

Ville de Vitrolles
Direction du Développement Local
Direction de l'Habitat et de la Cohésion Sociale

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES PINS

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

NOTICE EXPLICATIVE

Résumé

En mai 2008, la Ville de Vitrolles a obtenu la contractualisation de sa convention ANRU après un long et périlleux processus initié en 2003. Cette convention signée le 23 septembre 2008 encadre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sur la moitié nord du quartier des Pins, dans le cadre d'une première étape appelée Programme de Rénovation Urbaine « Cœur de Projet ».

Ce quartier des Pins, s'étalant sur environ 13 ha et caractérisé par un urbanisme de tours et de barres du début des années 1970, se situe en front de la principale artère de la ville, l'avenue des Salyens, à la fois entrée de ville et axe de liaison nord/sud. Mais cette avenue des Salyens est aussi en raison de son gabarit, une véritable coupure urbaine est/ouest dépourvue d'un maillage viaire transversal qui soit en mesure de mettre en relation le quartier des Pins avec le reste de la Ville.

C'est pourquoi, la requalification de cet axe viaire constitue un levier d'intervention fondamental du projet de renouvellement urbain des Pins, notamment au titre du désenclavement du quartier, du développement d'une certaine mixité urbaine et de la redynamisation de la polarité commerciale du quartier en complète déshérence.

En effet, l'ensemble commercial existant souffre d'un état de vétusté avancé et demeure pénalisé par un positionnement dos à l'avenue des Salyens qui aggrave son enclavement et nuit à sa visibilité commerciale. La démolition/reconstruction de cette entité commerciale à la faveur d'un programme immobilier mixte (commerces et logements) ouvert sur l'avenue des Salyen, permettra d'insuffler un nouvel élan commercial tout en préservant l'activité de proximité.

Ce projet ambitieux s'inscrit dans le cadre de la restructuration globale du quartier et en parfaite cohérence avec les requalifications avoisinantes (espaces publics et patrimoniales).

La mise en œuvre de ce projet nécessite le recours à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de la Ville de Vitrolles en vue de procéder aux acquisitions nécessaires par voie d'accord amiable ou par expropriation. Il en est de même pour l'arrêté de cessibilité. Le périmètre de la DUP s'étend sur l'ensemble du quartier des Pins, secteur d'intervention du projet de renouvellement urbain validé par la commune par délibération du 22 décembre 2005.

Le présent dossier est élaboré en application des dispositions des articles R.11-3 et R.11-19 du Code de l'Expropriation et de l'article R.123-6 du Code de l'Environnement, qui encadrent la constitution des dossiers d'enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité. A ce titre, le dossier comprend notamment une étude d'impact qui sera soumise à l'autorité compétente en matière d'environnement.

En outre, même si celui-ci a été présenté à la population en de nombreuses occasions et sous plusieurs formes (réunions publiques expositions spécifiques, articles de presse y compris municipal dans le journal) et que ses enjeux ont été très largement débattus, le projet de renouvellement urbain du quartier des Pins a fait l'objet d'une concertation publique préalable, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, qui s'est déroulée du 21 mai au 14 juin 2013 inclus, sous les formes suivantes :

- Parution d'articles et affichage :
 - Une publication dans la presse locale et un affichage sur les sites publics habituels (mairie, bâtiment l'Azuréen, bâtiment le Romarin... notamment)
 - Une annonce sur le site internet de la ville
 - Une lettre de chantier est régulièrement éditée et diffusée afin d'informer la population de l'état d'avancement du PRU, des calendriers, des réunions et des enjeux majeurs pour le quotidien du quartier.
 - Un affichage sur le quartier des Pins et sur les quartiers limitrophes annonçant la réunion publique du 31 mai 2013, dont l'information a été relayée par de grosses associations, les agents de terrain et les médiateurs sociaux.
- Mise à disposition du public de documents spécifiques pendant toute la durée de la concertation :
 - du projet de dossier de DUP,
 - de la convention ANRU « Cœur de Projet » et ses avenants,
 - du phasage prévisionnel des travaux,
 - d'un registre de concertation, visant à recueillir les observations du public.
- Une réunion publique s'est tenue le 31 mai 2013.

Le Conseil Municipal du 16 juillet 2013 a approuvé le bilan de cette concertation préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain du quartier des Pins. Il a également autorisé le Maire à saisir le Préfet pour l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à cette Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire. L'ouverture des enquêtes conjointes, fixée par un seul et unique arrêté préfectoral, sera portée à la connaissance du public par voie de presse et par double affichage (en mairie et sur les lieux des travaux projetés).

SOMMAIRE

Résumé	2
 Partie I – Le Quartier des Pins à Vitrolles	
A. Contexte urbain et socio-économique.....	4
B. Un projet en cohérence avec les dispositions d'aménagement, de développement et d'urbanisme.....	7
C. Objectifs du Projet de Rénovation Urbaine.....	12
 Partie II – Justification de l'utilité publique	
A. Périmètre de la DUP.....	14
B. Justification urbaine	15
C. Justification socio-économique.....	16
 Partie III – Foncier et état d'occupation des parcelles	
A. Mutations foncières nécessaires au projet.....	17
B. Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique	20

Partie 1 : Le quartier des Pins à Vitrolles

A. CONTEXTE URBAIN ET SOCIO ECONOMIQUE

1. Situation générale

Vitrolles fait partie depuis 2001 de la communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) et constitue la 2ème ville la plus peuplée de cette structure intercommunale derrière Aix-en-Provence avec 37 180 habitants (population municipale en 2006). C'est également le second pôle d'activité de la CPA avec plus de 1 000 entreprises installées dans des parcs d'activité et plus de 20 000 emplois. Administrativement, enfin, Vitrolles dépend de la sous-préfecture d'arrondissement d'Istres du département des Bouches du Rhône (région PACA)

La commune est située sur les rives Est de l'Etang de Berre, au centre du "triangle" métropolitain Marseille – Aix-en-Provence – Salon, à proximité de l'un des premiers aéroports de France (Marseille Provence), de la gare TGV d'Aix et de grands axes de circulation (A7, A55, RD9).

D'une superficie de 3 660 hectares, le territoire communal se compose de 3 entités géographiques : le bord de l'étang de Berre et les deux plateaux séparés par de remarquables falaises. L'urbanisation est donc en partie contrainte par la topographie du territoire. L'urbanisation de la commune est récente et son histoire et particulière.

Le développement urbain est étroitement lié à l'aménagement des rives de l'Etang de Berre des années 60, à la restructuration nationale de la sidérurgie et à l'aménagement de la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer. En outre, le desserrement de la métropole marseillaise à cette même époque sur la cuvette Est de l'Etang de Berre est aussi un facteur de développement de Vitrolles.

Entre 1968 et 1999, Vitrolles a connu la troisième plus forte croissance de population du grand Sud-est après Montpellier et Aix-en-Provence. Cette croissance démographique s'est particulièrement accélérée au début des années 70 avec la construction de plusieurs ensembles HLM dont celui des Pins.

2. Présentation du quartier des Pins

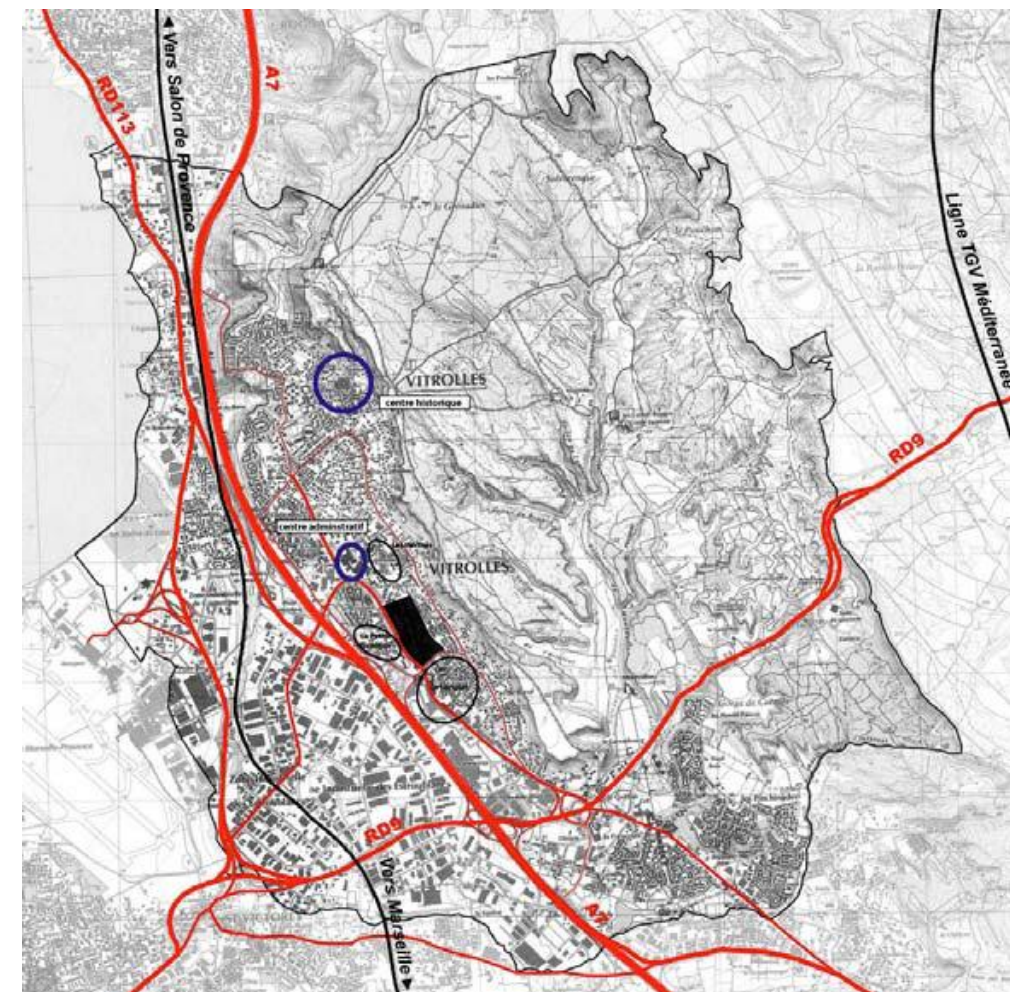
Le quartier des Pins a été édifié sur une courte période (1971 – 1974) suivant deux modes opératoires différents : une ZUP puis une ZAC. Sa morphologie se caractérise par un urbanisme de tours et de barres orientées globalement Nord – Sud et agencées sur de vastes parcelles.

