



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CONSTRUISONS
ENSEMBLE



LE PAYS D'AIX
DE DEMAIN

VITROLLES

3.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

PLUi du Pays d'Aix approuvé le 05 décembre 2024





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 : Étang 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 Santé et bien-être 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.

Légende des pictogrammes



L'attention du porteur de projet est attirée sur l'existence d'enjeux écologiques. La phase opérationnelle définira les mesures ERC à déployer.



Ce périmètre est concerné par le risque incendie. Se reporter au règlement graphique planche 4.2-E relative au risque incendie et au règlement écrit.



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

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.

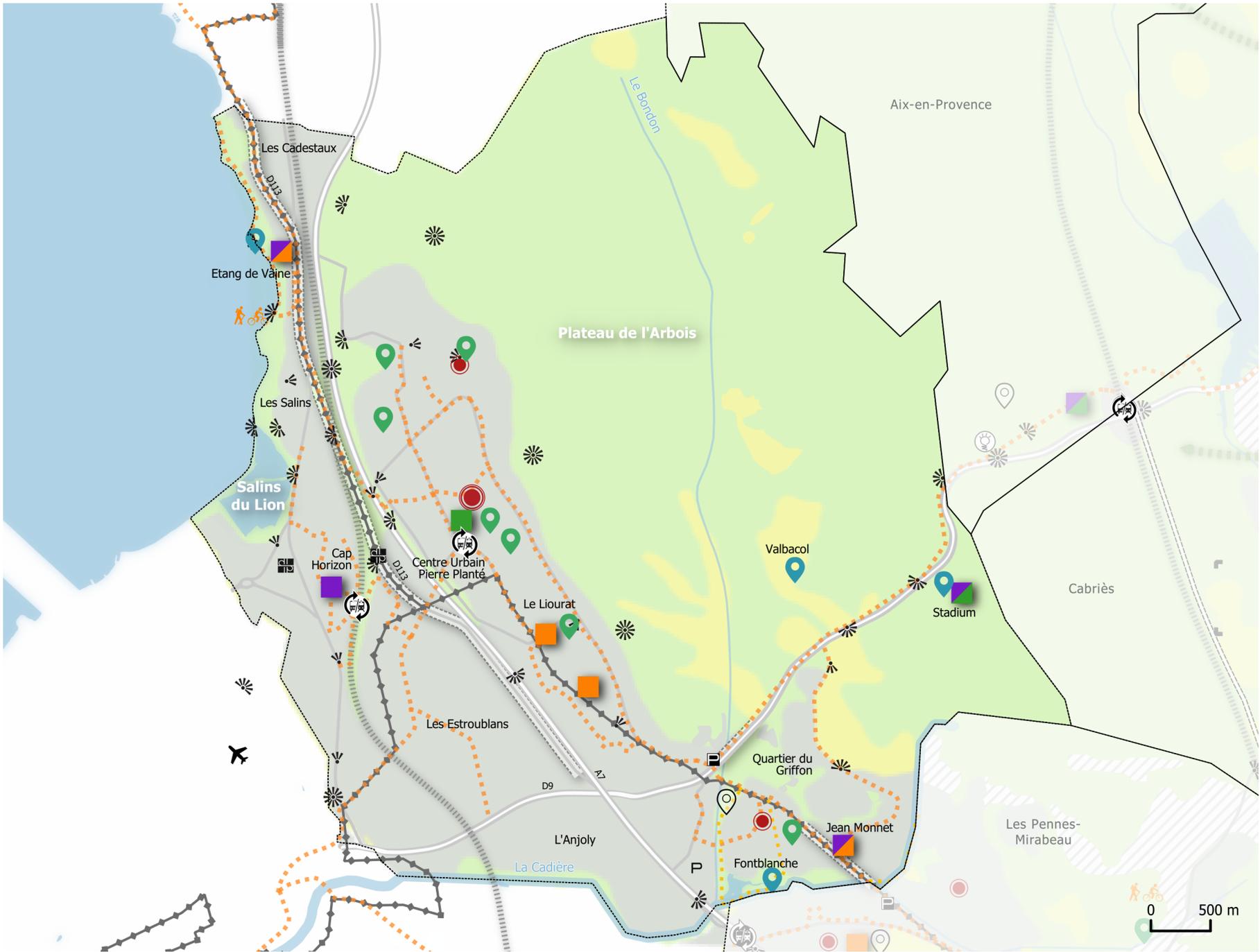
Ainsi, ces OAP sur les secteurs stratégiques viennent compléter utilement les OAP sectorielles sur des principes d'aménagement et de programmation généraux.



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

-  économique
-  à dominante résidentielle
-  à vocation équipement
-  mixte économie/résidentiel
-  mixte économie/équipement

Pole 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 locaux
-  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

-  Liaison écologique communale à protéger/préserver/restaurer
-  Principaux cours d'eau et canaux à protéger/préserver/restaurer
-  Cône de vue à préserver et valoriser
-  Projet de production d'énergie renouvelable

>> Eléments structurants

-  Autoroutes
-  Autre voirie principale
-  Voie ferrée
-  Aéroport/Aérodrome



LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE COMME HÉRITAGE À LÉGUER AUX GÉNÉRATIONS 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.
- » Procéder à la requalification du site fortement anthropisé du Stadium à travers un projet ambitieux et exemplaire dans le domaine de la transition écologique contribuant au rayonnement du Pays d'Aix.
- » 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 ÉCONOMIE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE

// 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

Articulation avec le règlement écrit : seules les dispositions de la partie A (titres I, II et III) et l'article 3 des dispositions communes aux zones U et AU relatives à la mixité s'appliquent à ces secteurs d'aménagement



VIT-OAP01: 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.

AIX-CABRIÈS- VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Espace naturel
-  Secteur d'activités mixtes
-  Commerce et activités de service
-  Activités à dominante productive
-  Activités à dominante tertiaire
-  Possibilité d'implanter du commerce de proximité
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
-  Front bâti structurant
- Mobilité**
-  Voie de desserte locale
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Principe de tracé de transport en commun
-  Aire de retournement
-  Principe de franchissement
-  Pôle d'échanges multimodal
-  Aire de stationnement
- Traitement des espaces publics**
-  Espace public
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace préférentiel de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
-  Interface paysagère à aménager
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

// 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.

Les constructions ne pourront dépasser un niveau de rez-de-chaussée + 4 niveaux de plancher. Ponctuellement, dans le secteur de la Cuesta, les constructions pourront atteindre un niveau de rez-de-chaussée + 5 niveaux de plancher. Dans tous les cas, les constructions ne pourront excéder 18 m de haut par rapport au niveau fini.

// 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.

En ce qui concerne leur implantation par rapport aux limites des voies et emprises publiques, en dehors du périmètre de la ZAC Cap Horizon, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres.

Au sein du périmètre de la ZAC Cap Horizon, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont définies par le cahier des charges de cession des terrains et sa fiche de lot.

