

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

Le 21 DEC. 2015



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015\_A318

**OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - Appui aux communes – ZAC communautaire Vitrolles CAP Horizon – Approbation du programme des équipements publics, de leur financement et du dossier de réalisation de la ZAC**

Le 17 décembre 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 11 décembre 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Etaient Présents :** JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel - BACHI Abbassia – BARRET Guy – BASTIDE Bernard – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESSE Alexandre – GARELLA Jean-Brice - GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille - LAFON Henri – LAGIER Robert – LENFANT Gaëlle - LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis - MEÍ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine - MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale - PAOLI Stéphane – PELLENC Roger - PERRIN Jean-Marc - POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie - RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine - SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise - TRAINAR Nadia – YDE Marcel

**Etaï(en)t excusé(s) et suppléé(s) :** PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

**Etaï(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :** ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – AMEN Mireille donne pouvoir à RAMOND Bernard - AUGÉY Dominique donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre - BALDO Edouard donne pouvoir à LENFANT Gaëlle - BENKACI Moussa donne pouvoir à BACHI Abbassia - BERNARD Christine donne pouvoir à BONTHOUX Odile – BOYER Raoul donne pouvoir à ROUVIER Catherine – BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BUCCI Dominique – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre - DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe - ROLANDO Christian donne pouvoir à CHAZEAU Maurice – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à BOULAN Michel – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

**Etaï(en)t excusé(es) sans pouvoir :** ARDHUIN Philippe – FILIPPI Claude – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline

**Secrétaire de séance :** Stéphane PAOLI

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

**03\_2\_12**

**CONSEIL DU 17 DÉCEMBRE 2015**

Rapporteur : Loïc GACHON  
Co-rapporteur : Guy BARRET

**Politique publique : Aménagement du territoire**

**Thématique : Déplacements, mobilité, transports et infrastructures**

**Objet : Appui aux communes – ZAC communautaire Vitrolles CAP Horizon –  
Approbation du programme des équipements publics, de leur financement et  
du dossier de réalisation de la ZAC**

**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

La ZAC Vitrolles CAP Horizon créée en mai 2015, est concédée à la SPLA depuis juin 2015. Dans le cadre des missions qui lui ont été confiées, la SPLA a élaboré le dossier de réalisation de la ZAC. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics qu'il contient, définissent les aménagements, les équipements à réaliser, le programme des constructions ainsi que les conditions de financements de l'opération. Il s'agit aujourd'hui d'approuver ces documents conformément aux dispositions des articles R311-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Exposé des motifs :**

La ZAC Vitrolles CAP Horizon a été créée par délibération du Conseil communautaire n°2015-A076 en date du 21 mai 2015, sur un périmètre de 52 hectares. Les objectifs qui ont motivé son intérêt communautaire et sa création sont les suivants :

- **optimiser la gare TER VAMP, équipement de transport structurant à l'échelle métropolitaine et faire un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale à travers**
  - ✓ une meilleure intégration de la gare aux réseaux de transports communal et métropolitain
  - ✓ une amélioration de l'accès à la gare et un développement des services et équipements à destination des habitants et des salariés
  - ✓ un renforcement de la liaison urbaine gare / Airbus Hélicopters / aéroport
- **développer un espace d'activités métropolitain attractif et dynamique, à travers :**
  - ✓ l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée en lien avec l'écosystème du projet Henri Fabre
  - ✓ le positionnement de la zone de la Couperigne sur une dimension métropolitaine, grâce à une offre foncière calibrée aux besoins des futurs acteurs économiques cibles du projet Henri Fabre ;
  - ✓ la requalification de la zone des Estroublans visant à élargir son positionnement économique à une échelle métropolitaine ;
- **valoriser un cadre urbain** afin d'élargir les usages au sein du secteur par le plus grand nombre ;
- **développer une offre diversifiée** portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux, des services et de l'immobilier hôtelier ;
- **créer les conditions de mobilisation d'investisseurs privés** en offrant des espaces attractifs à fort potentiel de valorisation en lien avec les besoins des entreprises positionnées sur les filières d'avenir.

Ces objectifs sont toujours poursuivis. Ce secteur a été identifié dans le SCOT du Pays d'Aix et dans le PLU comme un espace stratégique pour le développement des transports à l'échelle métropolitaine.

Dans le PLU de la commune de Vitrolles approuvé en novembre 2013, ce secteur a été identifié comme un secteur stratégique à reconquérir et une servitude d'attente de projet avait été instaurée afin de préserver les potentialités du site.

Une déclaration de projet a été lancée par la CPA pour lever cette servitude et mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le dossier de réalisation de ZAC.

Le contenu du dossier de réalisation est régi par l'article R311-7 du Code de l'urbanisme. Il comprend les éléments suivants :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement étalées dans le temps,
- les modifications éventuelles à apporter à l'étude d'impact.

## **I – Le projet de programme des équipements publics**

Le programme des équipements publics de la ZAC Vitrolles CAP Horizon correspond aux équipements de voiries, réseaux, modes doux, liaison mécanique, parking et aménagements paysagers.

Le projet CAP Horizon se développe sur un site déjà occupé et vieillissant. Le parti d'aménagement se décompose en 3 secteurs en fonction de la topographie du site :

- les Estroublans, niveau haut en continu du centre ville ;
- la Cuesta, espace présentant un dénivelé de 30 m ;
- la Couperigne, espace en contrebas.

Le programme des équipements publics répond donc à 2 objectifs principaux :

- améliorer l'accessibilité du secteur et les mobilités au sein du bassin d'emplois
- proposer une offre territoriale dédiée à l'activité dans un cadre urbain renouvelé de qualité et attractif.

En synthèse, le programme des travaux est le suivant :

- programme relatif à la mobilité :
  - la liaison mécanique entre Estroublans et Couperigne
  - le nouvel accès gare VAMP / RD20
  - le parvis bas entre la liaison mécanique et la gare
  - l'escalier de la cuesta
  - la gare routière
  - le parvis de la place haute
  - la voie BHNS de la rue de Rome
  - le parking P+R
  - la bretelle d'accès depuis l'A7
- principes de végétalisation des espaces et traitement paysagers des équipements : ils consistent en une revégétalisation de l'espace afin de redonner une place à la nature en ville dans un secteur aujourd'hui dégradé paysagèrement.  
Il s'agit de structurer le parcours avec des alignements d'arbres pour créer des « liaisons végétales » : éléments primordiaux pour l'amélioration du cadre de vie des usagers de la zone. Les alignements seront créés avec une diversité d'essences horticoles permettant de varier les ambiances paysagères.
- Programme des équipements de viabilisation
  - secteur Estroublans : création de voiries intégrant les modes doux et équipements de gestion hydraulique
  - secteur Couperigne : création de voiries et requalification de la rue de Thalès ;

- secteur Cuesta : création d'une voie de sécurité, dévoiement des réseaux, espaces naturels (espaces verts + espaces des mesures compensatoires à la destruction des espèces protégées)

A l'issue des travaux de réalisation de ces équipements publics, ils seront rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs au regard de leurs compétences à la date de rétrocession des ouvrages.

Ouvrages	Maître d'ouvrage	Financement
<b>Secteur Couperigne</b>		
Voie navette – Accès gare VAMP/RD 20	Aménageur	64,50 % aménageur 35,50 % CPA
Rue Thalès	Aménageur	100 % aménageur
Abords parking VAMP (site propre BHNS)	Aménageur	100 % CPA
Voirie desserte lot 8 / 8b	Aménageur	100 % aménageur
<b>Secteur Cuesta</b>		
Voie de sécurité	Aménageur	100 % aménageur
Parvis bas	Aménageur	100 % CPA
Escalier cuesta	Aménageur	100 % CPA
Dévoiement réseaux	Aménageur	100 % aménageur
Espaces naturels/espaces verts	Aménageur	100 % aménageur
Parc urbain	Aménageur	100 % aménageur
Espaces naturels / mesures compensatoires	Aménageur	100 % aménageur
Liaison mécanique (ensemble passerelle + pile du parvis bas + liaison dans bâtiment)	Aménageur	100 % CPA
<b>Secteur Estroublans</b>		
Voirie desserte lot (MJ2,J2J1,rue d'Athènes HI, IJ1KH)	Aménageur	100 % aménageur
Gare routière	Aménageur	100 % CPA
Parvis + place haute	Aménageur	100 % CPA
Avenue de Rome	Aménageur	100 % CPA
Bretelle A7	Aménageur	100 % aménageur
Gestion hydraulique	Aménageur	100 % aménageur
Parking P+R	Aménageur	100 % CPA

## II – Le projet de programme global des constructions

Sur les 52 hectares bruts de la ZAC, la surface des terrains cessibles est de 207 500 m<sup>2</sup>. Le programme prévisionnel des constructions sur le secteur s'élève à 195 073 m<sup>2</sup>.

