural et urbain et en laissant place à la nature en ville.
- » Favoriser des projets urbains qualitatifs et apportant de la mixité fonctionnelle.
- » Favoriser la densité et réduire l'imperméabilisation au sein des zones UE et UEb du pôle d'activités d'Aix-en-Provence en réalisant au moins 50% des places de stationnement pour les bureaux dans le volume du bâtiment ou en sous-sol.
- » Renforcer l'offre en logement à proximité des zones d'emplois, notamment par la mise en œuvre de grands projets de logement à La Constance.
- » Finaliser le rééquilibrage entre activités et logements à la Duranne pour rompre avec l'urbanisation monofonctionnelle et développer les équipements et services de proximité nécessaires à la vie de quartier.
- » Favoriser le maintien et l'installation de commerces et de services de proximité dans Calas.
- » Conforter la ville de proximité dans les centralités résidentielles en y favorisant les espaces publics de rencontre et en y développant les équipements, commerces et services de proximité.
- » Renforcer la centralité de Luynes en développant l'offre de logements à proximité des équipements, en préservant l'identité des quartiers pavillonnaires et en limitant l'urbanisation au sud.
- » Renforcer les aménagements en faveur des piétons et des vélos dans et vers les centres-villes, au sein des quartiers et des villages pour favoriser et sécuriser les déplacements de courtes distances.

PÉRENNISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE L'AXE AIX - CABRIÈS - VITROLLES

Mettre en valeur les paysages agro-naturels et littoraux :

-  Espaces agricoles / naturels
-  Coupures d'urbanisation agricoles / naturelles
-  Littoral de l'étang de Berre

Mieux prendre en compte les risques naturels :

-  Risque inondation fort
-  Aléa incendie fort et exceptionnel

FOND DE CARTE

-  Espaces d'optimisation urbaine
-  Espaces d'optimisation économique
-  Secteurs de projet habitat
-  Secteurs de projet économique/équipement
-  Nom des secteurs de projet
-  Routes principales
-  Voies ferrées
-  Cours d'eau et canaux

MAINTENIR LE RÔLE DE MOTEUR ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAIN DE L'AXE AIX - CABRIÈS - VITROLLES

Maintenir la diversité du tissu économique :

-  Tertiaire
-  Commerce
-  Industrie

Continuer le développement des filières stratégiques sur des sites d'implantation préférentielle :

-  Énergie - Environnement
-  Numérique - Microélectronique
-  Aéronautique

- ★ Accompagner les évolutions des principaux grands équipements

AGIR POUR FACILITER LES DÉPLACEMENTS

Rendre l'armature en transport collectif plus performante :

-  Réseau Express Métropolitain Ter+/Car+
-  Transport à haut niveau de service
-  Principaux pôles d'échanges multimodaux
-  Liaison par câble Gare VAMP / Airbus Helicopters / Aéroport Marseille Provence
-  Ligne ferroviaire Aix - Rognac dédiée au trafic voyageurs
-  Réseau vélo structurant

Améliorer l'accessibilité routière :

- 1 Déviation Saint-Pons
- 2 Liaison RD65 - RD9 - RD8n
- 3 Liaison A8 / La Constance
- 4 Liaison RD9 - RD60



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Valoriser la diversité fonctionnelle et paysagère de l'Axe Aix – Cabriès – Vitrolles



ASSURER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE AU SEIN DE LA VILLE-CENTRE

Le Pays d'Aix souhaite conforter le rôle de moteur économique de sa ville-centre Aix-en-Provence qui, depuis plus de 30 ans, bénéficie d'une attractivité forte auprès des entreprises même en période de crise. Cette ambition se traduit par des orientations géographiquement différenciées (centre urbain, périphérie directe et Pôle d'activités).

