

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le 02 JUIN 2015



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 21 MAI 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A076

OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Projet de ZAC Vitrolles CAP Horizon - Approbation du dossier de création

Le 21 mai 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes, Place Louis Philibert au Puy-Sainte-Réparate, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 15 mai 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – ARDHUIN Philippe – BACHI Abbassia – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLÉ Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PAOLI Stéphane – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PRIMO Yveline – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : Néant

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – AUGÉY Dominique donne pouvoir à PAOLI Stéphane – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle donne pouvoir à CIOT Jean-David – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BASTIDE Bernard – FILIPPI Claude donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – FREGEAC Olivier donne pouvoir à TALASSINOS Luc – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LAFON Henri donne pouvoir à PELLENC Roger – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MERGER Reine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – PIZOT Roger donne pouvoir à CHARRIN Philippe – PROVITINA-JABET Valérie donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude – ROLANDO Christian donne pouvoir à TAULAN Francis – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – TERME Françoise donne pouvoir à BOUDON Jacques – ZERKANI Karima donne pouvoir à BERNARD Christine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BORELLI Christian – BOULAN Michel – CALAFAT Roxane – CHARDON Robert – GARELLA Jean-Brice – PEREZ Fabien – POLITANO Jean-Jacques

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 21 MAI 2015

Rapporteur : Loïc GACHON

Co-rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Déplacements, mobilité, transports et infrastructures

**Objet : Projet de ZAC Vitrolles CAP Horizon – Approbation du dossier de création
Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2013_A114 du 18 juillet 2013, la CPA a lancé la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire. Suite à la réalisation des études préalables de définition du projet d'aménagement du secteur et des pièces réglementaires composant le dossier de création de ZAC conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'approuver le dossier portant création de la zone.

Exposé des motifs :

1- Cadre général

La commune de Vitrolles jouit d'un positionnement territorial stratégique, à l'interface de trois grands pôles d'emplois : le Pays d'Aix, le pourtour de l'Etang de Berre et l'aire marseillaise. Elle bénéficie d'une accessibilité complète à la croisée de différents axes de communication de portée métropolitaine, nationale et internationale : RD113, RD20, A7, gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP) et aéroport Marseille Provence.

Implantée en 2008 au cœur d'un bassin d'emplois regroupant environ 26 000 emplois, la gare VAMP reste sous-utilisée car déconnectée du tissu économique et de la vie locale.

Le projet Vitrolles CPA Horizon conduit par la CPA s'est construit en réponse aux objectifs suivants :

- améliorer le fonctionnement de la gare, structurer l'espace et favoriser la mixité fonctionnelle du secteur en lien avec le centre ville
- impulser une nouvelle dynamique économique des zones de la Couperigne et des Estroublans en lien avec le projet Henri Fabre.

Le projet Vitrolles CPA Horizon a également été retenu dans le cadre du projet Henri Fabre, démarche pilotée par l'Etat en coordination avec les acteurs économiques des filières aéronautique, énergie, naval et biomédical. Dans ce cadre, les acteurs publics sont sollicités pour mettre en œuvre une offre territoriale en matière de transports, de services, d'habitat visant à améliorer l'attractivité du territoire pour accueillir dans de bonnes conditions cette nouvelle offre économique.

Par délibération n°2013_A114 du 18 juillet 2013, la CPA a approuvé la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire.

Cette délibération a permis de lancer les études préalables et la réalisation du dossier de création de ZAC en 2014 qui comporte conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet de la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier a été retenu
- un plan de situation
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone
- l'étude d'impact définie à l'article R122-5 du Code de l'environnement

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera exigible ou non.

Ces éléments sont synthétisés dans le paragraphe si-dessous.

2- Caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée, Vitrolles CAP Horizon

L'opération Vitrolles CAP Horizon a vocation à :

- participer à l'ancrage territorial du projet Henri Fabre : l'espace CAP Horizon constitue un des 3 pôles de développement économique identifié par le projet Henri Fabre avec le parc des Florides à Marnagnane et Empallières à Saint-Victoret.
- faire de la ville de Vitrolles une ville industrielle/active 3.0 : CAP Horizon doit devenir un quartier de ville, au cadre cohérent et lisible, multifonctionnel et pluri-usagers, tout en développant une dynamique et une attractivité économique à une échelle dépassant le cadre communal.

a) Les objectifs

Les objectifs du projet portent sur des échelles d'actions diverses :

- **optimiser la gare TER VAMP, équipement de transport structurant à l'échelle métropolitaine et faire un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale à travers :**

- une meilleure intégration de la gare aux réseaux de transports communal et métropolitain ;
- une amélioration de l'accès à la gare et un développement des services et équipements à destination des habitants et des salariés ;
- un renforcement de la liaison urbaine gare/Airbus Hélicopters/aéroport ;

- **développer un espace d'activités métropolitain attractif et dynamique, à travers :**

- l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée en lien avec l'écosystème du projet Henri Fabre ;
- le positionnement de la zone de la Couperigne sur une dimension métropolitaine, grâce à une offre foncière calibrée aux besoins des futurs acteurs économiques cibles du projet Henri Fabre ;
- la requalification de la zone des Estroublans visant à élargir son positionnement économique à une échelle métropolitaine ;

- **valoriser le cadre urbain** afin d'élargir les usages au sein du secteur par le plus grand nombre ;

- **développer une offre diversifiée** portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux, des services et de l'immobilier hôtelier ;

- **créer les conditions de mobilisation d'investisseurs privés** en offrant des espaces attractifs à fort potentiel de valorisation en lien avec les besoins des entreprises positionnées sur les filières d'avenir.

Selon les dispositions de l'article R311-5 du Code de l'urbanisme, l'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le périmètre, indique le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, et mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

b) Le périmètre de la ZAC

Le périmètre du projet Vitrolles CAP Horizon a fait l'objet d'une servitude d'attente de projet dans le PLU de la commune approuvé 28 novembre 2013.

Cependant au regard du parti d'aménagement développé dans le cadre des études préalables menées et afin de ne pas bloquer le dynamisme économique de la zone, il a été décidé par délibération du Bureau communautaire n°2015_B018 que la mise en œuvre du projet d'aménagement d'ensemble Vitrolles CAP Horizon se ferait selon 2 modes opératoires :

- une cession à charge pour 3 lots sur la zone de la Couperigne, réalisée sous forme d'appel à projet conduit selon la procédure de dialogue compétitif par l'EPF PACA
- une ZAC d'intérêt communautaire.

Le périmètre de la ZAC représente une superficie de 52 ha. Il comprend les 3 entités suivantes :

- la zone d'activités de la Couperigne dans son ensemble
- la zone de la Cuesta, aujourd'hui classé en zone N mais en partie dégradée
- une partie de la zone d'activités des Estroublans

Le périmètre est matérialisé sur la carte jointe en annexe 1

c) Éléments programmatiques

Le projet Vitrolles CAP Horizon développe deux thématiques :

- **des réponses aux enjeux de mobilité sur le territoire** avec la mise en place des actions suivantes :

- extension du BHNS pour le raccrocher à la gare
- création de liaisons piétonnes et douces vers les centres de vie et d'emplois
- création d'un pôle d'échanges sur le plateau des Estroublans : gare routière, parking silo, services voyageurs
- création d'un lien direct sur la Cuesta reliant Couperigne et Estroublans (escalator/ascenseurs)
- amélioration des accès routiers

- **une programmation économique tournée vers l'industrie et les produits mixtes** pour répondre aux besoins du territoire.