Ce quartier est situé sur la principale artère de la ville, l'avenue des Salyens, qui relie les différents quartiers du Nord au Sud, en particulier les différentes centralités de la ville (le centre urbain administratif et le pôle commercial). L'accès principal au quartier des Pins se fait également par cette avenue.

L'avenue des Salyens, en raison de son gabarit, constitue, sur certaines sections, une véritable coupure urbaine entre l'Ouest et l'Est de la ville. Cette coupure à l'échelle des quartiers, accentuée par l'absence de mailles viaires intermédiaires et l'absence de liaisons Est-Ouest, a contribué à diminuer les relations entre les Pins et les autres quartiers. Les difficultés de circulation sur cet axe majeur de la ville apparaissent avec le marché forain de plein air (se tenant le vendredi), qui joue un rôle capital dans l'animation du quartier mais paralyse aussi la circulation sur l'avenue, obligeant la déviation du trafic automobile et des transports en commun.

La circulation dans le quartier des Pins est également rendue difficile par le manque de voiries. En effet, seules deux voies de desserte desservent ce quartier de 13 hectares alors que les espaces dévolus à l'automobile sont considérables (6 hectares). Cette situation tend alors à rejeter les véhicules en périphérie.

Les espaces extérieurs sont très largement asphaltés et très peu de plantations viennent agrémenter le quartier des Pins. La signalétique est faible et on assiste à une multiplication de systèmes défensifs dans l'espace urbain et architectural stigmatisant le quartier (grilles, barrières, dispositifs visant à empêcher la pénétration des véhicules dans le quartier...). Ces aménagements renforcent l'absence de délimitation claire des espaces et génèrent des conflits d'usage, comme c'est le cas sur l'avenue des Salyens les jours de marché.



En terme de logements, le quartier des Pins est constitué de manière exclusive d'habitat social. Celui-ci regroupe 1205 logements sociaux, soit un quart des logements sociaux vitrollais (sur 13 ha), répartis entre trois bailleurs :

- la LOGIREM : 204 logements
- Famille et Provence : 125 logements
- OPAC Sud dénommé aujourd'hui 13 Habitat : 875 logements sur le quartier des Pins, soit près de 3 logements sur 4 du patrimoine de ce bailleur sur la commune.



L'habitat social est peu adapté à la population résidant aux Pins. En effet, les petits ménages (57,5%), composés d'une ou deux personnes, et la part de la population moins de 25 ans (42 %) sont très importants. Or le parc est constitué quasi-exclusivement de T3 – T4 (78,6% du parc). De plus, le parc social des Pins se caractérise par son obsolescence (typologie, prestations : absence d'ascenseurs...) dénotant une inadaptation aux besoins présents et surtout futurs (par exemple une personne âgée de + de 70 ans sur deux habite dans un immeuble sans ascenseur). Cependant, la vacance sur l'ensemble du secteur est proche de zéro, ce constat peut s'expliquer par le faible niveau de loyers pratiqués et par la « captivité » de la population.

De plus, le quartier des Pins cumule les situations de fragilité sociale :

- 1 actif sur 4 est au chômage,
- 2 jeunes sur 5 sortent du système scolaire sans diplôme (Données INSEE, RGP 1999),
- les RMIstes représentent 11,7% de la population.

En matière d'équipements publics, le quartier dispose de :

- deux groupes scolaires : Paul Cézanne, Louis Pergaud occupant 1/10ème de la surface du quartier (1,3 ha sur 13 ha) qui souffrent d'une précarité structurelle directement liée aux caractéristiques techniques du bâti
- un équipement socio-administratif : le bâtiment le Romarin regroupant différents services de la ville de Vitrolles (service politique de la ville, service scolaire, etc.). Ce bâtiment qui, au rayonnement communal, est enclavée dans un secteur uniquement dédié à l'habitation.
- un équipement sportif en réhabilitation : le gymnase Ray Grassi
- un centre commercial situé à proximité de l'avenue des Salyens répondant à une fonction « d'hyper proximité ».

En terme économique, quatrième pôle d'emploi de la métropole, Vitrolles comptait en 1999, 20 000 emplois pour un peu plus de 13 000 actifs. Un tiers des emplois sont occupés par des actifs vivant sur la commune. Economiquement, la Ville est davantage tournée vers Marseille et l'Etang de Berre que vers Aix.

Depuis 1999 Vitrolles est une des communes les plus dynamiques de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, dont elle est membre, mais ce dynamisme économique ne profite pas à des quartiers tels que celui des Pins. La ville, marquée par une forte connotation industrielle et un déficit d'image, n'est pas bien positionnée en matière de tertiaire. Néanmoins, l'accessibilité et le classement en Zone d'Objectif 2 dans le zonage européen sont les atouts de Vitrolles par rapport aux autres communes de la Communauté du Pays d'Aix.

3. Historique du projet

Les réflexions ont été initiées au cours du premier semestre 2003 lorsque la commune de Vitrolles et les services locaux de l'Etat ont décidé de la réalisation d'un diagnostic urbain et social sur l'ensemble du territoire communal.

Ce diagnostic a permis de mobiliser le partenariat institutionnel et l'ensemble des acteurs locaux autour d'une démarche de diagnostic partagé qui a abouti à la signature d'une Convention Territoriale d'Objectif (CTO) en janvier 2004.

Cette convention, étape première et essentielle, a constitué le cadre dans lequel la ville de Vitrolles, la Préfecture des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional, le Conseil Général, le FASILD, la Caisse des Dépôts et Consignation et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix se sont engagés à mettre en œuvre de façon concertée des politiques de développement solidaire et de renouvellement urbain.

Dans cette optique, la Ville s'est alors dotée d'une équipe opérationnelle au sein de son service Politique de la Ville avec pour objectif de lutter contre tous les processus de ségrégation et/ou de dévalorisation urbaine et sociale de certains territoires. Cela s'est traduit par la mise en œuvre localement, sur des sites jugés prioritaires – 4 quartiers concernés : les Pins, la Petite Garrigue, les Hermes, le Liourat – d'interventions liées :

- au développement social,
- au renouvellement urbain avec des réhabilitations de logements,
- à la création et au renforcement d'équipement de proximité au titre de la gestion urbaine et sociale de proximité.

Ces quartiers prioritaires n'ont pas bénéficié d'un classement en Zone Urbaine Sensible (ZUS) bien qu'ils présentaient des caractéristiques socio-démographiques et économiques similaires aux quartiers classés en ZUS.

En dépit de ce non-classement en ZUS, la Ville a souhaité faire bénéficier ces 4 quartiers de la dynamique engagée par la promulgation de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine.

La Ville a donc saisi officiellement les services de l'Etat pour une dérogation exceptionnelle au titre de l'article de cette loi afin d'être éligible au Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Par décision du 25 novembre 2004, l'Etat a donné une suite favorable à cette demande mais en ne retenant que le seul quartier des Pins comme site éligible.



De fait, le partenariat noué à cette occasion, entre la Ville, les Collectivités territoriales, les partenaires institutionnels et les bailleurs, s'est mobilisé afin de recentrer et d'affiner ses réflexions sur le seul quartier des Pins.

La Communauté du Pays d'Aix à la demande de la commune de Vitrolles a lancé une étude pré-opérationnelle afin de réaliser le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier des Pins et de constituer toutes les pièces nécessaires pour le dépôt d'un dossier à l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).

Le projet de renouvellement urbain sur ce quartier s'est alors élaboré afin avec l'ambition de réintégrer ce quartier dans le tissu urbain, social et économique de la Ville mais aussi de le réinscrire dans le processus de développement global de la Ville.

Le diagnostic établi, partagé et validé par l'ensemble des partenaires, a permis de définir un projet urbain ambitieux, sur cinq années qui se décline de manière à contribuer à l'objectif immédiat d'amélioration du fonctionnement du quartier :

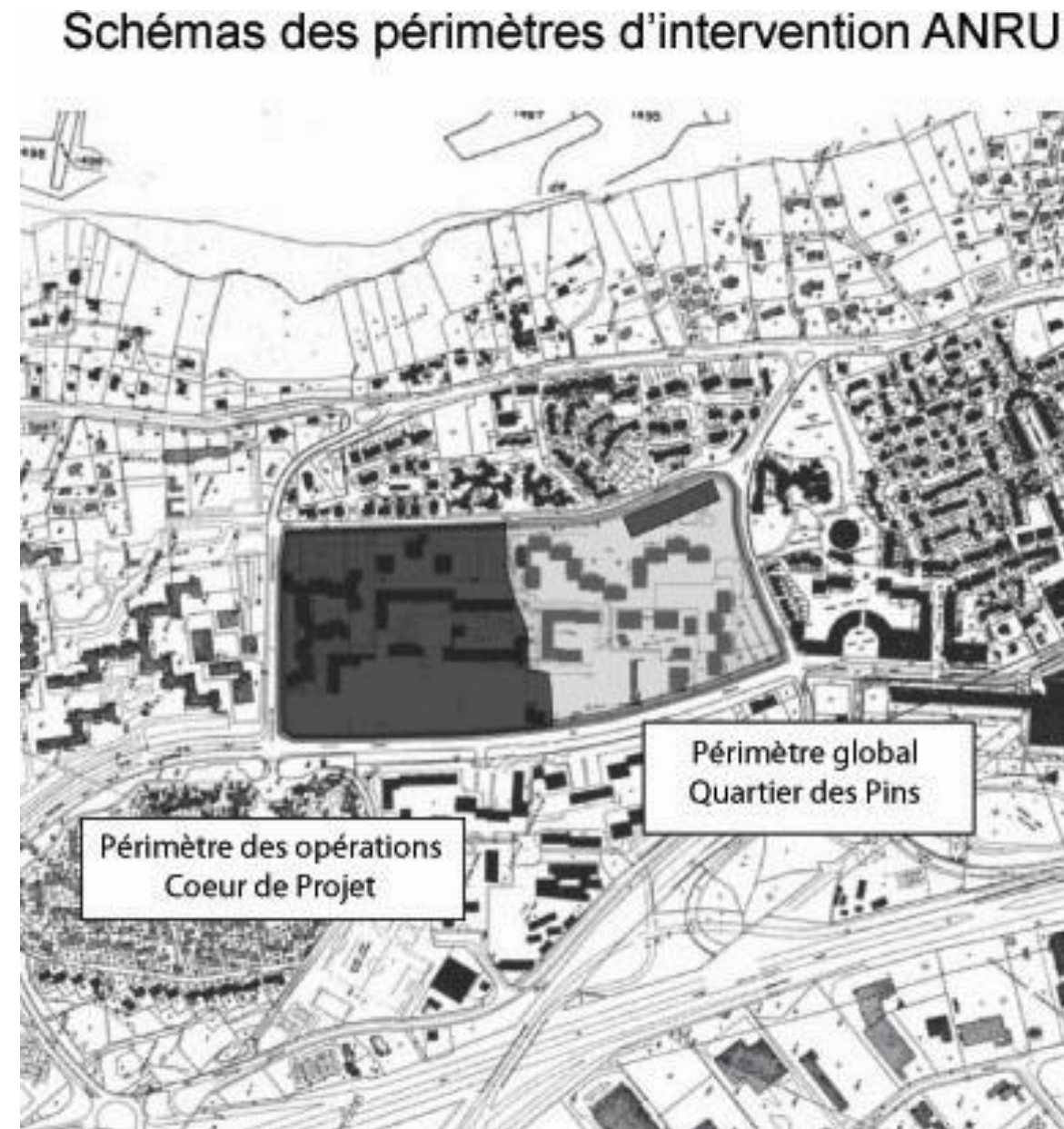
- Un projet de démolition – réhabilitation, reconstruction du parc de logements (sur site et hors site), intégrant les objectifs de diversification des statuts et de la typologie architecturale,
- Un renforcement de la centralité par la reconstitution de l'offre commerciale qualitativement et quantitativement et la création et réhabilitation d'équipements publics,
- Une amélioration des circulations internes et d'accès aux quartiers et des espaces de stationnement.