Le modèle historique de développement du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence est aujourd'hui remis en question car fortement consommateur d'espaces agricoles et générateur de nombreux déplacements automobiles. La réorientation de l'offre tertiaire vers le centre et ses abords permettrait un meilleur recours aux transports en commun et serait un élément de réponse aux attentes grandissantes d'un retour vers les centres. Il apparaît ainsi nécessaire de développer une offre nouvelle dans le centre-ville et le péricentre aixois.

// Renforcer la mixité fonctionnelle des quartiers sud d'Aix-en-Provence

Davantage de mixité fonctionnelle dans le centre d'Aix-en-Provence et à sa proximité directe est souhaitable pour dynamiser le centre et limiter les déplacements motorisés d'actifs en périphérie. Il faut ainsi éviter les mutations de l'activité vers l'habitat en requalifiant l'existant et en mobilisant le parc vacant dans l'ensemble du tissu urbanisé. En complément, plusieurs secteurs près du centre-ville d'Aix-en-Provence ont d'ores et déjà vocation à accueillir du bureau : La Constance, La Beauvalle, La Pomone, l'avenue du Club hippique, le long de l'Aixpress...

Si les centres urbains doivent renforcer leur vocation économique, leur vocation résidentielle ne doit pas être remise en cause pour autant. Avec la crise sanitaire, l'attrait des ménages pour les centres s'est réaffirmé et Aix-en-Provence entend accompagner cette tendance et faire revenir les familles en ville. Pour cela, il est nécessaire aujourd'hui de renforcer l'offre de grands logements dans le centre urbain, à la fois grâce au renouvellement urbain engagé et aux secteurs de développement de La Constance, La Beauvalle, Barida et La Félicité.

// Maintenir le rôle de moteur économique du Pôle d'activités

Son développement devra reposer avant tout sur une densification et une requalification des espaces déjà urbanisés. Ce renouvellement urbain doit se faire en maintenant le foncier industriel existant pour conserver la vocation productive du Pôle d'activités et limiter sa tertiarisation. Les entreprises tertiaires en recherche de grandes surfaces, dont les besoins immobiliers sont difficiles à satisfaire dans le tissu urbain, doivent elles aussi pouvoir être accueillies sur le Pôle d'Activités sur du foncier tertiaire existant, notamment à la Robole, à Pichaury et à la Duranne.

Le secteur de Plan d'Aillane - Aéroport doit accompagner le développement du pôle d'échanges multimodal existant pour devenir une pièce majeure de l'armature en transport collectif du Sud aixois. Il accueillera en complément des activités économiques et notamment des entreprises en lien avec les filières économiques stratégiques du Pays d'Aix (*l'Énergie - Environnement, l'Aéronautique et le Numérique - Microélectronique*).

En complément, l'extension du Tourillon permettra aux entreprises incubées ou en développement au Technopôle de l'Arbois, celles de l'industrie high tech notamment, de trouver une offre adaptée à leurs besoins. De même, le site de Saint-Hilaire permettra de répondre aux besoins de développement économique de la zone des Grottes de Pichaury.

Enfin, les activités commerciales devront être limitées aux besoins quotidiens des actifs des zones d'activités. Seule la zone commerciale de La Pioline affiche une vocation commerciale, qui néanmoins doit permettre à la zone d'être complémentaire avec le centre-ville aixois.

VALORISER LE PLATEAU DE L'ARBOIS EN PRENANT EN COMPTE SA MULTIFONCTIONNALITÉ

Espace naturel majeur composé de cuestas, le massif de l'Arbois se distingue par sa géomorphologie et sa géologie exceptionnelle et par une végétation méditerranéenne diversifiée. Ce site singulier de la Métropole cumule de forts enjeux, ce qui nécessite de limiter les conflits entre les nombreux usages existants.

Le secteur de la Gare TGV Arbois est situé à l'intérieur du grand massif naturel du plateau de l'Arbois (environ 15 000 hectares) qui constitue un réservoir de biodiversité du territoire aixois et métropolitain. Historiquement, le secteur constitue, avec le pôle du Petit Arbois et celui du Tourillon, le troisième site d'implantation du Technopôle de l'Environnement Arbois Méditerranée.