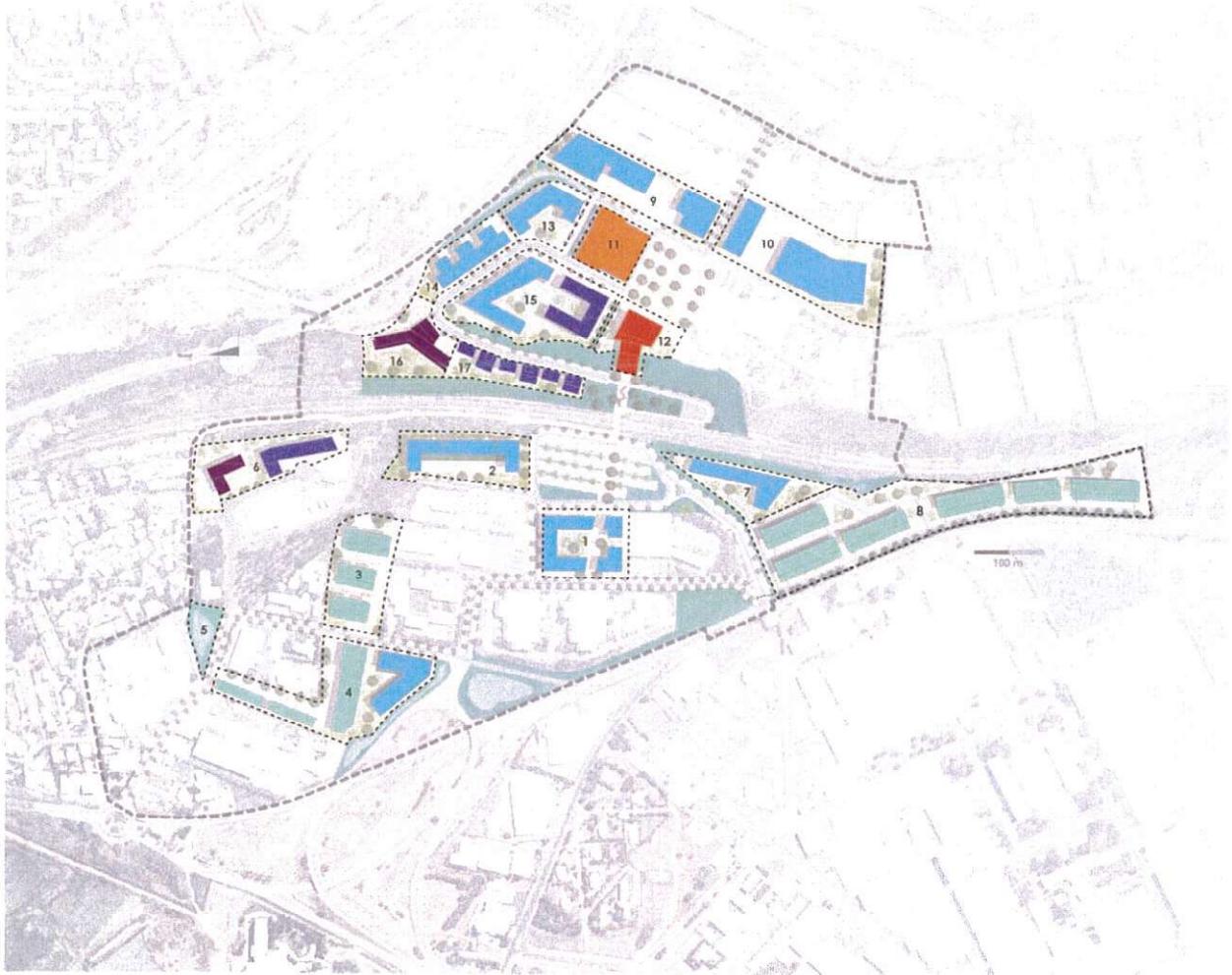
Le développement économique s'accompagne nécessairement de la création d'un cadre urbain de haute qualité, la programmation intègre donc des solutions en matière de mobilité et une offre de commerces et de services annexes.

La répartition spatiale de la programmation économique prévoit :

- **sur le secteur de la Couperigne** : locaux à dominante industrielle ou mixte à l'exception des espaces de proximité des quartiers résidentiels où les activités tertiaires et d'hôtellerie sont privilégiées
- **sur la Cuesta** : activités tertiaires et hôtellerie en lien avec la qualité du site (écran paysager et situation de belvédère)
- **sur le secteur des Estroublans** : activités tertiaires, commerces et services autour du pôle d'échanges, des locaux mixtes accompagnant les voies et structurant les différents îlots.