Ce projet sur la période 2007-2012 a été transmis, avec un avis favorable du Préfet, à L'ANRU le 26 mai 2006. Néanmoins, afin de se conformer à la délibération du Conseil d'Administration de l'ANRU du 12 juillet 2006, la Ville a été amenée à réfléchir au sein du projet global, à une première étape de réalisation dénommée « Cœur de projet ».

Cette première étape, concentrée sur la moitié nord du quartier des Pins, et correspondant à un coût d'investissements global proche de 46 M€ TTC (pour une participation de l'ANRU à hauteur de 10,3 M€), se décompose comme suit :

- démolition des deux barres principales, soit 104 logements et du centre commercial,
- reconstruction sur site et hors site, soit 104 logements au titre de la reconstitution de l'offre et 22 au titre de la décohabitation.
- réhabilitation d'une partie du parc locatif de l'OPAC Sud et du parc LOGIREM,
- résidentialisation du patrimoine LOGIREM,
- amélioration de la qualité de service du patrimoine réhabilité,
- aménagement des voiries de desserte et des zones de stationnement et notamment de l'avenue des Salyens,
- construction de l'équipement socio-culturel,

La convention partenariale pour la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine sur ce « Cœur de projet » a été signée le 23 septembre 2008.



B. UN PROJET EN COHERENCE AVEC LES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME

1. Documents-cadre supra communaux

La commune de Vitrolles constitue à elle seule un canton dont elle est de fait le chef-lieu. Par ailleurs, en janvier 2001, Vitrolles entre dans la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix regroupant 34 communes et comptant 354 660 habitants en 2006. L'établissement intercommunal se positionne autour des compétences suivantes :

- Environnement appuyé par la Charte environnement (actions culturelles, assainissement, écologie urbain, énergie, forêt).
- Economie, emploi (développement économique, agriculture, Insertion, formation, apprentis, Relations internationale)
- Aménagement du territoire (Habitat / Politique de la Ville, Gens du voyage, Entrées de ville)
- Transports (réseaux, déplacements, PDU)
- Culture, sport, tourisme (Actions culturelles, Equipements, Sport de haut niveau, Piscines, Tourisme)
- Le traitement des déchets (tri sélectif, collecte...)

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale** : Le Schéma de Cohérence Territoriale s'inscrit sur le même périmètre que celui de la communauté du Pays d'Aix. Le lancement de l'élaboration du SCOT a été institué par arrêté préfectoral en date des 4 et 12 août 2005.

Le projet de S.C.O.T., actuellement en cours d'élaboration, est destiné à constituer un outil de planification stratégique. Il définira les grandes orientations du développement de l'agglomération aixoise. Il doit permettre d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme dans les domaines du développement économique, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement...

Le Pays d'Aix dispose depuis 2007 d'un pré-diagnostic pour son futur SCOT, réalisé par l'AUPA. Le territoire du SCOT se décompose en 6 secteurs. Vitrolles appartient au secteur de la Couronne Sud. Un premier « état des lieux » du territoire et de son fonctionnement a été établi.

Vitrolles et son bassin de vie sont le lieu de convergence des flux et des sollicitations : l'enjeu du territoire est d'échelle métropolitaine par son positionnement central.

La croissance urbaine du bassin de vie est exceptionnelle mais peu organisée. Elle entraîne des mutations territoriales importantes. Une véritable pression économique et résidentielle s'exerce sur les espaces anciennement naturels. La commune de Vitrolles connaît une situation socio-démographique particulière avec une part des moins de 20 ans élevée, une part des ouvriers et des employés très élevée et une situation sociale difficile (déficit de formation des actifs résidents).

Le premier bilan que tire le pré-diagnostic définit un aménagement tourné vers un mode de gestion favorisant une utilisation rationnelle de l'espace et du foncier. Plus qu'ailleurs il est donc nécessaire de mettre en œuvre une politique ambitieuse de renouvellement urbain.

Ce schéma global trouve sa déclinaison thématique suivant plusieurs documents de référence qui fixe les objectifs à atteindre à l'échelle du territoire.

✓ **Le Programme Local de l'Habitat**

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains « vise à ce que chaque commune urbaine dispose au terme de 20 ans d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes ». Les communes de plus de 3 500 habitants incluses dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants doivent disposer d'un parc social au moins égal à 20 % de leurs résidences principales.

Avec un taux de 33% de logements sociaux, la ville de Vitrolles atteint très largement cet objectif. Elle détient par ailleurs le taux le plus élevé en logements sociaux au sein Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, devant Aix-en-Provence et ses 19%.

Le 10 octobre 2005, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix a approuvé un Programme Local de l'Habitat communautaire.

Ce document définit cinq grandes orientations en matière de politique de l'habitat :

- Mettre en œuvre une politique foncière communautaire pour le logement
- Réparer tous les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande dans sa diversité
- Requalifier les cités d'habitat social (et les copropriétés en voie de dégradation) et les réinsérer à la dynamique urbaine
- Réhabiliter les noyaux villageois et valoriser les centres urbains
- Soutenir les grandes opérations d'aménagements avec un objectif de mixité, les articuler à la politique de transports collectifs et au développement économique.

Il donne aussi des hypothèses de répartition de l'offre nouvelle de logements au niveau communautaire et par bassin de vie.

Le PLH prévoit une hypothèse de production d'offre nouvelle en logements de 2100 par an pour la CPA et près de 600 par an dans le bassin de vie de Vitrolles, la Couronne Sud, dont 25% en logements sociaux et 25% en accession à prix maîtrisé.

Dans le cadre du PLU, la commune de Vitrolles utilise les moyens et outils techniques existants pour répondre aux objectifs du PLH. Cela se traduit d'une part par des orientations relatives à l'habitat dans le P.A.D.D et d'autre part par la définition de règles d'urbanisme et d'outils fonciers appropriés dans la partie règlement du PLU

Les orientations du P.A.D.D visent à promouvoir une diversification de l'habitat dans un environnement urbain de qualité où l'accès aux services et aux équipements est facilité.

✓ **Le Plan de Déplacement Urbain**

Outil de planification et de coordination, le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) dépasse le simple champ des transports en le croisant avec celui de l'urbanisme. Le projet de P.D.U. du Pays d'Aix a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2005. Il a été annulé par le Tribunal Administratif en 2008. Le diagnostic et les orientations déclinées dans ce document restent cependant une base de travail même si son contenu ne revêt plus un caractère juridiquement contraignant.

La politique des déplacements du P.D.U. s'articule sur trois niveaux :

- Le premier niveau relève des déplacements internes à la communauté avec le développement en particulier des liaisons interurbaines, des réseaux urbains et des modes doux (schéma vélo)
- Le niveau global est celui de la métropole. Il est essentiellement basé sur l'optimisation du réseau ferré.
- Le niveau intermédiaire d'organisation est celui qui doit permettre de faire le lien entre le réseau interne au territoire de la CPA et celui de la métropole. Il se compose de différents éléments comme les pôles d'échanges et les parcs de persuasion. Il doit favoriser le report modal sur les transports en commun.

Les principaux enjeux identifiés par le projet de P.D.U. du Pays d'Aix sur Vitrolles sont les suivants :

- 1. La programmation de pôles d'échanges ferroviaires et d'intermodalité : l'objectif est de densifier l'offre ferroviaire "Vitrolles-Marseille", de programmer des pôles d'échanges primaires sur l'Aire Métropolitaine Marseillaise : Aix-Plan de Campagne-Vitrolles-les Milles et la desserte de la gare TGV.
- 2. La mise en place de transports publics plus fiables, plus réguliers, plus adaptés avec la réalisation de TCSP (Transports Communs en Site Propre).
- 3. L'établissement d'une nouvelle politique de stationnement en liaison avec l'aménagement à court terme de parcs relais.
- 4. La suppression du transit automobile dans les zones urbaines, associée à une politique de traitement des traversées de villes, villages et hameaux.
- 5. La mise en œuvre d'un plan Vélo.
- 6. La sécurisation des cheminements majeurs : La marche ou le plaisir retrouvé.
- 7. Une meilleure organisation des livraisons en ville dans la perspective d'une gestion métropolitaine.
- 8. La sécurisation des déplacements automobiles et le traitement des principaux points noirs : la traversée de Vitrolles et le traitement des échanges RN113/A7 et du barreau RD9-RD20.
- 9. La réduction des nuisances et des pollutions.
- 10. Une campagne de sensibilisation/éducation des populations Par ailleurs, le projet de P.L.U. vise à la réalisation d'aménagements en parfaite cohérence avec les objectifs généraux définis par cet outil de planification qui permettront d'améliorer l'accessibilité, la circulation et le stationnement, de favoriser les déplacements « doux » (piétons, vélos) et de requalifier les espaces publics, assurant ainsi la sécurité et le confort de tous les usagers.

La mise en œuvre de ces orientations se traduit réglementairement par une nouvelle organisation urbaine plus « ramassée » et plus économe en matière de besoins de déplacement et la réservation d'emplacements pour voirie (mixtes et modes de déplacements doux, entrée de ville).