Cas particulier : l'implantation des bâtiments autour de la place centrale et les rues adjacentes 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 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En ce qui concerne leur implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions situées dans le périmètre de la ZAC devront respecter les dispositions prévues par le cahier des charges de la ZAC Cap Horizon et sa fiche de lot.

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

LA MIXITÉ 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 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION 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 MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS 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 leur destination :

- Artisanat et commerces de détail, commerce de gros : 1 place pour 30 m² de surface de plancher (SDP) créée par tranche entamée.
- Commerces et activités de services : 1 place pour 30 m² de SDP créée par tranche entamée.
- Bureaux : 1 place/25 m² 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 existants 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'Échange 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 RÉSEAUX

// 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'Échange 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.

VIT-OAP02 : Le Liourat

Vocation : mixte

Zonage : Uoap

Programme : environ 160 logements,
850 m² de locaux commerciaux et de services,
requalification de la voirie et des espaces publics,
ainsi que la restructuration du stationnement

Échéancier prévisionnel de
réalisation : court à moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Localisé au Sud-Ouest de la commune de Vitrolles, dans le prolongement du centre-ville, le périmètre de l'OAP accueille actuellement la piscine municipale du Liourat. L'assiette du projet représente une superficie d'environ 3 ha.

L'OAP s'intègre dans un environnement urbain, desservi par des axes routiers structurants (l'avenue Padovani à l'Ouest, l'avenue Jean-Etienne Constant au Nord) recevant actuellement un important faisceau de transports en commun.

Le site dispose d'un cœur d'îlot, autour duquel s'implantent des habitations de typologies diverses. Les immeubles collectifs abritent des rez-de-chaussée commerciaux ou des locaux dédiés à des équipements et des services de proximité.

De nombreuses poches de stationnement sont identifiées sur le site, le long de l'avenue principale, ainsi que sur l'emprise de la place Henri Dunant, qui marque l'entrée au site.

Le périmètre de l'OAP renvoie à un secteur de renouvellement urbain de la commune, dans lequel il convient de développer de la mixité fonctionnelle actuellement existante, tout en alliant les futures opérations de requalification à l'existant. A ce titre, le quartier du Liourat a été retenu par l'ANRU au titre de nouveaux projets de rénovation urbaine et dans ce cadre la Métropole souhaite poursuivre la dynamique de transformation urbaine déjà engagée par le 1er programme de renouvellement urbain sur le quartier des Pins.

L'OAP s'inscrit dans un périmètre d'une concession d'aménagement, dont les principes de renouvellement/développement urbain sont précisés dans le cadre des missions de l'aménageur, concessionnaire de la Métropole.

ENJEUX ET OBJECTIFS

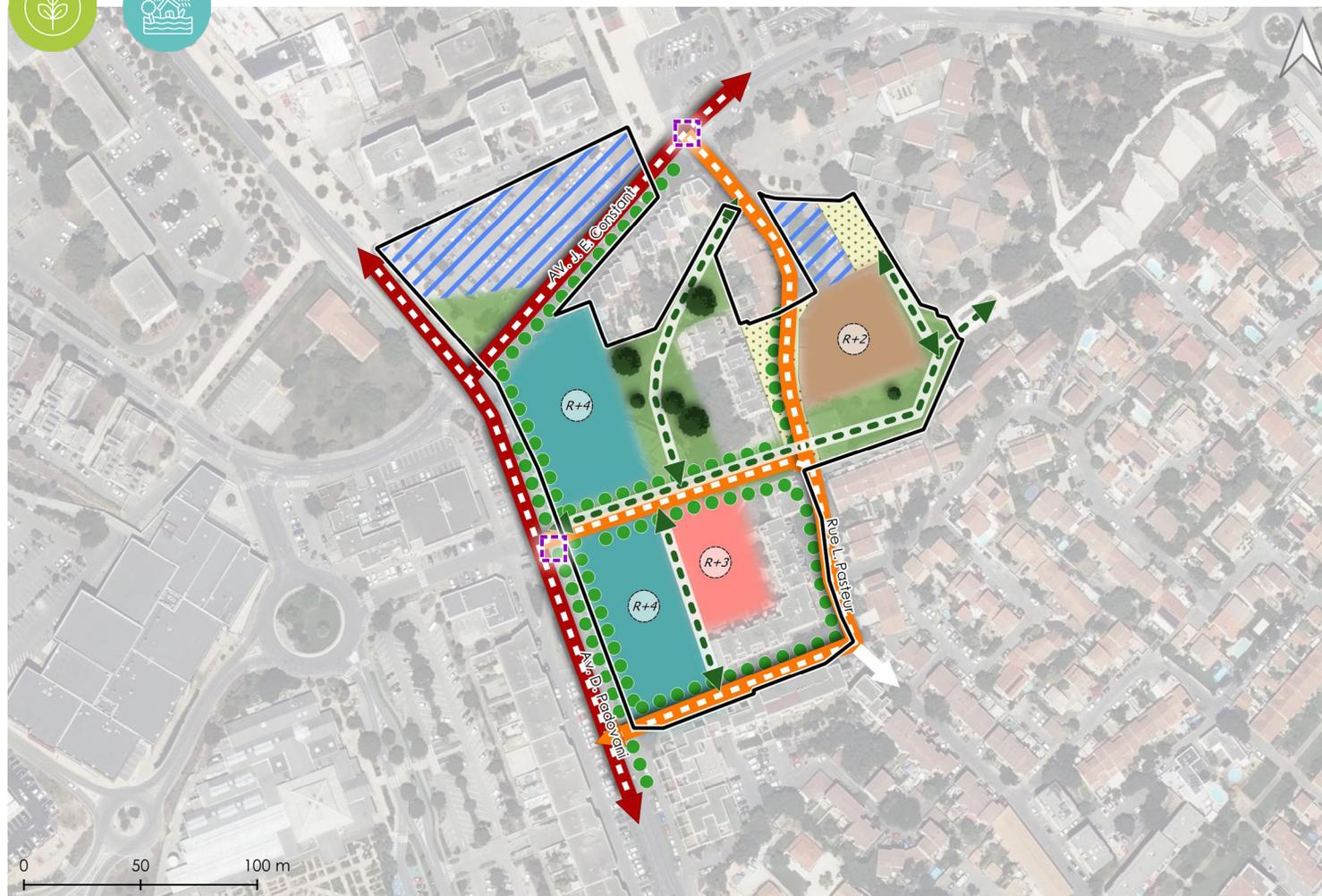
- » Diversifier l'offre en logements à proximité du centre-ville de Vitrolles, dans une logique d'urbanisme des courtes distances.
- » Ouvrir le quartier et révéler les espaces publics comme de véritables lieux fédérateurs.
- » Densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées (air, bruit,...).
- » Affirmer la vocation urbaine du secteur, actuellement peu lisible, ainsi que la mixité fonctionnelle du site, par l'amélioration de l'accueil des activités et des équipements de proximité et par la requalification de la voirie.
- » Lutter contre les îlots de chaleur.

AIX-CABRIÈS- VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP

- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat
-  Habitat à dominante collective
-  Secteur de mixité fonctionnelle

- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti

- Mobilité**
-  Voie primaire
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Carrefour à aménager
-  Aire de stationnement

- Qualité environnementale et paysagère**
-  Modes actifs à créer
-  Alignement d'arbres à préserver ou à créer
-  Espace vert public à préserver ou à créer
-  Espace public



LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

// Qualité urbaine du projet

Le projet se doit de réussir une greffe urbaine permettant une bonne articulation des nouvelles constructions, tant sur le plan morphologique que fonctionnel.

L'aménagement du site devra favoriser une certaine porosité, en composant des percées visuelles depuis l'avenue Padovani, voirie principale du site, vers le cœur d'îlot. Ce principe est, par ailleurs, formalisé par le maintien d'un cœur d'îlot ouvert et végétalisé, autour duquel s'organisent les espaces bâtis.

La qualité architecturale des bâtiments est recherchée, en particulier au niveau des façades urbaines et des rez-de-chaussée commerciaux, qui devront représenter la vitrine du nouveau quartier.

Les espaces publics devront être requalifiés et aménagés, afin de permettre une meilleure lisibilité du site et une hiérarchisation des espaces.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement bâti et paysager, notamment par la prise en compte de la topographie du site et l'épannelage des constructions. Ainsi leur implantation devra privilégier des fronts bâtis le long des voies et prioriser les élévations les plus importantes le long des avenues principales. La mixité des morphologies des habitations (petits collectifs, intermédiaires) devra assurer la transition avec les pavillons existants à l'Est et les maisons en bande au Nord.

L'aménagement du site n'intégrera pas de maisons individuelles, afin d'optimiser l'utilisation du foncier et limiter le stationnement aérien.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas représenter plus 40% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

// Hauteur des constructions

Les constructions de type petit collectif seront édifiées sur une hauteur variant de R+2 à R+4.

L'habitat intermédiaire sera surélevé sur une hauteur maximale en R+2.

// Espaces verts / Espaces naturels

La surface des espaces de pleine terre représentera environ 20% de la superficie du terrain d'assiette.

Les nouveaux cœurs d'îlots seront végétalisés. A l'Est de l'opération, un mail piéton paysager sera aménagé et marquera la limite entre les nouvelles et anciennes constructions.

// Paysage

Les aménagements prévoient deux axes majeurs d'orientations : Nord/Sud qu'il convient d'affirmer depuis l'avenue Padovani en continuité de l'avenue Salyens, puis Est/Ouest depuis l'avenue Padovani vers le square Marguerite de Provence. Ils seront support de percées visuelles vers les paysages et supports d'espaces publics, dont un mail piétonnier Est-Ouest.

Les limites des îlots devront bénéficier d'un traitement végétal, sous la forme de franges paysagères valorisant le quartier et permettant de marquer les limites entre les tissus urbains différenciés, en particulier sur les limites de l'OAP.

// Implantation des constructions

L'aménagement du site prévoit la réalisation de fronts bâtis structurants, le long du maillage viarie qui compose le site. Les constructions seront édifiées à l'alignement de ces voiries ou des espaces publics.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

// Programmation globale

Le projet doit permettre la revitalisation du site en affirmant sa mixité fonctionnelle. L'aménagement devra favoriser l'insertion de typologies, variant entre du petit collectif aux abords des voies et de l'habitat intermédiaire en fond de parcelles.

Le potentiel du foncier mutable de la résidence Prévert entrainera la production d'environ 160 logements, soit un potentiel de l'ordre de 14 000 m² de surface de plancher. Les emprises libérées de la piscine sont susceptibles d'accueillir de nouveaux logements et autres programmations. Les typologies de type T2-T3 seront privilégiées, afin de répondre aux besoins du marché immobilier vitrollais.

Des travaux de réhabilitation des bâtiments et une résidentialisation compléteront l'aménagement du secteur, au niveau de la résidence Verlaine, pour un confort optimal des logements.

Les rez-de-chaussée des immeubles collectifs devront améliorer l'accueil des commerces et des services divers, par la relocalisation de l'existant et l'élargissement de l'offre. Les façades commerciales seront disposées de préférence sur l'avenue Padovani, pour une meilleure visibilité et accessibilité.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée à la requalification de la voirie et des espaces publics. Il s'agira de mailler plus lisiblement et plus simplement pour replacer le piéton au cœur du quartier et attribuer aux usagers de véritables espaces fédérateurs.

Certaines destinations sont interdites pour ce site : l'exploitation forestière, l'industrie, les activités liées à l'exploitation agricole, le commerce de gros et les entrepôts.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation du secteur est conditionnée aux opérations définies dans le cadre de la concession d'aménagement et du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renovation Urbaine).

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

// Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, trottoirs et places urbaines, 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.

// Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter a minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers l'efficacité énergétique des constructions, en déployant vers la réalisation de constructions passives.

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables, issus de la déconstruction dans l'opération de renouvellement urbain, seront privilégiés.

// 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 MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

Le stationnement lié aux habitations devra être intégré au bâti ou en sous-sol, afin d'apaiser le site et rationaliser l'usage du foncier.

Le projet prévoira, selon la destination des constructions :

- pour l'ensemble des logements il est demandé a minima, la réalisation de 2 places de stationnement par logement ;
- pour les commerces et services, il est demandé a minima, la réalisation de 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur est desservi par un réseau de transports public (BHNS), le long de l'avenue Padovani et de l'avenue des Salyens.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIE ET LES RÉSEAUX

// Réseau viaire

L'accès principal au site sera positionné sur l'avenue Padovani, pour distribuer les différents ilots.

Un maillage viaire sera mis en place à l'intérieur du site, celui-ci devra permettre une meilleure lisibilité pour un meilleur usage de la voie publique.

Trois principaux axes permettront la restructuration du site :

- Est /Ouest, en reliant la rue Pasteur à l'avenue Padovani, principale voie de desserte qu'il convient de requalifier.
- L'axe Nord-Sud qui relie l'avenue Padovani avec l'avenue des Salyens. Celui-ci représentera la voie de desserte principale au site, depuis lequel les voies de desserte internes sont distribuées.
- L'avenue Jean-Etienne Constant qui desservira le nord-ouest du quartier.

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces, publics et les points de desserte en transport en commun.

Un mail piétonnier longera l'axe Est/Ouest, avant de distribuer le cœur d'ilot végétal.

Les liaisons actives devront prolonger les cheminements doux existants sur l'avenue de Salyens, la promenade plantée ou l'avenue de Marseille.

// 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.

VIT-OAP₀₃ : Centre urbain / Pierre plantée

Vocation : mixte

Zonage : Uoap

Programme : PEM « Pierre Plantée » - parking public avec commerces et activités de service en RDC - requalification des espaces publics

Échéancier prévisionnel de réalisation : court terme



DESCRIPTION DU SITE

Partie intégrante du centre urbain, le site bénéficie de liaisons directes avec les grands axes circulatoires traversant la commune et s'étend sur une superficie d'environ 6,1 ha.

Situé en limite Ouest du centre-ville le secteur d'OAP longe l'avenue Rabin, recevant actuellement un important faisceau de transports en commun.