L'opération CAP Horizon prévoit la cession de 180 000 m² de foncier équipé pour le développement d'un programme de 175 000 m² de surface de plancher (SDP) à 200 000 m² de SDP de constructions (dont 25 000 m² en constructions autonomes) composé de :

- 157 000 m² de SDP à 182 000 m² de SDP dédiés à l'accueil d'activités économiques (industrie/mixte/tertiaire)
- 13 000 m² de SDP de services et commerces destinés à satisfaire les besoins des entreprises, des salariés ou voyageurs
- 5 000 m² d'hôtellerie



d) Régime fiscal de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

Conformément aux articles R311-2, L331-7 et R331-6 du Code de l'urbanisme, les constructions et aménagements édifiés à l'intérieur de la zone seront exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement.

e) Mode de réalisation

La ZAC fera l'objet d'une concession d'aménagement. Un traité de concession régissant les modalités d'intervention du concédant et du concessionnaire fera l'objet d'une délibération ultérieure.

3- Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi

L'article R122-4 du Code de l'environnement précise que la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet mentionne les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets, ainsi que les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine et les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées.

Conformément à l'étude d'impact, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets sont les suivantes :

- sur le milieu physique : le projet devra prévoir le réemploi des matériaux excavés, l'utilisation d'essences à feuilles caduques, privilégier les matériaux perméables notamment dans le Nord de la Couperigne
- en faveur du milieu écologique : certaines parcelles ont été préservées car elles abritent des espèces de flore et de faune protégées, des corridors écologiques existants seront également maintenus. 3 bassins de rétention doivent être créés en accompagnement du projet. Le phasage des travaux sera adapté à la phénologie des espèces faunistiques à enjeux. Cependant, malgré ces mesures, des espèces protégées seront détruites ou déplacées, à ce titre un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales ou végétales protégées est en cours de réalisation, il détaillera finement les mesures compensatoires à mettre en œuvre ainsi que leur suivi. Il convient de préciser que certains terrains en périphérie ont déjà été acquis afin de développer un programme de gestion durable et favorable aux espèces impactées.
- en faveur de la ressources en eau : des aires de stationnement des engins seront aménagées pour permettre de capturer une éventuelle fuite d'hydrocarbure. La charte chantier vert sera mise en œuvre
- en faveur de la santé : mise en place de dispositifs permettant de réduire les nuisances tels que murs anti-bruit et ou prise en compte dans la conception des bâtiments

Concernant les modalités de suivi, il est préconisé les actions suivantes :

- pour les mesures d'évitement et de réduction : un audit à différents stades d'avancement du projet : avant travaux, pendant les travaux après chantier
- pour les mesures de compensation : un plan de gestion écologique devra être mis en place, il sera détaillé dans le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales ou végétales en cours de réalisation.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L5216-5§ I et III ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants ;

VU la délibération n°2013_A114 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013 approuvant la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire ;

VU la délibération n°2015_B018 du Bureau communautaire du 29 janvier 2015 portant adaptation de la procédure de mise en œuvre du projet d'ensemble Vitrolles CAP Horizon ;

VU la délibération n°2015_A074 du Conseil communautaire du 21 mai 2015 tirant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact ;

VU la délibération n°2015_A075 du Conseil communautaire du 21 mai 2015 tirant le bilan de la concertation du projet de ZAC Vitrolles CAP Horizon ;

VU l'information donnée lors de la Commission Aménagement de l'Espace et Mobilité en date du 08 avril 2015 ;

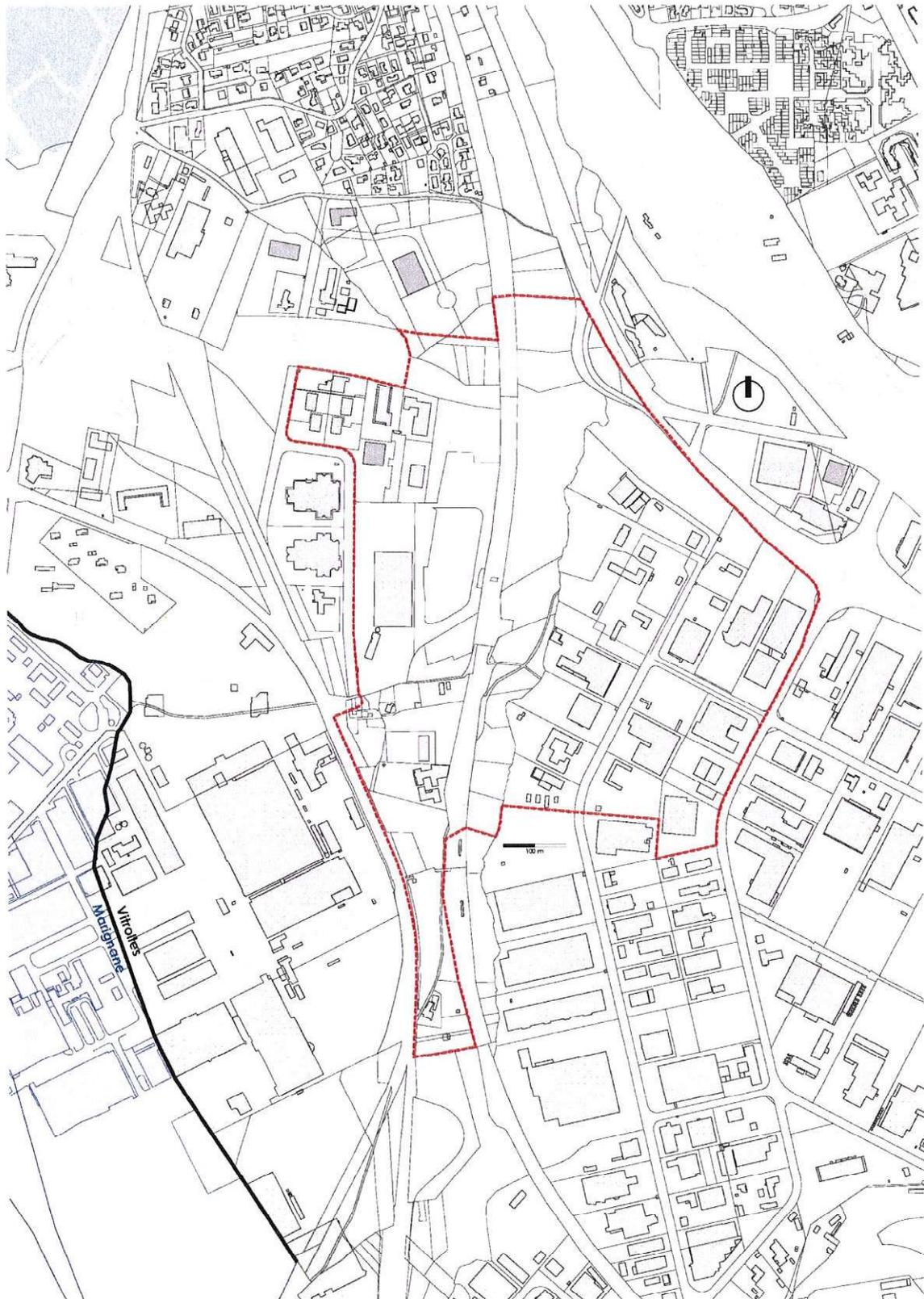
VU l'avis du Bureau communautaire du 23 avril 2015 ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ARRETER et APPROUVER** le dossier de création de la ZAC Vitrolles CAP Horizon ;
- **DECIDER** la création de la ZAC ;
- **DIRE** qu'il appartiendra à l'aménageur de mettre en œuvre les mesures destinées à éviter, réduire, et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine telles qu'elles sont définies dans l'étude d'impact environnementale, et qu'il en sera assuré un suivi selon les modalités fixées par cette même étude ;
- **DECLARER** que les documents composant le dossier de création de la ZAC et la procédure de concertation seront tenus à disposition du public à la CPA, direction de l'Appui aux communes, aux jours et heures ouvrables habituels ;

Annexe 1 : Périmètre de la ZAC



OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Projet de ZAC Vitrolles CAP Horizon - Approbation du dossier de création

Vote sur le rapport

Inscrits	92
Votants	85
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	85
Majorité absolue	43
Pour	85
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

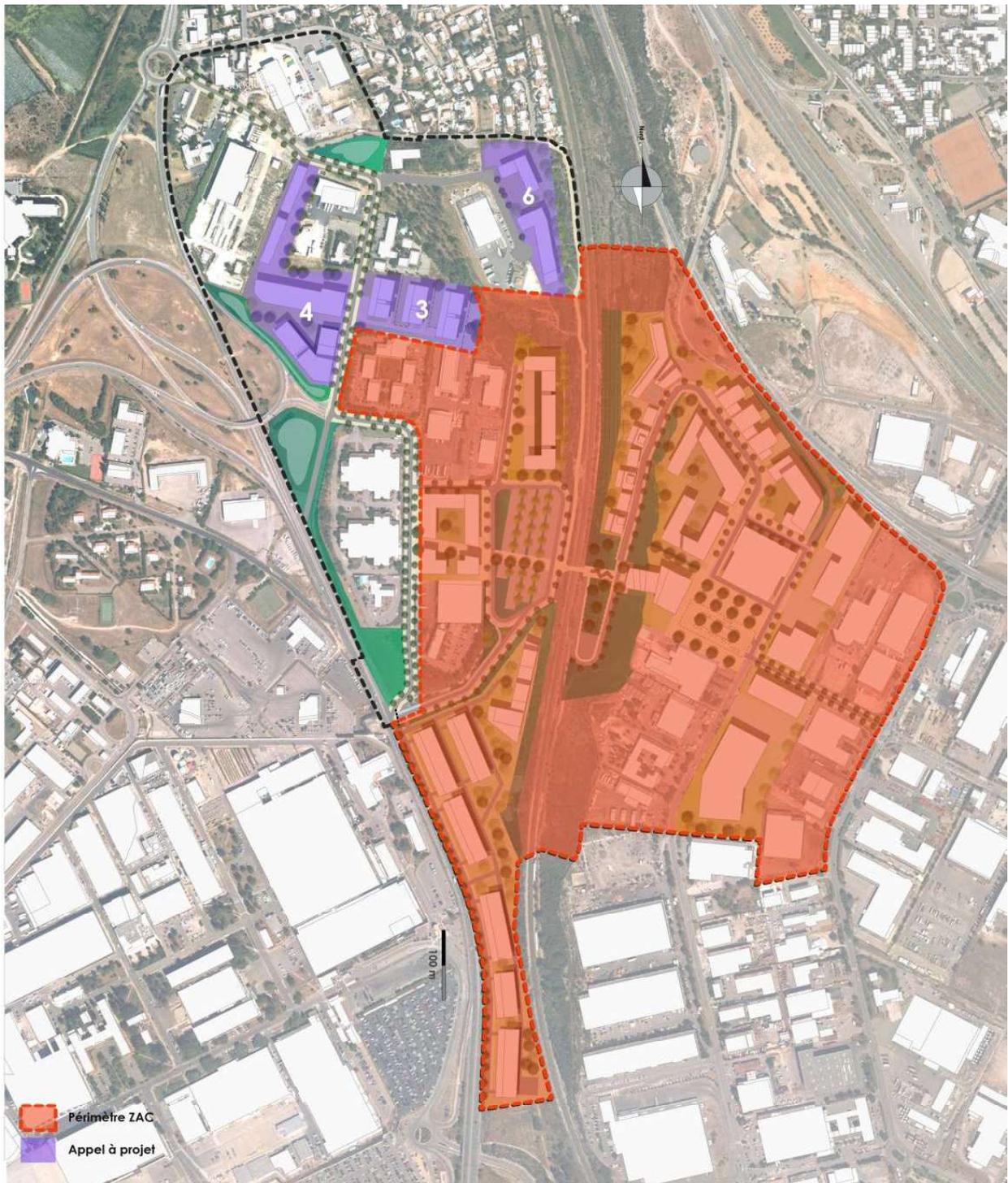
Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