Aujourd'hui, le secteur accueille quelques équipements et installations : Installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND), Stadium, aire d'accueil des Gens du voyage, ENSOSP... Parallèlement, se sont développées des occupations illicites et un problème important de dépôts clandestins de déchets et de pollution des terrains aux abords des routes et notamment la route du Jas de Maroc menant à l'ISDND. Dans ce contexte, requalifier les abords de la RD9 est un enjeu important, d'autant plus que ce secteur représente une porte d'entrée nationale de la Métropole du fait de l'implantation de la gare TGV.

Les vocations déjà amorcées doivent être poursuivies. Ainsi, à proximité du site majeur de la gare TGV, un espace du projet spécifique doit se développer en lien avec la filière *Énergie - Environnement* (gestion des déchets, énergies renouvelables...) complémentaire au Technopôle de l'Arbois et participant aux enjeux d'attractivité et de performance du territoire. Le site et le bâtiment du Stadium de Vitrolles, quant à eux, constituent un fabuleux potentiel de projet qui doit contribuer au rayonnement du territoire et s'inscrire lui aussi dans le domaine de la transition écologique.

Sur l'Arbois et notamment autour de la gare TGV, il s'agira d'améliorer la défendabilité des secteurs de projet vis-à-vis du risque incendie de forêt. Les futurs aménagements devront prévoir de sécuriser les interfaces par exemple par une voie de bouclage, de limiter ce linéaire d'interface grâce à un bâti compact et robuste vis-à-vis de la pénétration du feu, ou par des gabarits de voie suffisants et la proximité des poteaux incendie.

Au-delà du site de la gare TGV et des équipements existants, il est nécessaire de maintenir voire restaurer la fonctionnalité et les continuités écologiques de cet espace naturel d'envergure métropolitaine qu'est le plateau de l'Arbois et d'y préserver autant que possible la diversité des milieux présents. Les aménagements doivent contribuer à la sécurisation en quantité et en qualité des eaux du bassin du Réaltor.

CONFORTER LE RÔLE STRATÉGIQUE DU SECTEUR AÉROPORTUAIRE

Vitrolles et, plus globalement, un large secteur autour de l'aéroport Marseille Provence concentrent des enjeux majeurs pour le Pays d'Aix et la Métropole, tant par leur situation de porte d'entrée internationale, leur poids économique, leurs potentiels de développement et de renouvellement urbain que par leurs paysages et leur biodiversité exceptionnels.

Ce territoire bénéficie d'une position hautement stratégique, à proximité directe des infrastructures de transport (aérien, maritime, routier) et à équidistance de Marseille et d'Aix-en-Provence. Néanmoins, il endure aujourd'hui une saturation routière qui lui est préjudiciable. Il est indispensable d'améliorer les conditions de circulation dans le secteur. Cela passe, entre autres, par faire de la gare TER VAMP une gare majeure à l'échelle métropolitaine via l'aménagement du PEM et la création d'un transport par câble reliant la gare TER, le site d'Airbus Helicopters et l'aéroport. Il est également important d'accompagner le développement du trafic voyageur et du fret aérien souhaité par l'Aéroport Marseille Provence.

De même, la diversification des activités de l'Aéroport devra se faire dans une logique de cohérence globale et de non concurrence avec Cap Horizon, où se déploiera une offre diversifiée portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux et des services aux entreprises en lien avec les filières stratégiques du territoire. Aménagée à partir des années 1960, la zone d'activités de Vitrolles cultive historiquement une forte vocation industrielle. Sa proximité directe avec l'aéroport Marseille Provence et les complexes industriels de l'étang de Berre en a fait un arrière-pays attractif jusqu'aujourd'hui pour les sous-traitants, les fournisseurs d'équipements industriels et les prestataires de services.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX