

Vu pour être annexé  
à l'arrêté n° 2019-07  
du 2-1-FEV-2019

Nicolas DUFAUD

## EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION CONFORMEMENT A L'ARTICLE L.122-1 DU CODE DE L'EXPROPRIATION

### OPERATION D'AMENAGEMENT « VITROLLES CAP HORIZON »

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'Expropriation, pour les opérations ayant une incidence sur l'environnement, l'acte déclarant d'utilité publique est accompagné d'un document de motivation qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

#### 1.1 Objet et caractéristiques de l'opération

Le site concerné présente une étendue de 80 hectares. Le paysage est parfois particulièrement dégradé (Cuesta) ou peu aménagé et attractif (plateaux hauts et bas, square des Estroublans peu valorisé). Ce site est occupé par des zones industrielles et commerciales et des espaces libres, souvent privés, qui ne sont pas aménagés et reste visiblement sous-utilisés. Ces creux cernant les bâtiments contribuent à les distancer des voiries et à alimenter ce sentiment de désordre.

Également, située en fond de zone, la gare est difficile à localiser et dispose d'une mauvaise accessibilité.

Le site souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité et de lisibilité qui constitue un handicap au bon fonctionnement de la gare et à l'attractivité de la zone d'activité. De manière générale, la zone est en partie dégradée et désorganisée, le réseau viaire est peu structuré et en mauvais état.

L'opération « CAP HORIZON » permettra une requalification et le renouvellement urbain des espaces d'activités de Vitrolles, mais répondra également à deux problématiques :

- Le développement des mobilités au sein du bassin d'emploi en connectant la Gare SNCF VITROLLES – AEROPORT MARSEILLE PROVENCE (dite « VAMP » ou gare des Aymards), à son environnement (lien avec le plateau haut, liens avec les quartiers périphériques, lien avec l'aéroport) pour en faire un véritable pôle d'échanges multimodal.
- Le développement économique en proposant une offre territoriale dédiée à l'activité dans un cadre urbain renouvelé de qualité et attractif.

Le premier objectif majeur concerne l'amélioration des mobilités sur le secteur. Il s'agit ainsi d'optimiser l'équipement structurant du territoire qu'est la gare VAMP, afin d'en faire un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale.

Le deuxième grand objectif du projet concerne la dynamisation de l'activité économique. Il s'agit de dynamiser un espace économique métropolitain qui jouit d'une position centrale sur

le territoire, mais dont l'occupation est peu optimale. Il s'agira donc de développer un espace d'activités métropolitain attractif et dynamique. Le projet se donne comme objectif d'accompagner et d'accroître le développement économique du tissu productif existant dans, et autour du périmètre d'intervention.

L'opération de CAP Horizon prévoit la cession de 180 000 m<sup>2</sup> de foncier équipé pour le développement d'un programme d'environ 240 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de constructions, dont 200 à 220 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'accueil d'activités économiques (industrie / mixte / tertiaire).

La mise en œuvre du projet a été divisée en deux secteurs :

- Le secteur nord de Couperigne en vue de la cession du foncier destiné à recevoir des programmes immobiliers directement soumis à permis de construire. Ces cessions se sont déroulées dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif pour le choix des opérateurs, conduite par l'Établissement Public Foncier PACA, et pour lequel les aménagements connexes sont confiés à la SPLA, Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires.
- Les secteurs sud de Couperigne, la Cuesta, la gare VAMP et le secteur Nord des Estroublans, nécessitant d'importants travaux d'aménagement et de réalisation d'équipements publics, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) approuvée le 15/12/2015 couvrant 52 hectares, dont la mise en œuvre a aussi été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement, une convention d'intervention foncière tripartite Métropole Aix Marseille Provence (ex CPA)/Commune de Vitrolles/Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur a été signée en juin 2013 afin que l'EPF procède aux acquisitions foncières, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation.

Par délibération en date du 11 Juin 2015, le Conseil communautaire de la Métropole Aix Marseille Provence a confié la réalisation de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires par le biais d'un traité de concession d'aménagement.

## 1.2 Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Le projet permettra d'une part d'apporter des réponses aux problématiques de mobilité via la réalisation de plusieurs infrastructures (2<sup>ème</sup> phase d'aménagement de la gare de VAMP avec notamment un parking relais, l'extension de la ligne de Bus à haut niveau de service et la réalisation d'un maillage cyclable ...). D'autre part, le projet contribue au développement économique par la mise à disposition de 26 ha de foncier équipé et la création d'un cadre urbain de qualité garantissant l'attractivité du secteur.

Les aménagements de la ZAC seront à la hauteur des ambitions du projet qui consiste à proposer un réaménagement global du secteur en vue de :

- l'amélioration du cadre de vie pour les actifs présents
- l'augmentation de l'attractivité du secteur pour les entreprises voulant s'implanter dans la Métropole et les Bouches du Rhône.

Le choix a été fait de mettre en valeur les transports en commun et les modes doux afin de réduire les dépenses énergétiques et les pollutions liées aux transports.

Le projet contribue au développement du territoire métropolitain par :

- la mise en valeur de la gare VAMP
- la création d'un pôle d'échange multimodal
- la mise à disposition de 26 hectares de foncier équipé à usage économique
- la création d'un cadre urbain de qualité garantissant l'attractivité du secteur
- la création d'un cadre urbain de qualité permettant de créer une offre foncière diversifiée de qualité portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux, des services, et de l'immobilier hôtelier
- la création prévue d'emplois, près de 5000 à l'échelle de l'opération et le confortement des gisements existants

L'implantation du projet s'est donc faite au regard :

- Du besoin de réhabilitation de la zone d'activité actuelle : une structure urbaine à retrouver, affirmer et à développer ;
- Du développement programmé de la Gare VAMP et de la station de transport en commun Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ;
- De la nécessité de réorganiser le système viaire et les connexions du quartier ;
- De la capacité d'accueil d'activités de pointe dans l'économie productive et les services, notamment autour des fournisseurs et sous-traitants d'Airbus Helicopters ;

L'utilité publique de l'opération se justifie dans la mesure où le projet permettra de :

- structurer l'espace urbain avec la création et le développement d'une véritable centralité économique autour d'une gare à vocation métropolitaine aujourd'hui peu exploitée.
- d'apporter entre 200 000 et 240 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de bureaux, augmentant l'attractivité du territoire métropolitain et répondant au problème de la faiblesse de l'offre en foncier économique par rapport à la demande. L'opération représente près de 5 000 emplois créés, sans compter la conservation des emplois actuels.
- l'amélioration du cadre de vie, basée sur le développement de la mobilité, des transports, l'agencement de trame végétale et la valorisation des espaces publics paysagers.
- Enfin, sur le plan de la mobilité, d'améliorer la desserte des pôles d'importance métropolitaine que sont l'aéroport, les zones d'activités des Estroublans, de Couperigne, et du site d'Airbus Helicopters, et le centre urbain de Vitrolles.

Il ne présente pas d'inconvénients environnementaux majeurs dans la mesure où il s'inscrit dans un environnement urbain préexistant. De plus, les impacts qu'il est susceptible d'entraîner, notamment sur le bruit et la circulation ont été évalués par l'étude d'impact et pris en compte dans l'élaboration du projet ; celui-ci a été adapté afin d'éviter et réduire les impacts. Des mesures compensatoires ont été définies pour les impacts du projet et sont prévues dans le cadre de la ZAC.

La procédure de DUP garantit la cohérence du projet en permettant l'acquisition des parcelles non encore maîtrisées dans le cadre des acquisitions amiables.

Ce projet accompagne le développement urbain d'un secteur stratégique métropolitain. Il dessert des équipements structurants, et un pôle d'emplois stratégique du territoire. Il participe au désenclavement de quartiers en les reliant de manière plus efficace à des bassins d'emplois, aux moyens de transports et à la centralité urbaine. Il contribue de manière positive à la qualité urbaine, au développement économique et vise à limiter l'étalement urbain.

En ce sens, le projet d'aménagement « Vitrolles Cap horizon » présente un bilan très largement positif et l'utilité publique de cette opération est pleinement justifiée et démontrée. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que compte tenu de l'objet de l'opération et des avantages qu'elle présente eu égard au caractère limité de ses inconvénients, le projet est d'intérêt général et répond effectivement aux exigences requises pour être déclaré d'utilité publique.

\* \* \* \* \*