29 MAI 2015

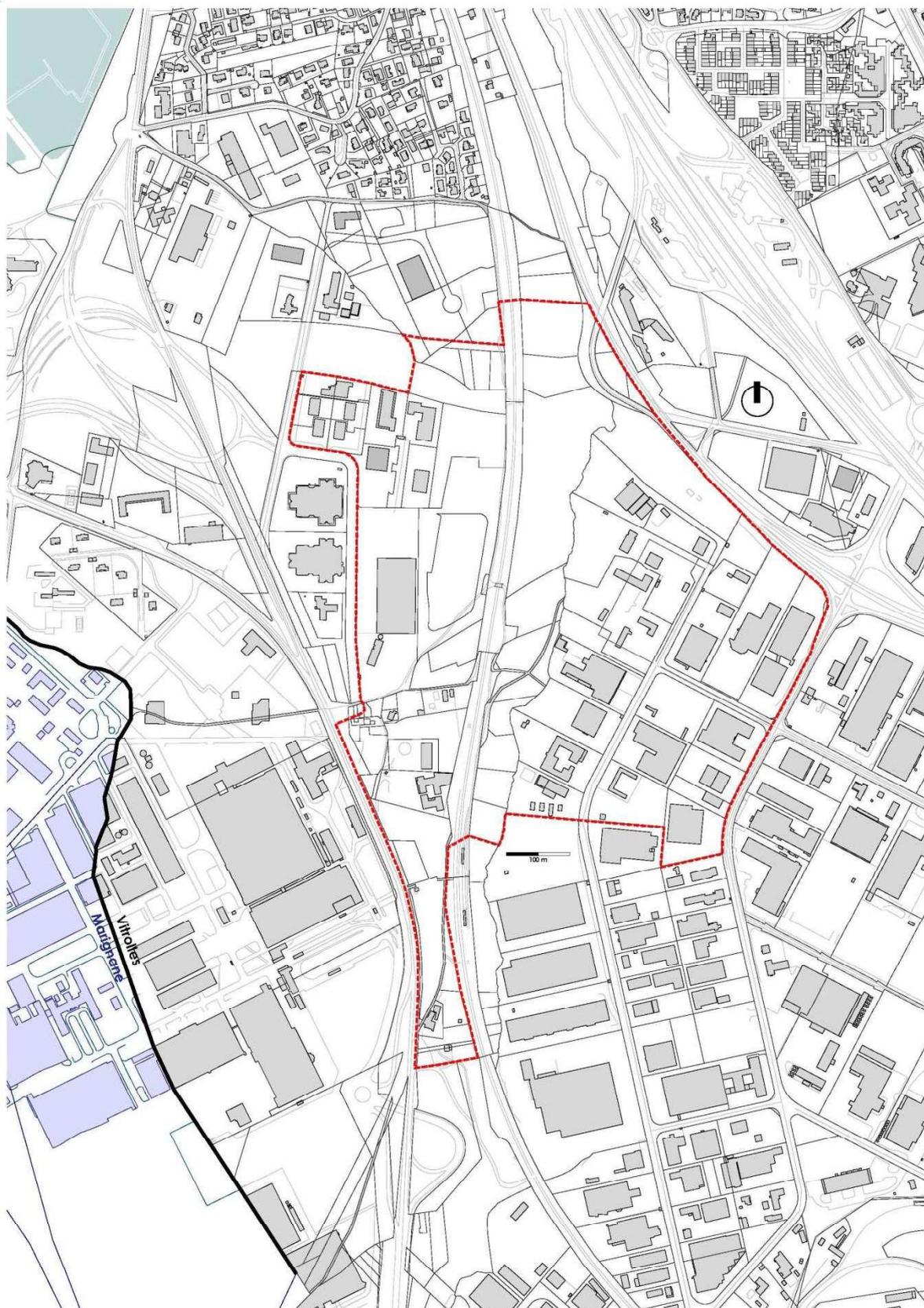
2. DELIMITATION DU PERIMETRE

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

Le périmètre de ZAC, représenté en rouge sur la carte ci-dessous, s'étend sur 52 ha.



Périmètre de la ZAC sur photo aérienne



Périmètre de la ZAC sur fond cadastral