✓ **Le Schéma de Développement Economique**

La CPA s'est donnée comme priorité, et ce depuis le Projet d'Agglomération, la maîtrise du développement économique afin de renforcer ses atouts et de combattre ses faiblesses. Le Schéma de Développement Economique (S.D.E.) reprend les trois orientations stratégiques formulées par le Projet d'Agglomération :

- Agir pour un développement économique au profit de la cohésion sociale
- Agir pour un meilleur équilibre territorial
- Agir pour un équilibre entre développement endogène et exogène

Il s'agit d'abord d'attirer des projets d'investissements extérieurs tout en favorisant un développement endogène bénéfique aux activités traditionnelles (agriculture, artisanat). Cet aspect est divisé en deux sous-objectifs visant à agir d'une part pour un rayonnement économique respectueux de l'identité territoriale et d'autre part pour un développement économique durable.

En matière de développement économique, le PLU prendra en compte le développement du potentiel des commerces de proximité, la poursuite de la politique de l'emploi et l'aménagement des espaces agricoles et touristiques de proximité.

En matière de développement commercial, la commune pourra mettre en œuvre un document d'aménagement commercial prévu à l'article L 752-1 du code du commerce qui visera à « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir les cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

✓ **La Charte Environnement**

La CPA s'est dotée d'une Charte environnement avec un programme d'action sur la période 2005-2010, signé en juin 2005.

Cette charte est un outil de programmation d'actions coordonnées en faveur de l'environnement. Elle est mise en œuvre pour 5 ans et a pour objectifs :

- d'assurer un développement équilibré, respectueux de l'environnement et des besoins socio-économiques du territoire,
- de fédérer toutes les actions environnementales,
- de responsabiliser l'ensemble des acteurs locaux (collectivités, entreprises, associations, citoyens...).

Les actions de la Charte portent sur :

- Les espaces naturels et les paysages : préserver la qualité et la diversité des paysages et des milieux naturels du territoire, réduire les menaces qui pèsent sur ce patrimoine (urbanisation mal contrôlée, feux de forêts, friches agricoles...).
- Les risques majeurs : évaluer les risques pour développer des politiques de prévention efficaces, créer une culture du risque, s'organiser face à la situation de crise.
- L'eau : préserver la qualité de l'eau et des milieux naturels (meilleure qualité des rejets domestiques, industriels et agricoles dans le milieu), préserver la disponibilité de la ressource en eau.
- Les déchets : réduire la production des déchets à la source, favoriser le tri sélectif et optimiser la collecte, mieux valoriser les déchets ménagers et assimilés.
- L'énergie : connaître et réduire les consommations énergétiques, favoriser le développement des énergies renouvelables.
- L'air : mieux connaître la pollution atmosphérique pour informer les populations du Pays d'Aix, améliorer la qualité de l'air.
- Le bruit : mieux connaître le bruit, améliorer le confort acoustique des habitants.

2. Documents-cadre à l'échelle communale➤ **Le Plan Local d'Urbanisme**

La Commune a prescrit lors de sa séance du 27 novembre 2008, la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et son passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire, conformément aux articles L.123-6 et L.123-13 du Code de l'Urbanisme. Le POS, approuvé le 24 octobre 1985, révisé le 22 septembre 1988, a fait l'objet d'une révision simplifiée le 26 mai 2005 et a été modifié les 23 novembre 1989, 28 mars 1991, 22 octobre 1992, 20 janvier 1994, 3 octobre 1997, 28 juillet 2000 et 22 juin 2010.

L'ambition, définie dans le cadre de cette révision, portait principalement sur la nécessité de remplacer un document de planification (le POS) élaboré depuis presque 25 ans et considéré, à juste titre, obsolète au regard des diverses évolutions législatives en matière d'urbanisme et d'environnement. En outre, la Commune entend poursuivre son dynamisme économique dans une démarche exigeante de qualité et de développement durable, avec la prise en compte des atouts patrimoniaux et naturels de la Ville.

L'année 2010 a été essentiellement consacrée à la consultation de la population avec la présentation du diagnostic qui a permis de faire émerger les forces et les faiblesses du territoire, les richesses à préserver, les contraintes à surmonter permettant ainsi de préparer le projet d'aménagement et développement durable.

Ce diagnostic a démontré la nécessité :

- de préserver et mettre en valeur les richesses naturelles, paysagères et urbanistiques permettant ainsi de valoriser les éléments identitaires du territoire vitrollais et de favoriser les connexions entre les quartiers.
- de conforter l'attractivité économique et le positionnement stratégique de Vitrolles qui doit renforcer son réseau de transport afin de faire face aux enjeux de développement durable, encourageant ainsi le développement du transport en commun et des modes doux.
- d'encourager le dynamisme démographique en favorisant le développement de logements adaptés aux besoins des Vitrollais et de développer la ville sur la ville.
- d'assurer l'adaptation des équipements publics déjà très nombreux, en renforçant l'offre existante et en la diversifiant.

Ce diagnostic a été présenté lors du Conseil Municipal du 26 mai 2011 au cours duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu avec la déclinaison des orientations générales de politique, d'aménagement et d'urbanisme. Trois grandes orientations ont été déclinées avec leurs objectifs :

- Vitrolles, ville nature et patrimoniale
- Vitrolles, ville durable et solidaire
- Vitrolles, ville active et performante

Avec, notamment, une volonté de définir des enjeux majeurs en matière de trames vertes et bleues, d'espaces naturels, agricoles, urbains et la définition d'objectifs permettant de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 31 janvier 2013, a voté l'arrêt du projet de révision du POS en PLU et a approuvé le bilan de la concertation publique.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 10 juin 2013 au 11 juillet 2013 inclus, conformément à l'arrêté municipal du 19 avril 2013.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 19 septembre 2013. Celui-ci a émis un avis favorable sur le PLU, assorti de plusieurs remarques au regard des observations inscrites sur le registre d'enquête ou reçues par mail à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'enquête publique. Des modifications ont été apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme, suite aux observations formulées. Celles-ci, portant pour l'essentiel sur la forme, sont sans effet sur l'économie générale du PLU arrêté le 31 janvier 2013 si bien qu'aucune modification substantielle du document n'a en effet été apportée.

Le dossier d'Elaboration du PLU est composé des pièces suivantes :

- le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale et l'étude d'incidences Natura 2000,
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement,
- les documents graphiques,
- les annexes.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération en date du 27 novembre 2013.

➤ **La ZAC des Pins**

Cette ZAC des Pins a été créée au début des années 1970 sur 282 ha par la Société Provençale d'Équipement. Sa mise en œuvre correspond à l'explosion démographique de la Ville avec la construction des grands ensembles HLM. Cette ZAC n'est pas achevée et n'a donc pas été clôturée. Le règlement de ZAC dont la dernière modification datait de juin 1992 est resté en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU en novembre dernier dont les dispositions seront exécutoires d'ici la fin de l'année 2013.

➤ **Le CUCS**

Le CUCS porte principalement sur les quartiers des Hermes, des Pins, de la Petite Garrigue du Liourat et les quartiers Sud de la Frescoule et de la Tuillière. Pour ces territoires, la ville a élaboré des documents de référence qui se déclinent sur chacune des thématiques suivantes avec une traduction en programmes d'actions pluriannuels :

- **Dans le domaine de l'habitat :**
 - Projet de rénovation urbaine en partenariat avec l'ANRU,
 - Projet de requalification et d'amélioration du cadre de vie
 - Gestion urbaine et sociale de proximité
- **Dans le domaine du Développement économique – insertion par l'activité économique - emploi – formation**
 - Groupe permanent de réflexion avec l'ensemble des partenaires (mission Locale, maison de l'Emploi, DDETFP...)
- **Dans le domaine de la Réussite éducative – accès à la culture et aux sports (PRE, CEL, CEJ)**
- **Dans le domaine de la Santé – accès aux soins – solidarités (ASV PLSP...)**
- **Dans le domaine de la Prévention de la délinquance – tranquillité publique - Accès aux droits (CLS, CLSPD)**

Le CUCS s'inscrit donc dans la logique de la démarche engagée au titre de la politique de la ville et a eu pour l'objectif d'améliorer la vie quotidienne des habitants et la meilleure intégration des quartiers dans la ville et à l'échelle de l'agglomération.

L'évaluation inscrite dans le CUCS de Vitrolles constitue une pièce maîtresse de l'organisation technique qui s'est déployée autour d'une gouvernance forte. L'enjeu est d'autant plus important pour la ville de Vitrolles qui s'est inscrite dans une démarche de développement durable sur chacun des axes contractualisés. Les politiques publiques évaluées et réajustées doivent continuer à placer « l'humain » au cœur de l'action publique. Le CUCS de Vitrolles poursuit cette même ambition à travers des démarches urbaines cherchant à générer un véritable parcours de vie et d'intégration des habitants dans chacun des processus mis en œuvre (cf. CUCS 2007 – 2009).

Le CUCS de la Ville de Vitrolles a été évalué pour l'ensemble des 5 thématiques. Le rapport d'évaluation est attendu prochainement et devrait être restitué à l'occasion d'un comité de pilotage de suivi permanent du CUCS, au sein de la ville de Vitrolles, en plus des rencontres dédiées aux programmations financières 2 fois par an. Ces multiples temps de travail, collectifs techniques et politiques témoignent de l'intérêt porté au dispositif et des attentes qui s'y rattachent.

➤ **La Charte de GUSP**

Parallèlement au Contrat Urbain de Cohésion Sociale et au Projet de Rénovation Urbaine, la municipalité s'est attachée à reconstruire les liens entre les acteurs locaux et la population, et à réactiver la dynamique collective et partenariale avec pour objectif de lutter contre les inégalités et résorber les processus de ségrégation et de dévalorisation de certains territoires.

La démarche de gestion urbaine de proximité a été initiée dans la lignée de la Convention Territoriale d'Objectifs (CTO) signée en janvier 2004. Le périmètre de la charte de GUSP comprend les 4 quartiers dits prioritaires : les Pins, la Petite Garrigue, le Liourat et les Hermès.

En l'état actuel d'avancement 6 axes d'intervention sont retenus :

- Promouvoir un projet de renouvellement urbain et de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité,
- Faciliter l'accès à la réussite sociale et individuelle à travers la cohérence des actions éducatives, culturelles et sportives,
- Développer un projet global d'animation de la vie sociale,
- Prévenir la délinquance, assurer la tranquillité publique et développer l'accès aux droits,
- Renforcer et articuler les politiques sociales, sanitaires et d'insertion,
- Qualifier le service public et les pratiques institutionnelles.

Avec les objectifs suivants :

▪ **Améliorer le cadre de vie**

- Améliorer la qualité résidentielle : amélioration des entrées d'immeubles dégradés / entretien et nettoyage des parties communes",
- Améliorer la requalification paysagère d'ensemble ;
- Améliorer la propreté : collecte régulière des ordures ménagères et des encombrants, mise à disposition de davantage de containers, amélioration de l'entretien des espaces extérieurs et des voiries par une gestion du nettoyage en régie, réimplantation et développement des logettes ;
- Redonner une qualité d'usage aux espaces extérieurs ;
- Réorganiser les circulations et les stationnements.

▪ **Améliorer la qualité des services à l'habitat rendus aux usagers**

- Gardiennage,
- Prévention des expulsions,
- Prévention des situations de surendettement,

▪ **Assurer la tranquillité publique**

- Améliorer l'intervention en direction des jeunes publics,
- Mettre en œuvre une démarche de repérage des problèmes,
- Assurer une présence visible des services de police de proximité,
- Mettre en place un tableau de bord des délits et incivilités,

▪ **Créer les conditions d'une participation active des habitants dans la mise en œuvre de la GUSP**

- Mise en place d'un Conseil des Habitants,
- Création d'un Fonds de Participation Habitants,
- Sensibilisation aux enjeux et implication des habitants dans les projets à mettre en place.

La charte de la GUSP a été signée en 14 septembre 2007 par les bailleurs, les services municipaux concernés et les partenaires institutionnels de la ville.

C. OBJECTIFS DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

1. *Objectifs et description du programme*

Le « Cœur de projet » constitue le noyau de dynamisation assurant la réussite de l'ensemble du projet à l'échelle du quartier global. A ce titre, il répond aux nécessités de trouver une masse critique au regard du projet global de renouvellement urbain des Pins et d'obtenir une cohérence forte, mettant en jeu les composantes de la rénovation urbaine : habitat, vie sociale, espaces et équipements publics, activité économique.

Sur le plan de l'organisation de l'espace, le « Cœur de projet » s'appuie sur la requalification d'un axe majeur de la ville, l'avenue des Salyens, à partir duquel la création de la place du marché constitue perpendiculairement une ouverture de grande dimension.

Cette requalification permet la localisation du marché au sein même du quartier et préfigure un fonctionnement du quartier dans l'axe est-ouest, dont l'aboutissement se trouvera, en phase ultérieure, dans la réalisation du mail central traversant, qui permettra de desservir les quartiers résidentiels situés au pied de la colline.

La place du marché conforte les actions déjà engagées par la ville : elle valorise l'immeuble Romarin, à l'est, réaffecté à plusieurs services municipaux. Les nouvelles façades urbaines créées par l'ensemble Salyens/Place du Marché permettent d'accueillir un équipement socio-culturel, renforçant l'attractivité du quartier en lui donnant un nouveau rôle dans la ville et de réussir la diversification des logements par la réalisation d'un programme PLS au nord-ouest et d'une opération de l'Association Foncière du Logement au sud-ouest, ainsi que la requalification de l'offre commerciale.

Sur le plan fonctionnel, le « Cœur de projet » réalise une part significative du projet d'ensemble de renouvellement urbain des Pins:

- 361 logements réhabilités sur 1074 ;
- 103 logements démolis sur 132 ;
- 127 logements construits sur 138 – (105 logements au titre de la reconstitution de l'offre et 22 au titre de la décohabitation) – (57 logements reconstruits sur site et 70 hors site)

Il permet un fonctionnement du marché qui n'entrave plus la circulation.

Il engage la réalisation d'une offre commerciale renouvelée dans le cadre d'une opération immobilière mixte portée par la Foncière Logement (démolition du centre actuel et réalisation de locaux commerciaux en pied d'immeubles et de logements locatifs en étages).

Il permet la résidentialisation de l'ensemble LOGIREM (204 logements), amorçant une nouvelle relation avec le quartier de l'Hôtel de Ville, au nord.

Il mobilise d'emblée les deux bailleurs les plus importants sur le site, l'OPAC Sud et LOGIREM.

2. *Echéancier du projet*

L'échéancier est établi sur les cinq années d'application de la convention à compter de sa date de signature. Or la convention ANRU qui couvre la période 2007-2012 n'a été signée qu'à la mi-2008 entraînant de facto, dès son démarrage, un décalage minimum de 18 mois. L'achèvement des derniers travaux interviendra courant 2016

La phase opérationnelle du projet est pour autant largement engagée puisque toutes les opérations de constructions de logements sociaux sont livrés.

La montée en charge du programme est intervenu à compter de 2011 avec l'engagement de plusieurs opérations importantes jusqu'à 2015:

- La requalification et la restructuration des espaces publics,
- Le relogement effectif des habitants (en partie dans le neuf) et la démolition des bâtiments prévus dans la convention (104 logements sociaux + le centre commercial),
- Les requalifications patrimoniales (réhabilitation/résidentialisation),
- La mise en location de tous les logements sociaux neufs et la mise en chantier des programmes de Foncière Logement (lots 12 et 13 qui ont pris beaucoup de retard du fait de la mise en suspens de tous les investissements Foncière Logement à l'échelle nationale durant l'année 2012),
- La restructuration lourde du centre commercial (démolition/reconstruction),
- La réalisation de l'équipement socio-culturel prévu dans la convention (médiathèque).

3. L'opération de reconstitution commerciale**➤ Le centre commercial des Pins**

Le centre commercial des Pins constitue l'équipement commercial principal du quartier des Pins. Situé en bordure de l'avenue des Salyens, le centre commercial est décomposé en 12 lots de copropriétés réparties entre 8 copropriétaires (propriétaires de murs commerciaux) pour 15 locaux d'activités distincts dont 1 vacant pour une surface totale de 1 138 m². Le centre commercial abrite :

- 2 associations
- 3 professions libérales (pharmacien, médecin et dentiste)
- 8 activités commerciales (restauration, alimentation, café-bar, coiffure, téléphonie, boulangerie)

Propriétaires des murs commerciaux	Lots	Surface du lot	Sous-lots	Surface sous-lot (m ²)	Lieu	Activités	Occupation O/N	Transfert prévu dans nouveau CC O/N
N°1	1	114		114	Bât A	Alimentation	O	O
	10	267	10a	86	Bât B	Point chaud	O	O
			10b	68	Bât B	Coiffure	O	O
			10c	113	Bât B	Association	O	N
11	88		88	Bât B	Association	O	N	
N°2	2	41		41	Bât A	Rest. Rapide	O	O
N°3	3	71		71	Bt A	Bar snack	O	N
	4	56		56	Mez. Bt A	Néant	N	N
N°4	5	39	5a	39	Bât A	Pizzeria	O	N
		17	5b	17	Bât A	Call Phone	O	O
N°5	6	94		94	Bât A	Tabac presse loto	Oui	O
N°6	7	65		65		Médecin Généraliste et Dentiste	O	N
N°7	8	114		114	Bt A	Pharmacie	O	O
	9	39		39	Mez. Bt A	Stockage Pharmacie		
N°8	12	133		133	Bt B	Boulangerie	O	O
TOTAL		1 138 m²						

Ce centre commercial est caractéristique de la conception urbaine des années 70. Il est peu visible et n'est pas accessible par le principal axe de circulation du quartier (il « tourne le dos » à l'avenue des Salyens et au parking situé à proximité), et se replie sur lui-même autour d'une petite place confidentielle. Peu entretenu, le bâti est par ailleurs assez dégradé. Il est organisé en copropriété simple, une famille détenant à elle seule près de 70% des lots.

➤ Le projet de reconstitution commerciale

Le projet vise, après démolition de l'existant, à repositionner le centre commercial en prise directe avec l'axe routier structurant de la commune : l'avenue des Salyens. En effet, le centre souffre d'un affaiblissement de sa structure commerciale. Les raisons de cet affaiblissement sont diverses et en grande partie liées à la configuration architecturale du centre et de son environnement. La restructuration de ce centre apparaît aujourd'hui indispensable pour le renouvellement du quartier.

L'objectif majeur est aujourd'hui de renforcer l'attractivité commerciale en améliorant la qualité des aménagements urbains et paysagers en cohérence avec le reste du quartier des Pins en cours de profonde reconfiguration.

L'opération de reconstitution de l'appareil commercial repose donc sur :

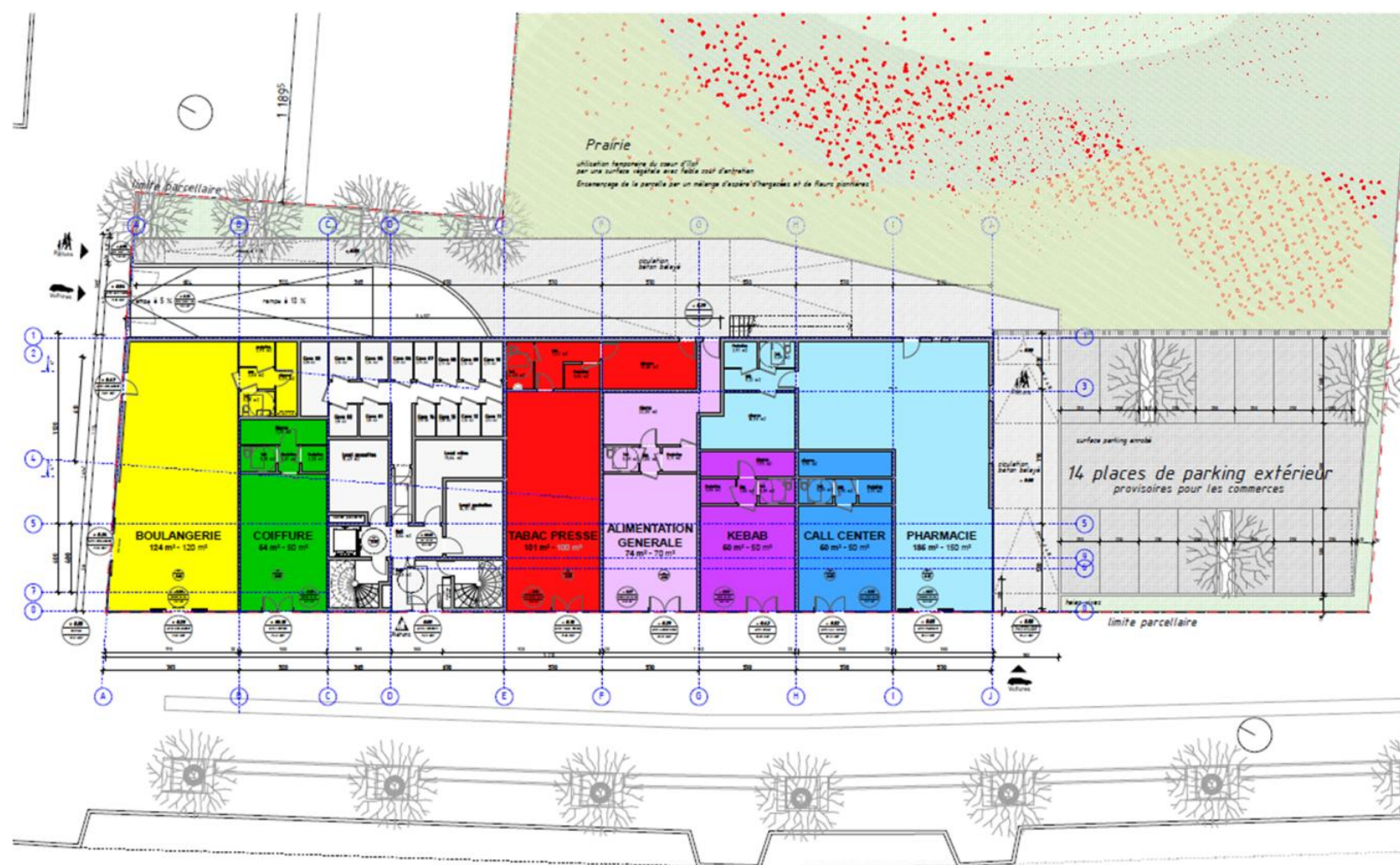
- la faisabilité du déplacement des commerces existants vers un lieu et des locaux mieux adaptés,
- la réalisation par l'AFL d'un bâtiment situé à l'angle Avenue des Salyens et de la Grande Place des Pins (face à la future Médiathèque) qui accueillera les commerces en rez-de-chaussée, côté avenue et place,

- l'implantation de ce bâtiment à usage commercial en RdC sur un terrain libre de toutes constructions permettant ainsi d'envisager un transfert des commerçants sans rupture d'activités.

Dans les faits, la Ville acquerra le centre commercial et prendra à sa charge l'indemnisation financières des propriétaires des murs commerciaux et des fonds de commerces. Elle cède les terrains d'assiette des lots 12 et 13 dévolus à Foncière et démolira le centre commercial des Pins une fois vidée soit au plus tôt après le transfert des commerçants ciblés dans la programmation commerciale dans le rez-de-chaussée du lot 12. Enfin, elle fera réaliser les aménagements d'espaces publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement de l'îlot.

Les coques commerciales construites par Foncière Logement dans le cadre du lot 12 seront achetées en VEFA par l'EPARECA qui disposera de la propriété du volume commercial et en assumera la gestion.

La programmation commerciale prévu au rez-de-chaussée du lot 12 est la suivante :



FONCIERE LOGEMENT

Activités projetées	Surface local actuelle CC des Pins	Surface projetée Rdc lot 12
Alimentation générale	114 m ²	74 m ²
Restauration rapide	41 m ²	60 m ²
Call-Box Téléphonie	17 m ²	60 m ²
Tabac – Presse – Jeux	94 m ²	101 m ²
Pharmacie	153 m ²	186 m ²
Salon de coiffure	68 m ²	54 m ²
Boulangerie	133 m ²	124 m ²
TOTAL	620 m²	659 m²

➤ **L'organisation de la négociation avec les commerçants**

Depuis septembre 2011, la Ville a rencontré l'ensemble des locataires occupants, titulaires de baux, commerçants ou professions libérales ainsi que les propriétaires des murs (propriétaires individuels ou SCI). Les négociations avec les propriétaires des murs commerciaux doivent se poursuivre dans l'objectif d'acquisitions amiables et progressives.

En juillet dernier, la Ville de Vitrolles a organisé une réunion plénière d'information en présence du Maire, de tous les commerçants et de leurs représentants, de Foncière Logement, de son opérateur immobilier, et de l'EPARECA.

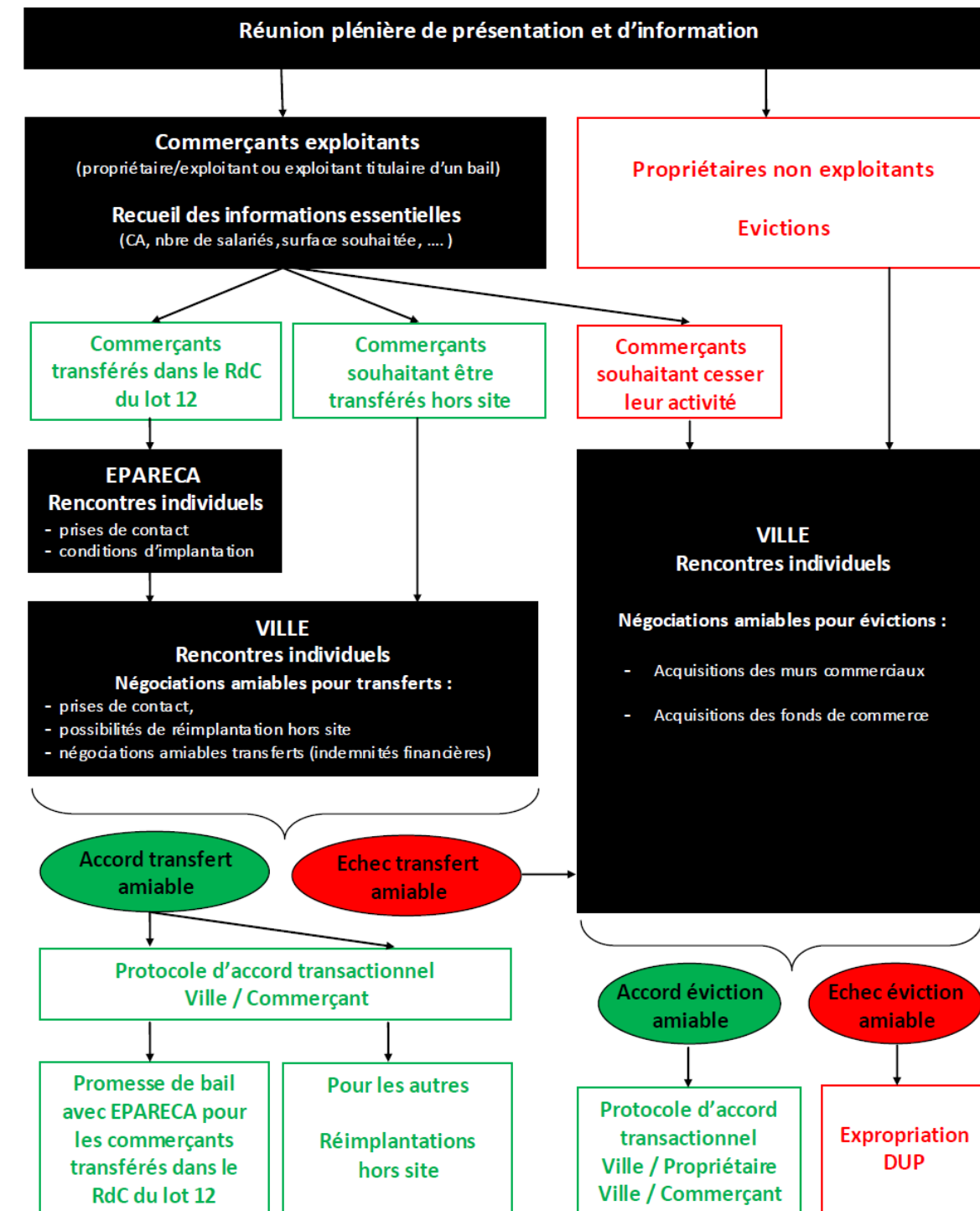
Cette réunion a eu pour objectif :

- De présenter le projet immobilier du lot 12
- De présenter EPARECA et ses missions en qualité de futur investisseur/gestionnaire commercial.

Courant octobre, EPARECA a rencontré individuellement les commerçants soit les 7 ciblés pour un transfert dans le rez-de-chaussée commercial du lot 12 (pharmacie, boulangerie, alimentation générale, call-box, salon de coiffure, restauration rapide, tabac-presse-jeux) ainsi que 2 autres (pizzeria et bar-snack des Pins). EPARECA avait, dans la perspective de ces rencontres individuels, demandé aux commerçants de se présenter munis des documents suivants: bilans comptables, Kbis, bail commercial actuel. Tous se sont présentés avec les documents demandés et les ont remis à EPARECA.

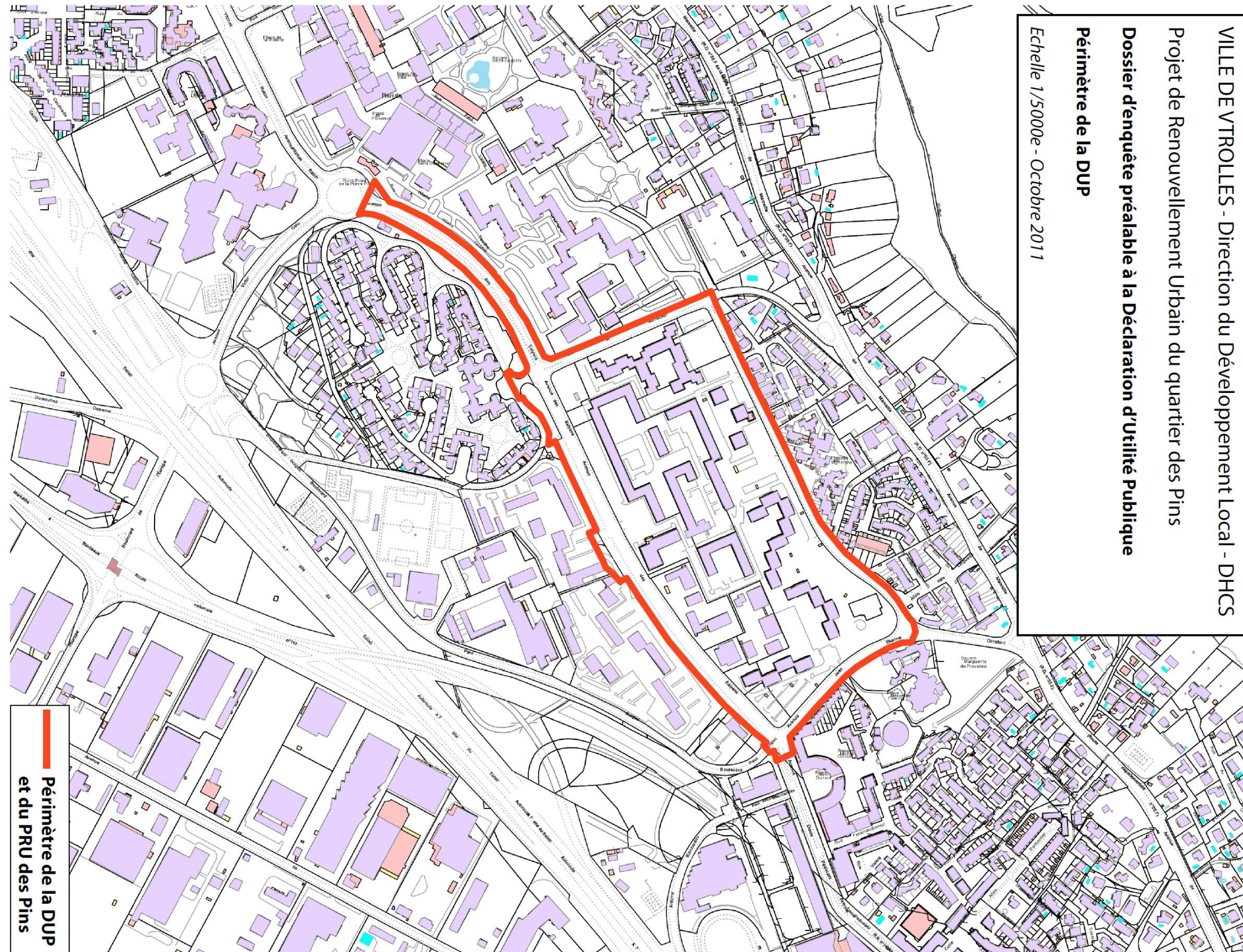
EPARECA doit poursuivre les négociations dans les prochains en vue de la conclusion des promesses de baux commerciaux.

Parallèlement, la Ville, va également les négociations de son côté afin d'exposer la stratégie adoptée et d'aboutir à des protocoles d'accord dans le cadre d'acquisitions amiables.



Partie 2 : JUSTIFICATIONS DE L'UTILITE PUBLIQUE

A. PERIMETRE DE LA DUP



B. JUSTIFICATION URBAINE

Le projet de renouvellement urbain trouve sa justification par :

- le « constat » de dépréciation du quartier des Pins au sein de la commune malgré une position stratégique dans le développement urbain et économique de ce secteur. L'enjeu du projet est l'ouverture du quartier en direction du centre ville, ainsi que son intégration urbaine aux quartiers environnants ;
- le « constat » d'une diversité sociale insuffisante et d'un habitat majoritairement social, devenu en grande partie inadapté aux nécessités d'un cadre de vie attractif et animé. L'enjeu est de redonner à ce quartier un habitat diversifié, adapté aux modes de vie actuels et offrant une meilleure mixité sociale en réduisant le nombre de logements sociaux ;
- la volonté de rétablir un équilibre socio-économique dans le quartier en restructurant le principal pôle de commerces de proximité et en intégrant des services et commerces en rez-de-chaussée des nouvelles habitations ;
- la volonté également de transformer un quartier replié sur lui-même et porteur d'une image plutôt négative, en un véritable morceau de ville ouvert et relié à la ville, fonctionnant comme un quartier avec des commerces et services, des équipements publics de proximité, un pôle de vie actuel animé où se retrouve en toute sécurité une population véritablement mixte ;
- la volonté enfin de restructurer les équipements publics avec un espace « phare », la place centrale, espace fédérateur, permettent également sa connexion à la ville et offrant une vitrine aux équipements publics majeurs : la médiathèque, la mairie annexe, les commerces

Dès lors, les objectifs du projet de renouvellement urbain des Pins peuvent se décliner ainsi :

- **Ouvrir et décloisonner le quartier :**
 - en requalifiant l'avenue des Salyens, entrée du quartier et colonne vertébrale du centre urbain,
 - en hiérarchisant les espaces publics et en créant un maillage viaire interne,
 - en améliorant des accès et des liaisons avec les quartiers environnants (remise à niveau de la rue Monticelli, ...),
 - en créant de nouvelles entrées du quartier (identification, liaison vers la petite Garrigue et le Domaine des Pins).
- **Démolir et reconstruire l'offre en logement (partiellement) sur site.**
- **Assurer une mixité sociale à l'échelle du quartier :**
 - diversifier les typologies de logement,
 - diversifier les statuts d'occupation (reconstitution de la chaîne du logement, opérations privées, accession sociale, ...)
 - développer de nouvelles prestations de logement (programme local financé PLS – Prêt Locatif Social)
- **Introduire de la mixité urbaine dans le quartier :**
 - développer une offre économique profitant à la situation stratégique des Pins
 - adapter l'offre en équipement et en logements aux caractéristiques de la population et aux besoins de proximité
- **Clarifier les statuts et reconquérir des espaces indéfinis :**
 - réorganisation des stationnements
 - qualification des espaces extérieurs
 - végétalisation
 - redécoupage foncier
 - résidentialisation
- **Renforcer la centralité du quartier :**
 - l'implantation de 2000 m² de bureaux pour les services municipaux de l'enfance et l'accueil des associations vitrollaises dans le bâtiment le Romarin, situé au cœur du quartier, caractérise la détermination et la volonté de la ville de donner à cette cité un rôle de centralité à l'échelle de la ville.
- **Reconstruire des équipements publics dégradés (les écoles type Pailleron, gymnase Ray Grassi..).**
- **Créer des aires de détente, de jeux et de sport pour toutes les catégories d'habitants**
- **Définir de nouvelles emprises au marché forain**, l'objectif est de le maintenir en état en améliorant son impact tout en diminuant ses nuisances sur les transports urbains et la circulation inter-quartiers et en intégrant ce marché au cœur des Pins sur une place adaptée et équipée pour le recevoir.
- **Requalifier le centre commercial des Pins** avec une ouverture sur l'avenue des Salyens, revalorisation des espaces, une définition de l'identité commerciale, programmation diversifiée permettant de capter également une clientèle de passage.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans Le Schéma Directeur et les Cahiers des Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères, établis par l'Agence Interland, qui encadrent le programme de rénovation urbaine.

C. JUSTIFICATION SOCIO ECONOMIQUE

Le Quartier des Pins se situe sur la principale artère de la ville de Vitrolles, l'avenue des Salyens, qui fédère les quartiers entre Nord et Sud mais, de part son gabarit, provoque une coupure urbaine entre Est et Ouest. Les difficultés de circulation sont accrues sur cet axe majeur le vendredi lors du marché forain qui, outre la grande animation qu'il crée, paralyse la circulation et oblige à la déviation des transports automobiles et en commun.

Le centre commercial des Pins est à l'heure actuelle un pôle commercial d'hyper-proximité de 1 480 m² SHON composé d'une dizaine d'activités commerciales.

La reconstitution commerciale au sein du quartier des Pins représente un enjeu majeur pour :

- Maintenir une activité économique et des services de proximité
- Contribuer à la réorganisation du quartier et sa lisibilité pour les habitants comme pour les visiteurs
- Moderniser et diversifier l'offre commerciale en s'appuyant sur les synergies qu'offre le déplacement du marché.

De son côté le volet « habitat » du PRU permet de développer la mixité sociale et d'implanter de nouveaux immeubles dans le secteur concerné par l'activité du commerce de détail, confortant ainsi la zone de chalandise du projet commercial.

La réalisation de ces immeubles par Foncière Logement permettra d'implanter de nouveaux locaux commerciaux notamment et surtout dans le lot 12 avec 659 m² en rez-de-chaussée d'un immeuble de 20 logements, qui donnera lieu à une vente en l'état futur d'achèvement de la partie commerciale avec division en volumes de Foncière Logement, maître d'ouvrage de l'opération, à l'EPARECA.

Les études préalables ont montré que le potentiel du site pouvait permettre une reconstitution d'une offre de proximité.

Le projet consiste donc à démolir l'actuel centre commercial, dont la localisation et la consistance sont incompatibles avec la restructuration du quartier et à reloger l'essentiel des commerces existants au rez-de-chaussée de l'immeuble locatif de Foncière Logement (lot 12a, à l'angle de l'avenue des Salyens, qui fera l'objet d'une requalification complète et de la nouvelle place centrale du quartier.

Partie 3 : FONCIER ET ETAT D'OCCUPATION DES PARCELLES

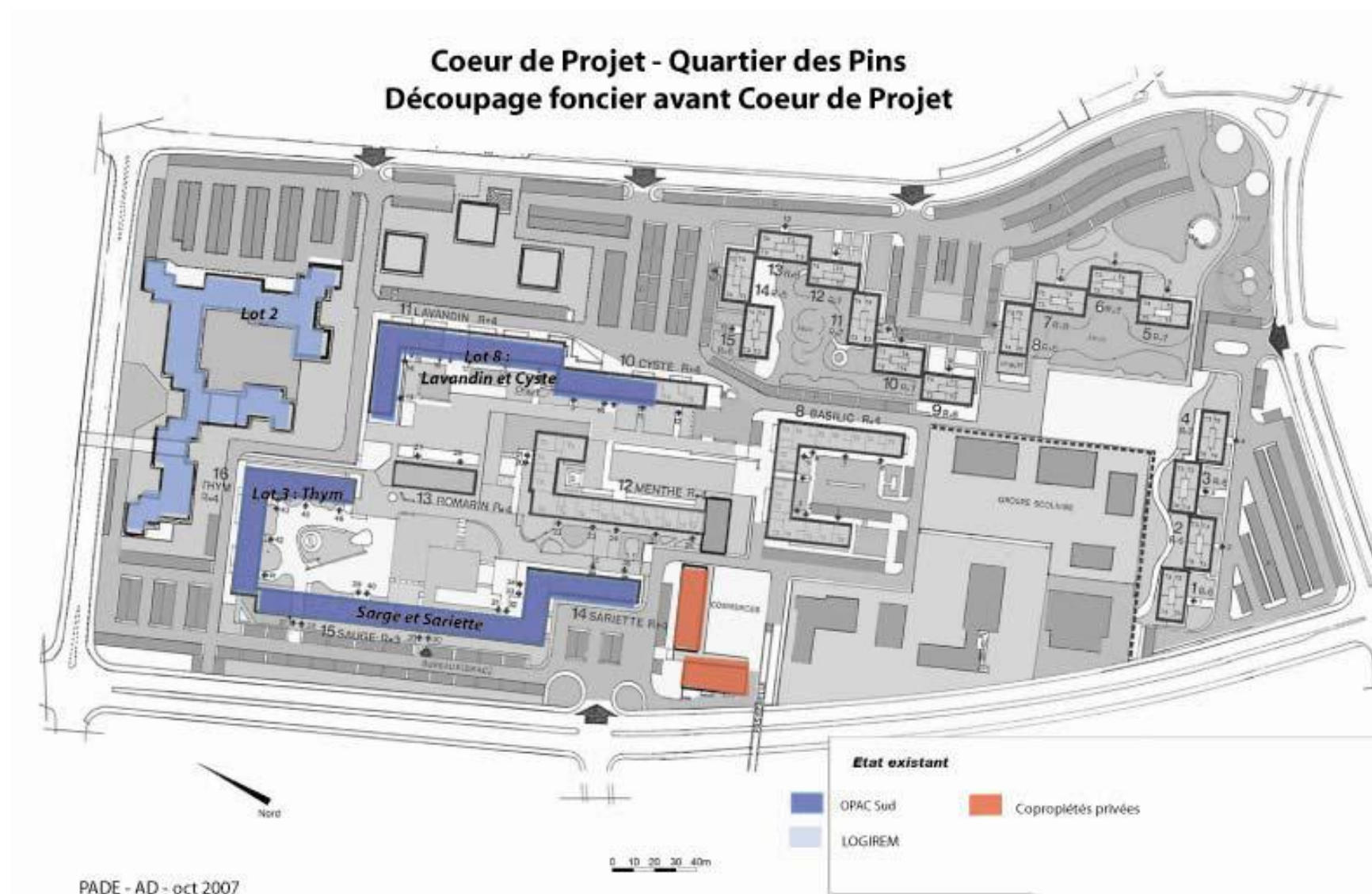
A. MUTATIONS FONCIERES NECESSAIRE AU PROJET

1. Situation actuelle

Le nombre de propriétaires fonciers dans le quartier des Pins est actuellement très limité (cf. carte Découpage foncier avant «Cœur de Projet») :

- L'ensemble des espaces extérieurs appartiennent à la ville de Vitrolles.
- Les bailleurs sont propriétaires du tour d'échelle de leurs bâtiments.
- Le centre commercial est en copropriété privée.

Le foncier nécessaire au projet peut donc être qualifié de « maîtrisé » à l'exception du centre commercial dont la propriété est privée.



2. Situation après « Cœur de Projet »

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain va entraîner des restructurations et des redécoupages fonciers (cf. carte Découpage foncier après « Cœur de Projet »). La ville va en effet céder des terrains pour permettre la construction de logements privés et sociaux.

Le tableau page suivante présente les évolutions foncières en m² prévues au terme de l'opération :

2 parcelles sont proposées à la Foncière :

- le lot 13 actuellement occupé par le centre commercial (copropriété privée), la ville et l'OPAC Sud – 13 Habitat (emprise Sarriette)
- le lot 12 actuellement propriété de 13 Habitat et de la Ville

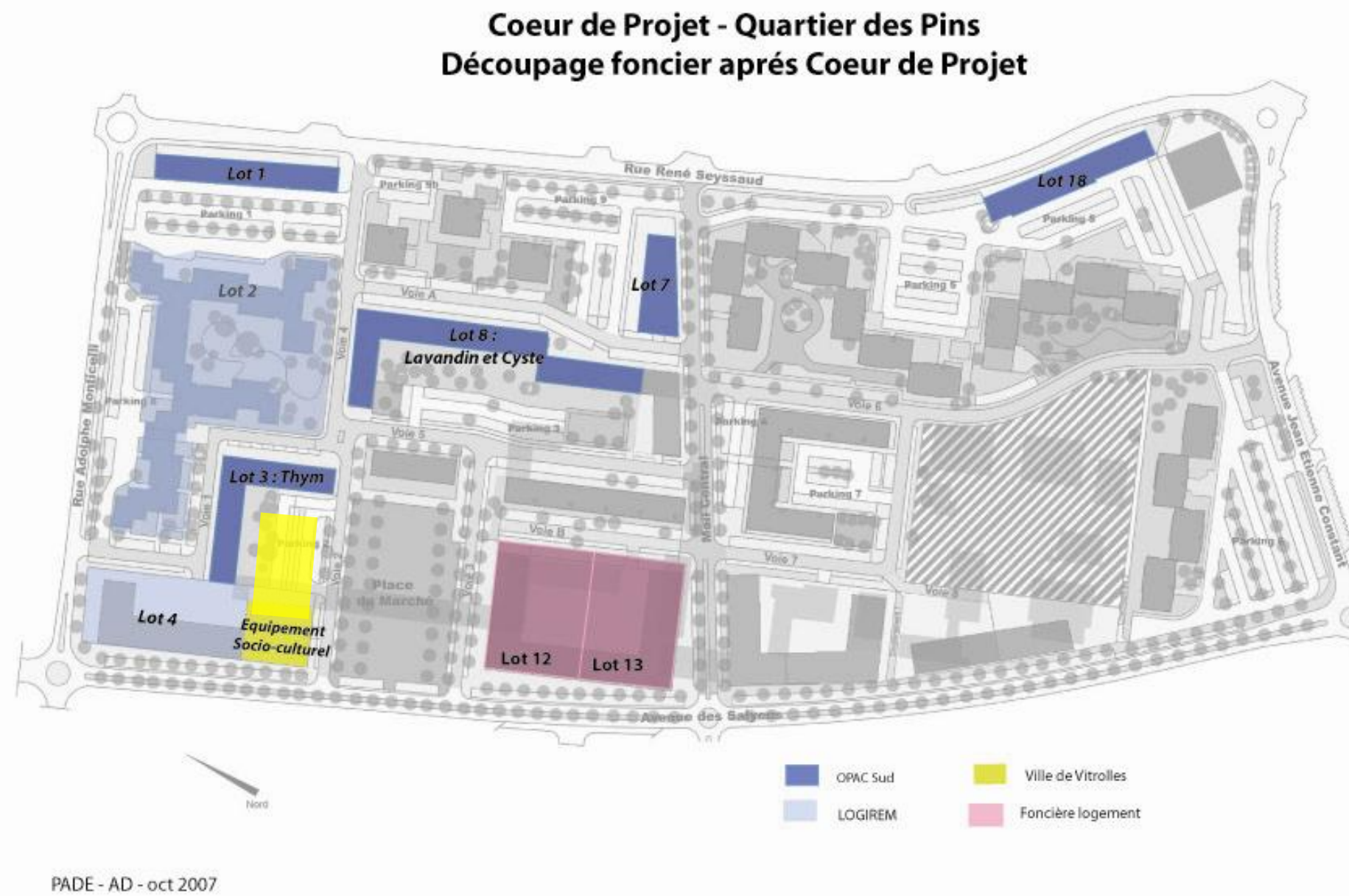
2 parcelles de la ville sont cédées à la LOGIREM :

- le lot 2 : le foncier autour des bâtiments afin d'effectuer la résidentialisation de son parc.
- le lot 4 afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération neuve de logements financée en PLS.

3 terrains deviennent propriété de l'OPAC Sud (13 Habitat) pour la construction de logements financés en PLAI et PLUS CD

- les lots 1, 7 et 18 actuellement propriétés de la ville

La ville construit ses équipements sur des terrains qui sont en partie propriété de 13 Habitat, lot 5, équipement socio-culturel (médiathèque)



Pour réaliser le cœur de Projet, il est donc nécessaire de procéder à l'acquisition des parcelles d'emprise du centre commercial des Pins.

La volonté affichée par la Ville de Vitrolles est d'acquiescer ces parcelles par voie amiable. Toutefois, au cas où un accord amiable ne pourrait intervenir pour l'acquisition de certains lots de copropriété, une procédure d'expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. C'est pourquoi, il est nécessaire que l'opération cœur de Projet soit déclarée d'utilité publique.

Le périmètre de la DUP englobe donc l'ensemble des parcelles décrites ci-dessous, totalisant environ 8 894 m², qui feront l'objet de mutations foncières.

Situation foncière avant PRU - ESTIMATION				Situation foncière après PRU - ESTIMATION			
Propriétaire	N° parcelles	Occupation	Superficie (m ²)	Propriétaire	N° parcelles	Occupation	Superficie (m ²)
Copropriété	39	Centre commercial	1 591	Foncière Logement	Lot 13	Habitat privé	2 730
	Total		1 591	Foncière Logement	Lot 12	Habitat privé	2 730
LOGIREM	29	lot 2	4 661		Total		5 460
	Total		4 661	LOGIREM	Lot 02	lot 2	8 822
OPAC Sud	34	lot 8	2 850	LOGIREM	Lot 04	lot 4	2 761
OPAC Sud	36	lot 10 Romarin	583		Total		11 583
OPAC Sud	37	sauge, sarriette et thym	4 379	OPAC Sud	34	lot 8	2 850
OPAC Sud	38	menthe	1 836	OPAC Sud	Lot 03	Habitat social	1 417
	Total		9 648	OPAC Sud	38	menthe	1 836
Ville de Vitrolles	28	Espace public	3 450	OPAC Sud	Lot 01	Habitat social	1 460
Ville de Vitrolles	30	Espace public	1 474	OPAC Sud	Lot 07	Habitat social	1 225
Ville de Vitrolles	35	Espace public	16 572	OPAC Sud	Lot 18	Habitat social	1 530
Ville de Vitrolles	48	Espace public	1 105	OPAC Sud	Lot 10	Le Romarin	583
Ville de Vitrolles	99	Espace public	3 091		Total		10 901
Ville de Vitrolles	100	Espace public	4 835	Ville de Vitrolles	Lot 05	Equipement socio-culturel	1 081
	Total		30 527	Ville de Vitrolles		espace public	17 402
					Total		18 483
Total Foncier Cœur des Pins			46 427	Total Foncier Cœur des Pins			46 427

estimation évolution foncière	
AFL	5 460
LOGIREM	6 922
OPAC Sud	1 253
Ville de Vitrolles	-12 044

B. BENEFICIAIRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique est soumis au Préfet par les services de la Ville qui est à l'initiative de cette procédure et qui en gardera le contrôle.

La Ville de Vitrolles sera donc bénéficiaire de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et en charge des acquisitions foncières nécessaires.