Actuellement le secteur d'OAP accueille de grandes nappes de parking aériens sur sa partie Ouest vouées à être requalifiées. Le secteur en partie Est se compose de bâtiments d'activités commerciales, d'un EHPAD et du centre postal.

Ce secteur de projet est caractérisé par le renforcement du pôle urbain de Vitrolles, dynamisé par le développement d'une nouvelle offre de transport intermodal, contribuant à améliorer la qualité de vie et développer une nouvelle image du centre-ville plus attractive et apaisée.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Extension de la Gare Routière de Pierre Plantée afin d'accueillir une nouvelle offre en transports en commun à haut niveau de service et améliorer l'intermodalité de cet équipement.
- » Réaliser un parking silo de 450 places environ, dont 150 places en P+R, pour libérer les espaces du stationnement et créer des espaces publics de qualité en faveur des piétons.
- » Requalifier le front urbain et les espaces publics de manière qualitative en lien avec le centre ville (aménagement paysagers d'accompagnement des liaisons actives inter-quartiers).
- » Intégrer des aménagements paysagers en faveur du confort urbain.
- » Optimiser et requalifier les formes urbaines en faveur d'une programmation mixte.
- » Améliorer l'attractivité commerciale du quartier.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Commerce et activités de service
-  Equipement d'intérêt collectif et service public
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
- Mobilité**
-  Voie secondaire
-  Voie primaire à créer ou restructurer
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Modes actifs à créer
-  Principe d'implantation d'une station de transport en commun
-  Carrefour à aménager
-  Pôle d'échanges multimodal
- Traitement des espaces publics**
-  Espace public

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

// 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.

Les façades et leurs revêtements doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

L'emprise au sol des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace.

// Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser un niveau de rez-de-chaussée et 4 niveaux de planchers supérieurs.

// Espaces verts / Espaces naturels

Les espaces « libérés » dans le cadre du processus de requalification engagé sur le site de Pierre Plantée devront être plantés et faire l'objet d'un traitement végétal et paysager de qualité afin de permettre la réintroduction de la nature en ville.

// Paysage

Le traitement des espaces publics devra favoriser les accompagnements paysagers des espaces de déambulation, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales à travers la revalorisation ou la création d'espaces verts de pleine terre.

Le mail central bénéficiera d'aménagements en faveur de la lutte contre les îlots de chaleur et devra de manière générale favoriser les espaces de rencontre.

Les espaces de stationnement en surface devront être traités de façon qualitative et paysagère, et notamment arborés.

// Implantation des constructions

Le choix des implantations des façades devra se faire en cohérence avec les espaces publics existants et à requalifier. Il devra être recherché un travail sur l'activation des rez-de-chaussée, leur porosité avec les espaces de déambulation.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul minimal de 4 m de l'avenue Yitzhak Rabin.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

// Programmation globale

Les projets devront accueillir des destinations mixtes favorisant la revitalisation du centre-ville et en particulier l'offre commerciale de proximité.

L'aménagement du site envisage également l'amélioration de la desserte, notamment par l'extension et la requalification du PEM.

Les constructions à destination d'exploitation agricole, forestière et industrielle, ainsi que les entrepôts et le commerce de gros sont interdits.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

// Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, trottoirs et places urbaines, 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.

// Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers l'efficacité énergétique des constructions, en déployant vers la réalisation de constructions passives.

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables, seront privilégiés.

L'implantation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque sera privilégiée sur les espaces de stationnement.

// 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 MATIÈRE DE STATIONNEMENT (VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES)

Les projets devront répondre aux besoins en stationnement décrits ci-dessous :

- Hébergement : 1 place pour 70m² de SDP créée par tranche entamée avec un minimum de 1 place par logement.
- Artisanat, commerces de détail et services: 1 place pour 30m² de SDP créée par tranche entamée.
- Restauration : 1 place pour 30m² de SDP créée par tranche entamée.
- Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 1 chambre
- Bureaux : 1 place/25m² de SDP créée par tranche entamée.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La desserte par les transports en commun pourra se faire principalement sur l'avenue Yitzhak Rabin, en lien avec la gare routière et le futur PEM situés au Sud de l'OAP.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIE ET LES RÉSEAUX

// Réseau viaire

L'accès au site de l'OAP s'effectue principalement par l'avenue Yitzhak Rabin et l'avenue des Salyens au Sud, ainsi que par la rue Henri Bosco au Nord.

L'accès à la gare routière s'effectuera par le sud (avenue des Salyens).

L'accès au futur parking silo s'effectuera par le Nord (rue Henri Bosco).

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

// 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.

AIX-CABRIÈS- VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX

Les OAP d'intention

conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme



VIT-OAP04 : Jean Monnet

Vocation : mixte

Zonage : UC

Programme : équipement de santé, de sport et de loisirs, de l'ordre de 250 logements

Échéancier prévisionnel de réalisation : court à moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Localisé en limite Sud de la commune de Vitrolles, le site de Jean Monnet se situe en entrée de ville depuis le sud, il s'étend sur une surface de 16,3 ha.

L'OAP s'intègre dans un environnement urbain, à dominante habitat de type pavillonnaire.

Le site de projet couvre des espaces d'activités et commerciaux qui longent l'avenue Jean Monnet. Cette voie dispose d'aménagements piétons et cycles.

Le site présente un important potentiel de mutation et de renouvellement urbain, déjà à l'œuvre avec la mutation du centre commercial Lidl.

ENJEUX ET OBJECTIFS

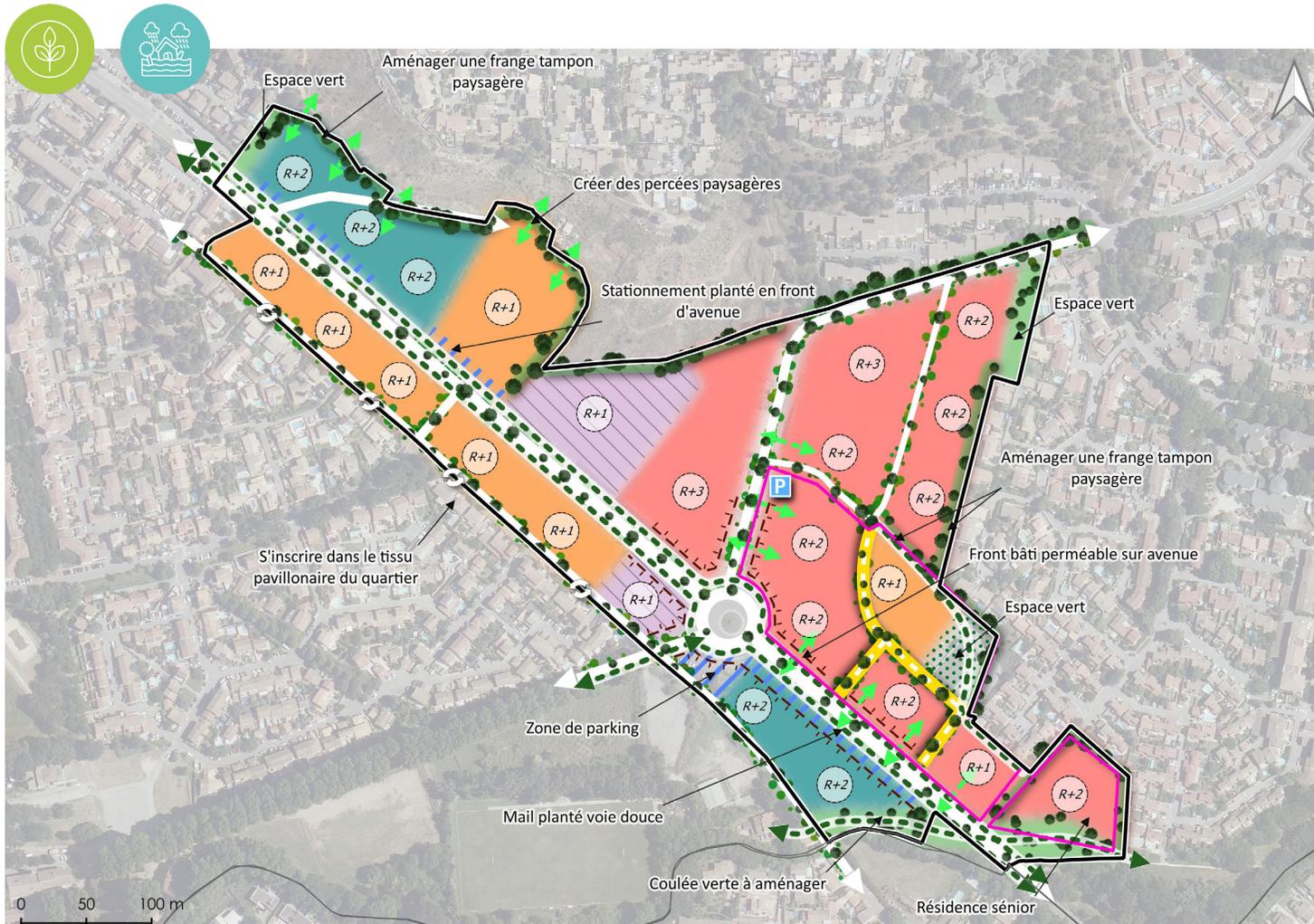
- » Favoriser la mutation et le renouvellement urbain de ce site.
- » Améliorer les qualités urbaines à l'échelle du secteur.
- » Diversifier les typologies d'habitat (habitat collectif/intermédiaire, habitat individuel groupé).
- » Améliorer le fonctionnement urbain via la création de nouvelles connexions internes, qui doivent permettre de faciliter la circulation dans le secteur et accroître l'accessibilité des différents espaces.
- » Aménager des voies pour les modes doux entre les espaces d'habitat et les commerces.
- » Valoriser les potentialités environnementales et paysagères du site et des alentours.

AIX-CABRIÈS-
VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
 -  Opération d'ensemble
- Vocation des espaces / destination du bâti**
-  Habitat à dominante individuelle
 -  Habitat à dominante collective
 -  Commerce et activités de service
 -  Secteur de mixité fonctionnelle
 -  Aire de stationnement
- Caractéristique du bâti**
-  Hauteur du bâti
 -  Front bâti structurant
- Mobilité**
-  Voie primaire
 -  Voie secondaire
 -  Voie secondaire à créer ou restructurer
 -  Modes actifs existants
- Qualité environnementale et paysagère**
-  Trame végétale et chênes truffiers à préserver
 -  Espace paysager à végétaliser
 -  Perméabilité physique et/ou visuelle
 -  Interface paysagère à aménager
 -  Espace paysager à végétaliser, à préserver
 -  Gestion de l'interface

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation mixte.

// Programmation

Le site de Jean Monnet est destiné à accueillir un programme diversifié de logements :

- Habitat collectif/habitat intermédiaire sur une hauteur comprise entre R+2 à R+3, en particulier dans les parties centrale et Nord du secteur, afin de permettre du renouvellement urbain ;
- Habitat individuel isolé/individuel groupé en R+1, aux extrémités du secteur, en lien avec les tissus pavillonnaires environnants.
- Une résidence sénior permettra également de diversifier l'offre de logements à destination des personnes âgées.

L'OAP prend également en compte le renouvellement urbain déjà engagé, notamment sur le tènement foncier du supermarché LIDL et intègre les opérations qui sont déjà programmées et autorisées :

- L'aménagement d'espaces dévolus aux activités, notamment commerciales : le nouveau supermarché sur le même tènement et le renouvellement des activités existantes à l'Ouest de l'avenue Jean Monnet, autour du rond-point de Fontblanche.

Sur les plus importants espaces de renouvellement, les aménagements devront obligatoirement prendre la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès au site est permis par le carrefour qui relie l'avenue Jean Monnet au boulevard Marcel Pagnol, accès principal autour duquel se structure les différentes entités du programme et qui distribue les voies de desserte internes.

// Principes de desserte

La desserte interne du quartier sera assurée à partir des trois voies principales existantes :

- l'avenue Jean Monnet, axe structurant de l'OAP, permettant de traverser le site du Nord-Ouest au Sud-Est ;
- l'allée des artistes connectant le sud du secteur au rond-point de Fontblanche présent sur le site ;
- le boulevard Marcel Pagnol facilitant une connexion avec le secteur soumis à une Opération d'aménagement d'ensemble.

La trame interne du secteur sera néanmoins renforcée par des axes secondaires favorisant la création de nouveaux bouclages viaires, qui permettront de ne pas saturer les accès existants.

Les accès existants seront conservés mais feront l'objet de véritables aménagements, notamment sur la partie Sud de l'avenue Jean Monnet.

// Modes actifs

Des cheminements doux devront également être aménagés le long de l'avenue Jean Monnet et de l'allée des Artistes, afin de faciliter l'accès aux espaces de vie du quartier (espaces verts, commerces...) depuis les espaces d'habitat. Ces aménagements participeront à la sécurisation des déplacements, depuis et vers les quartiers résidentiels environnants.

La coulée verte prévue au Sud du secteur intégrera également ce principe de liaison piétonne / modes doux.

// Gestion du stationnement

Trois zones de stationnement potentielles seront aménagées le long de l'axe structurant du quartier afin de desservir les espaces d'activités.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Principes d'implantation des bâtiments

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement de l'avenue Jean Monnet.

Les bâtiments situés à proximité immédiate du carrefour Fontblanche (accès principal au site) disposeront d'un front bâti structurant sur l'avenue Jean Monnet et le boulevard Marcel Pagnol.

// Qualité architecturale et formes urbaines

L'aménagement du site devra assurer une insertion de l'ensemble dans le cadre bâti et paysager environnant, notamment par l'épannelage des nouvelles constructions, qui devra préserver les constructions existantes.

Cet épannelage vise à limiter les conflits d'usage et permettre une densification qui tienne compte du cadre urbain. Ainsi la hauteur des nouvelles constructions situées à proximité immédiate des tissus pavillonnaires devra varier de R+1 à R+2 suivant le bâti existant.

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, la hauteur des constructions devra varier suivant le même principe, de R+2 à R+3, en particulier dans les parties centrale et Nord du secteur, afin de permettre le renouvellement urbain du quartier.

Pour l'habitat individuel pur/groupé, localisé aux extrémités du secteur, la hauteur devra être limitée à R+1, dans la continuité des constructions avoisinantes.

// Principes de traitement paysager

Des franges tampons paysagères et naturelles devront être créées à l'interface de tissus urbains différenciés afin de limiter l'impact des nouvelles densités.

Les limites séparatives doivent être végétalisées, afin de limiter les co-visibilités.

Une coulée verte sera aménagée au Sud de secteur le long de La Cadière afin de mieux connecter les différents espaces verts et sportifs existants.

Les voiries devront faire l'objet d'une végétalisation et d'un traitement paysager conséquent, valorisant le quartier. Ce traitement paysager et végétal sera à adapter en fonction du niveau de desserte de la voirie et de ses usages.

Il est exigé de traiter les espaces non bâtis ou aménagés en espaces verts de pleine terre, paysagers ou d'agrément.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Toute construction ou aménagement doit privilégier la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet, et ne doit en aucun cas, ni créer un obstacle à l'écoulement des eaux du fond supérieur, ni aggraver les écoulements vers le fond inférieur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite ou soumise à autorisation du service assainissement en cas d'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique.

// 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.

VIT-OAP05 : Étang de Vaïne

Vocation : mixte

Zonage : UC, UT, UE, UEm, N

Programme : non concerné

Échéancier prévisionnel de réalisation : long terme



SITUATION ET DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'extrémité nord de Vitrolles, ce secteur profite d'une position stratégique aux portes de la commune, limitrophe à Rognac et de la ZA des Cadestaux. Traversé par un axe structurant, la RD113, il est également cerné par l'autoroute A7, ce qui lui confère une forte visibilité. De plus, ce secteur est à l'articulation d'entités paysagères fortes : l'étang de Vaïne, site naturel qui compose la lagune de l'étang de Berre, et le massif de l'Arbois, site naturel classé. Des vallats, plus ou moins visibles par leurs ripisylves, marquent le secteur et font la connexion entre le massif et l'étang comme exutoire des eaux de ruissellement des reliefs.

La vocation des espaces est assez hétérogène du fait principalement de la traversée de la RD113, de la voie ferrée et de l'autoroute dans un espace assez restreint. Le secteur est confronté à des infrastructures morcelantes, des franchissements peu nombreux et difficiles et des liaisons transversales rompues entre le centre historique et le littoral, ce qui induit une déconnexion entre le site et son territoire. Le giratoire de Marina qui fait la jonction entre la RD113, la RD20, le littoral et le centre historique de Vitrolles fait office d'entrée de ville mais reste très peu aménagé et valorisé.

Le secteur est très largement artificialisé du fait des nombreuses infrastructures routières et des bâtiments d'activités industrielles, artisanales, commerciales, notamment avec la ZA des Cadestaux, qui se diffusent de part et d'autre la RD113, et qui sont très consommatrices d'espace. Au nord, c'est un littoral plus industriel, moins accessible et plus escarpé. Plus au sud, les activités touristiques, balnéaires et nautiques sont concentrées autour des plages et à proximité, le quartier des Vignettes composé essentiellement de logements collectifs.

AIX-CABRIÈS-
VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Apaiser et requalifier le linéaire de la RD113 en un boulevard urbain intégrant les transports en commun et les modes actifs et en améliorant sa qualité paysagère et en sécurisant ses accès.
- » Stopper la diffusion et compacter l'offre commerciale le long de la RD113 en relocalisant les activités économiques productives et en engageant une mutation du tissu économique local.
- » Conforter les activités touristiques existantes : hébergements, camping et base nautique.
- » Aménager le giratoire de la marina comme porte d'entrée littoral/massif de la commune.



^ Vue sur les activités qui ponctuent la R113, entre l'étang de Vaïne et l'A8

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



 Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

-  Espace naturel
-  Habitat
-  Secteur d'activités mixtes
-  Activités à dominante productive
-  Activités touristiques
-  Equipement public

Caractéristique du bâti

-  Recul des constructions

Mobilités

-  Voie primaire existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie de desserte locale existante
-  Voie secondaire à créer ou restructurer
-  Voie de desserte locale à créer ou restructurer
-  Continuité viaire - maillage
-  Modes actifs existant
-  Modes actifs à créer
-  Carrefour à aménager
-  Principe de franchissement
-  Aire de stationnement

Traitement des espaces publics

-  Espace vert public à préserver ou à créer

Qualité environnementale et paysagère

-  Espace paysager à végétaliser
-  Espace de gestion du risque incendie
-  Perméabilité physique et/ou visuelle
-  Espace paysager à végétaliser, à préserver
-  Relief
-  Chemin de l'eau
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Élément ou ensemble patrimonial à valoriser



▲ La RD113 et les activités qui ponctuent le bord de route

VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

L'OAP a une vocation mixte : économique à dominante artisanale et commerciale, hébergement touristique et habitat.

// Programmation

Différentes typologies d'espaces composent le site de l'OAP :

1. Les secteurs d'activités économiques localisés le long de la RD113 devront être recomposés afin d'optimiser le foncier. Cela se passera par la relocalisation d'activités productives peu qualitatives vers d'autres secteurs plus appropriés pouvant se densifier, le littoral de l'étang de Berre n'ayant plus vocation à accueillir ces activités en confrontation directe avec le littoral.
 2. Le secteur d'activités productives, secondaires et tertiaires avec la zone d'activités des Cadestaux de Vitrolles.
 3. La vocation d'accueil et d'hébergement de loisirs sera confortée (activités touristiques). Les campings et équipements existants correspondant déjà au changement de vocation progressif du site vers une économie de loisirs tournée vers le littoral.
 4. En lien avec l'aménagement d'un boulevard urbain, mutation du secteur à l'ouest de la voie ferrée vers une vocation plus résidentielle à mettre en adéquation avec les orientations d'aménagement qui se dessineront sur le territoire de la commune de Rognac.
- Les espaces naturels se localisent principalement le long du littoral en prenant en compte l'épaisseur de la bande littorale et l'existant. Les aménagements autorisés seront respectueux des composantes naturelles et paysagères du littoral.
- Les secteurs d'habitat : le quartier des Vignettes, quartier d'habitations mêlant du collectif et de l'habitat individuel sera à conforter.

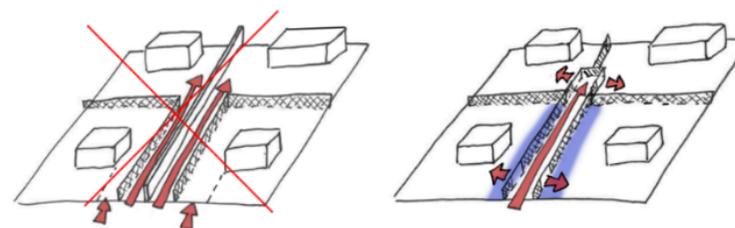
Concernant les équipements publics, il s'agira de conforter la base nautique de Vitrolles, d'engager la mutualisation d'un équipement commun entre la commune de Vitrolles et de Rognac en lien avec l'étang et d'anticiper l'extension du cimetière existant.

// Mode de mise en oeuvre opérationnelle

L'OAP se fera sur plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès



^ Exemple de voies d'accès en cas de double division parcellaire à l'arrière de constructions existantes (sans valeur réglementaire)

L'apaisement de la RD113 sur ce secteur se réalisera par sa requalification en boulevard urbain : desserte en transports collectifs type BHNS ; intégration des modes actifs par des cheminements piétonniers qualitatifs et des voies cyclables le long de la RD113. Il s'accompagnera d'un traitement paysager qualitatif (plantation d'arbres d'ombrage, alignements d'arbres, massifs arbustifs...). Le développement et le ménagement de liaisons transversales permettra d'atténuer l'effet coupure de la RD113 et de créer du lien entre les différents secteurs.

// Principes de desserte

Il s'agira de limiter la création de voies en impasse et l'accumulation des flux aux mêmes endroits. Les nouvelles constructions (division parcellaire, extension, renouvellement urbain) devront assurer une voie de desserte partagée, afin d'éviter une multiplicité des voies d'accès privées (cf schéma ci-dessous).

// Modes actifs

Concernant la continuité du cheminement littoral, un sentier sera créé afin de rendre accessible le patrimoine maritime et les espaces naturels. Il sera connecté avec les cheminements existants en alternant des séquences ouvertes et des séquences fermées à travers la bande végétale afin de donner du rythme au cheminement.

D'autres cheminements piétons seront aménagés afin de permettre les perméabilités piétonnes entre la RD113 et le littoral. Les vallats pourront être des supports de mobilités douces.

// Gestion du stationnement

Les besoins en stationnement liés aux remembrements des activités et à la création de nouveaux logements devront être satisfaits sur les espaces privés. En complément, les requalifications de voirie permettront de créer des espaces de stationnement mutualisés pour mieux répondre aux besoins existants. Il s'agit ainsi de libérer au maximum l'espace public de la voiture pour faire plus de place aux cycles et aux piétons. Afin de faciliter l'accès aux commerces et services et aux différents équipements, des places de stationnement devront être prévues et réglementées. Il s'agira de privilégier des aménagements mutualisés, perméables et végétalisés avec un traitement particulier sur les eaux de ruissellement.

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les secteurs d'activités mixtes seront optimisés dans leur organisation (densification, intensification) et améliorés dans leur intégration paysagère, urbaine et architecturale ainsi que le traitement de leurs abords (espaces publics, cheminements, intégration paysagère du stationnement, végétalisation le long des voies...). Il s'agira de porter une attention particulière au traitement de la façade urbaine des secteurs de projet notamment au contact de la RD113.

Le giratoire de Marina, carrefour faisant la jonction entre la base nautique, les Cadestaux et l'accroche avec le centre historique, sera aménagé afin d'affirmer et de mettre en valeur cette porte d'entrée vers le littoral et le centre historique de Vitrolles par un traitement adapté de l'espace public et de la traversée de la RD113 au niveau du carrefour.

// Principes de traitement paysager

La trame paysagère sera préservée et mise en valeur (trame boisée, ripisylve, cordon de végétation littoral,...) afin de favoriser les espaces de respiration, notamment sur la partie littorale. Il s'agit de reconnecter le site au paysage dans lequel il s'inscrit en préservant et valorisant les vues vers l'étang et les cuestas depuis la RD113 et assurant leur co-visibilité. Des espaces de perméabilité visuelle (perspectives paysagères) et physique ponctuent la RD113 et des covisibilités avec l'étang et le massif de l'Arbois sont à retrouver. D'autres points de vue depuis la base nautique de Vitrolles ou depuis le hangar Latécoère devront être préservés.

Des éléments patrimoniaux remarquables ont été identifiés et sont à valoriser :

- le pont situé au niveau du giratoire de Marina qui séquence et met en scène le passage du littoral au massif.
- le pont du Baou au niveau du giratoire du Baou
- Le hangar Latécoère comme bâtiment signal. Ce nouveau point d'intérêt sur les rives de l'étang de Vaine pourra se matérialiser par la création d'un nouvel équipement mutualisé et complémentaire entre Vitrolles et Rognac

avec un rayonnement métropolitain. Sa reconversion s'accompagnera de nouveaux équipements commerciaux en lien avec les activités nautiques et s'inscrira comme espace pédagogique autour de l'eau.

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les dynamiques naturelles du littoral seront confortées voire restaurées. Il s'agira de mener une reconquête paysagère plus particulièrement sur les espaces dégradés.

En tant que frange naturelle paysagère, réservoir de biodiversité et corridor écologique, la ripisylve présente au niveau des vallats devra également faire l'objet d'une attention particulière, tant dans sa préservation (zone humide) que dans son rapport avec les nouvelles constructions. Leur renaturation se fera par leur remise à ciel ouvert quand cela est possible. Il s'agira également d'accompagner la restauration de la ripisylve par la végétalisation des berges grâce à une palette d'essences adaptées au contexte local.

De manière générale, les aménagements devront permettre de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols dans une logique de réduction du risque inondation. Ainsi, il s'agit de réduire les surfaces imperméables (voirie, stationnement) par leur mutualisation et leur optimisation, de favoriser la végétalisation des espaces publics et les surfaces en pleine terre et d'organiser une gestion des eaux pluviales qualitative à la parcelle.

// Risque inondation

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



▲ Le pont du Baou

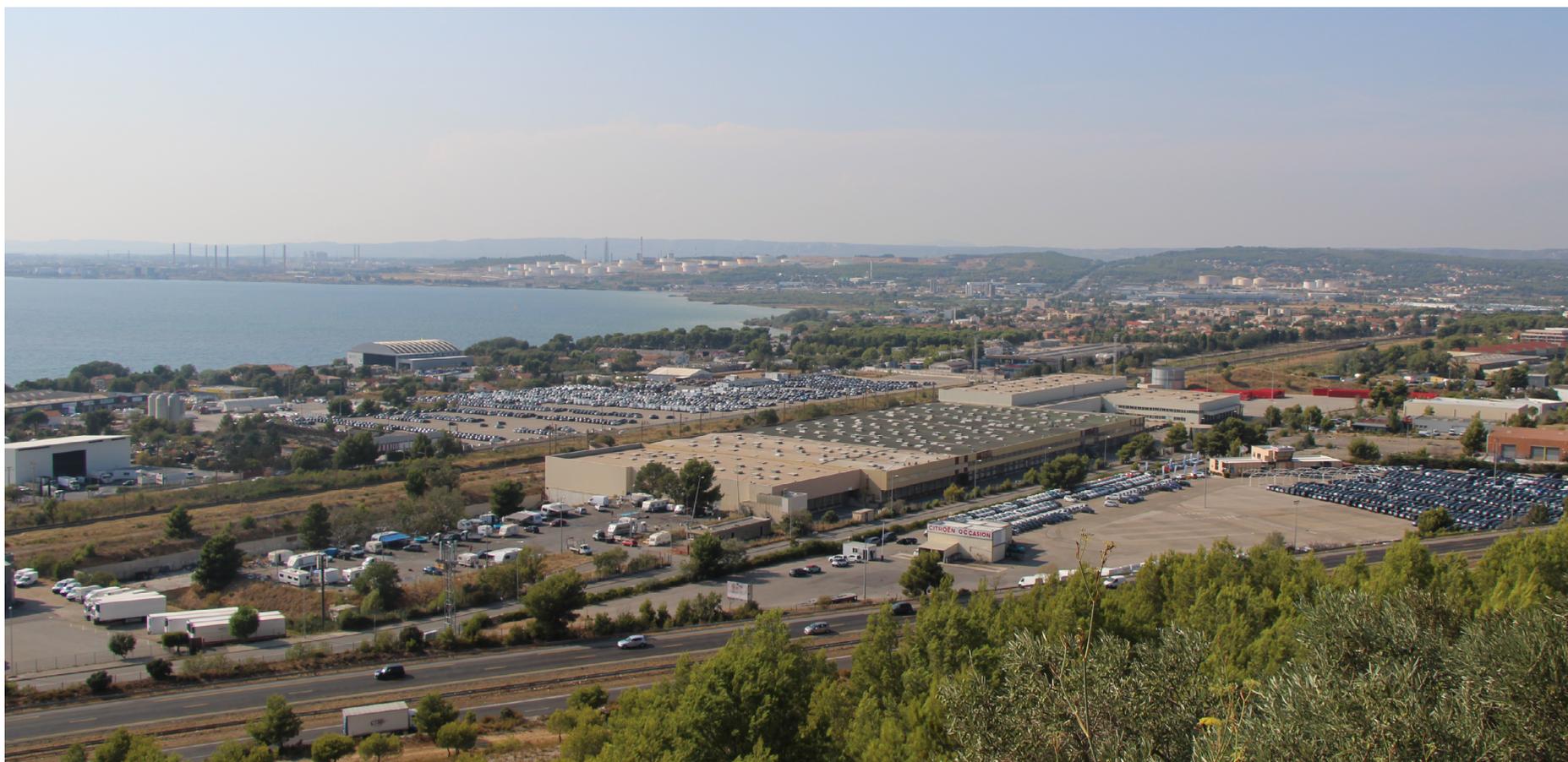


▲ Le quartier des Vignettes

// Risque feu de forêt

Le projet répondra notamment aux orientations dans la partie « Se protéger face au risque feu de forêt » de l'OAP thématique « Santé et Bien-être au quotidien ».

Lors de sa conception, le projet devra veiller à limiter la vulnérabilité des futures constructions. Le projet d'aménagement et de construction devra justifier la manière dont il est tenu compte du risque incendie. Sa mise en œuvre sera conditionnée à la réalisation des moyens de défendabilité en adéquation au programme de ou des opérations.



© AUPA

▲ La zone d'activités des Cadestaux en premier plan

VIT-OAP06 : Padovani

Vocation : mixte

Zonage : UC

Programme : environ 180 logements,
activités commerciales et de services

Échéancier prévisionnel de réalisation : moyen terme



DESCRIPTION DU SITE

Situé au Sud-Est de la commune, dans la continuité avec la zone d'activités et en limite avec le quartier pavillonnaire dit Le Pas de Bœuf au pied du massif de l'Arbois.

Le secteur se compose de bâtiments d'activités générant de fortes co-visibilités avec les quartiers résidentiels à l'Est.

La superficie dédiée à ce secteur de renouvellement urbain est d'environ 4,3 ha

ENJEUX ET OBJECTIFS

- » Rendre possible des opérations d'ensemble de renouvellement urbain et densifier autour des axes urbains structurants, tout en respectant les contraintes environnementales identifiées (air, bruit...).
- » Répondre aux besoins diversifiés en matière de logement, notamment dans l'habitat collectif, que ce soit en locatif privé, social ou en accession.
- » Développer un nouveau front urbain depuis l'avenue de Padovani.
- » Régénérer des espaces libres paysagers et perméables.

AIX-CABRIÈS-
VITROLLES

OAP SECTEUR STRATÉGIQUE

Les orientations fixées dans cette OAP viennent en complément de celles comprises dans l'OAP Axe Aix-Cabriès-Vitrolles

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



VOCATION DES ESPACES ET PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE

// Vocation

Le site de projet a une vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales et de service.

// Programmation

La programmation devra développer de la mixité fonctionnelle, en optant pour des typologies diversifiées d'habitat (petit collectif, intermédiaire, individuel), avec des activités intégrées.

L'implantation de l'habitat intermédiaire et individuel sera prévue au Nord du site, en cohérence avec le tissu résidentiel existant.

Les activités de commerces et services divers seront implantés en Rez-de-Chaussée des immeubles collectifs et longeront l'avenue Padovani, artère principale du site.

// Mode de mise en œuvre opérationnelle

L'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE ET DE FONCTIONNEMENT URBAIN

// Accès

L'accès principal au site devra s'effectuer par l'avenue Padovani au Sud du secteur.

Un second accès sera aménagé au niveau de la rue Pierre Blancard, afin de le relier à une voie de desserte interne, qui distingue les immeubles collectifs de l'habitat intermédiaire et individuel, sur une partie du site.

// Principes de desserte

Chaque opération d'ensemble possèdera son propre accès depuis le réseau viaire existant.

Une voie de liaison devra être créée depuis le giratoire de Padovani/Blancard afin de desservir l'opération au Nord de l'OAP et d'apaiser la section de voirie – rue Blancard – le long du périmètre de l'OAP.

// Modes actifs

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements reliant les différents espaces.

// Gestion du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération devra bénéficier d'un traitement limitant l'imperméabilisation des sols.

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

PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

// Principes d'implantation des bâtiments

Les immeubles collectifs intégrant les vitrines d'activités commerciales et de services au rez-de-chaussée seront implantés à l'alignement de l'avenue Padovani et constitueront un front bâti structurant le long de cet axe.

// Qualité architecturale et formes urbaines

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La hauteur des bâtiments est limitée à un rez-de-chaussée plus trois étages (R+3).

// Principes de traitement paysager

Il devra être recherché un travail sur l'aménagement, la préservation ou la création de surfaces d'espaces verts de pleine terre.

Les espaces de pleine terre devront être aménagés en espaces végétalisés et paysagers.

Le traitement des espaces de circulation et de stationnement devra favoriser les revêtements poreux (permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales).

PRINCIPES DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE PRÉVENTION DES RISQUES

// Qualité environnementale

Les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Ils respecteront les réglementations thermiques en vigueur, en prenant en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non-consommateurs d'énergie fossile.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules) peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

// Réduction des nuisances

Des mesures seront autant que possible intégrées afin de réduire les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal...) et liées à la pollution de l'air.

// Risque inondation

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU PAYS D'AIX