Les constructions se répartissent comme suit sur les différents secteurs de la ZAC Vitrolles CAP Horizon.

Localisation	Superficie en m <sup>2</sup>	SDP en m <sup>2</sup>
Couperigne	94 800	65 908
Cuesta	86 610	105 040
Estroublans	26 090	24 125
<b>TOTAL</b>	<b>207 500</b>	<b>195 073</b>

## III – Participation de la ZAC à l'opération « Couperigne »

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon, il est prévu la requalification de la voirie de la Couperigne et la réalisation de bassins de rétention. Ces équipements dont les emprises se situent en dehors du périmètre de la ZAC, bénéficient aux constructions de la ZAC et à celles de l'appel à projet. La répartition a été calculée au prorata de la capacité immobilière des deux opérations :

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

### Dépenses

Foncier pour la réalisation des équipements publics	1 530 000,00 €
Requalification de voirie dont aménagement paysagers	3 600 000,00 €
Bassins de rétention	1 400 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 530 000,00 €</b>

### Recettes

Participation de la ZAC	1 381 636,20 €
Participation CPA	5 148 363,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 530 000,00 €</b>

## IV – Les modalités prévisionnelles de financements

L'opération ZAC Vitrolles CAP Horizon sera financée par les recettes suivantes (en € HT)

Cessions charges foncières	39 095 500
Participation CPA	30 836 049
Subvention Appel à projet État Mobilité	2 420 000
<b>TOTAL</b>	<b>72 351 549</b>

## 1. Participation CPA

La participation de la CPA est composée :

- d'un apport en numéraire au titre des transports correspondant aux financements des équipements de mobilité (liaison mécanique sur la cuesta, parking relais, halte routière, déviation du BHNS sur les Estroublans, amorce du BHNS gare VAMP / aéroport sur la Couperigne) et représentant un montant de 19 004 406 € HT ;
- d'un apport en numéraire au titre de l'aménagement correspondant aux travaux de viabilisation des lots cessibles et représentant un montant de 14 251 643 € HT.

## 2. Subvention

En 2013, la CPA a candidaté au 3ème appel à projet de l'État Transports en commun et mobilité durable pour le projet CAP Horizon et elle a obtenu une subvention d'un montant de 2 420 000 €.

La convention de financement a été approuvée par le Conseil d'Administration de l'AFTIF en date du 3 décembre 2015.

Il conviendra que la SPLA fournisse à la CPA tous les documents justificatifs nécessaires à l'obtention de cette subvention tout au long de la réalisation des équipements.

#### IV – Bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan prévisionnel de l'opération de ZAC est le suivant :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
<b>ETUDES</b>	<b>354 791</b>	Cession charges foncières	39 095 500
<b>FONCIER</b>	<b>28 826 125</b>		
Foncier cessible (207 500 m <sup>2</sup> )	19 505 000		
Foncier résiduel (25 094 m <sup>2</sup> )	2 358 836		
Foncier ouvrages et mesures compensatoires	5 589 616	<b>Participation CPA « Mobilité »</b>	<b>19 004 406</b>
Frais de notaires	1 372 673	Appel à projet Etat « Mobilité »	2 420 000
<b>COUTS D'AMENAGEMENT</b>	<b>35 025 195</b>	Participation collectivités « Mobilité »	16 584 406
Libération du foncier	3 552 290		
Couperigne	3 794 546	<b>Participation CPA « Aménagement »</b>	<b>14 251 643</b>
Cuesta	10 930 720		
Estroublans	13 563 530		
Honoraires de MOE (10%)	3 184 109		
<b>PARTICIPATION ZAC (Couperigne)</b>	<b>1 381 636</b>		
<b>FRAIS OPERATION</b>	<b>6 763 802</b>		
Rémunération aménageur	1 940 000		
Aléas (10%)	1 639 694		
Frais financiers	3 184 108		
<b>TOTAL</b>	<b>72 351 549</b>	<b>TOTAL</b>	<b>72 351 549</b>

#### V – Mesures de publicité

Selon les termes des articles R311-9 et R311-5 du Code de l'urbanisme, l'acte qui approuve le dossier de réalisation et le programme des équipements publics fait l'objet de mesures de publicité et d'information. La délibération sera donc affichée pendant un mois au siège de la CPA ainsi qu'à la mairie de Vitrolles. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal local.



### Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-5, R311-5, R311-6, R311-7, R311-9 et L311-4 ;

Vu la décision de la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie en date du 22 décembre 2014 ;

VU la délibération n°2015\_A076 du Conseil communautaire du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC Vitrolles CAP Horizon ;

VU la délibération n°2015\_B235 du Bureau communautaire du 11 juin 2015 confiant l'aménagement de la ZAC communautaire Vitrolles CAP Horizon à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et mobilité en date du 3 décembre 2015 ;

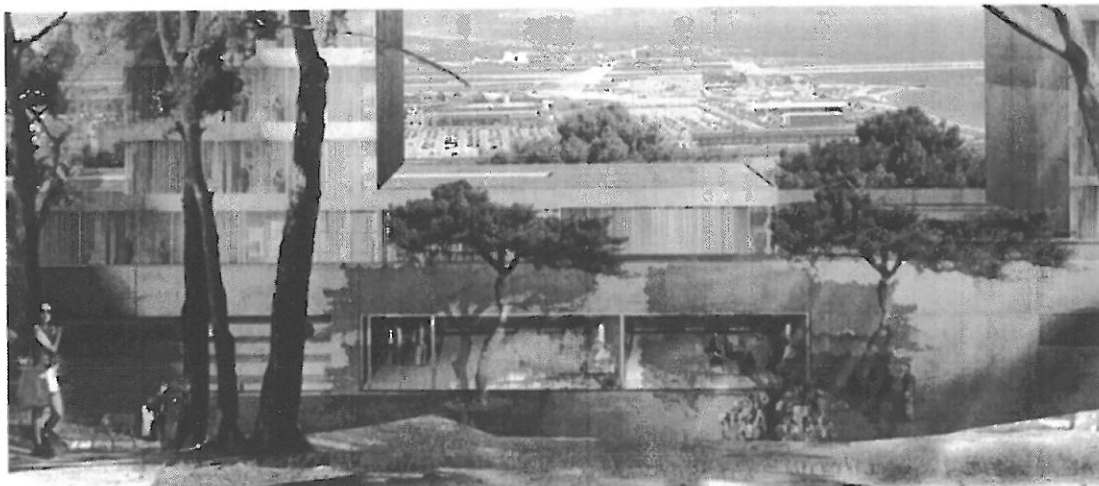
### Dispositif :

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

- **APPROUVER** le programme des équipements publics de la ZAC Vitrolles CAP Horizon ;
- **APPROUVER** le montant de la participation de la CPA à leur réalisation, tel que précisé dans le présent rapport ;
- **APPROUVER** le dossier de réalisation de la ZAC Vitrolles CAP Horizon ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les documents ou actes nécessaires à la réalisation de la ZAC Vitrolles CAP Horizon.

# **CAP HORIZON**

## **Dossier de réalisation ZAC CAP Horizon**



02 Décembre 2015

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Rapport de présentation</b> .....	<b>5</b>
1.1. Périmètre du site et périmètre opérationnel.....	6
1.2. Objet de l'opération .....	7
<b>2. Programme des équipements publics</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Programme prévisionnel des constructions</b> .....	<b>33</b>
3.1. Programmation immobilière.....	35
3.2. Programmation économique .....	36
3.3. Formes urbaines.....	36
<b>4. Modalités prévisionnelles de financement et échelonnement dans le temps</b> .....	<b>37</b>
4.1. Détail des dépenses prévisionnelles de l'opération.....	38
4.2. Modalités de financement de l'opération .....	41
4.3. Bilan prévisionnel d'opération (Synthèse) .....	42
<b>5. Compléments à l'étude d'impact</b> .....	<b>43</b>
5.1. Préambule .....	44
5.2. Etude du risque inondation et interaction avec la nappe .....	45
5.3. Etude des effets potentiels du trafic automobile sur la dégradation de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air (extrait étude Horizon Conseil) .....	61
5.4. Etude d'intégration paysagère du projet .....	65
5.5. Etude de prise en compte des zones humides.....	75

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

---

**1.1. PERIMETRE DU SITE ET PERIMETRE OPERATIONNEL**

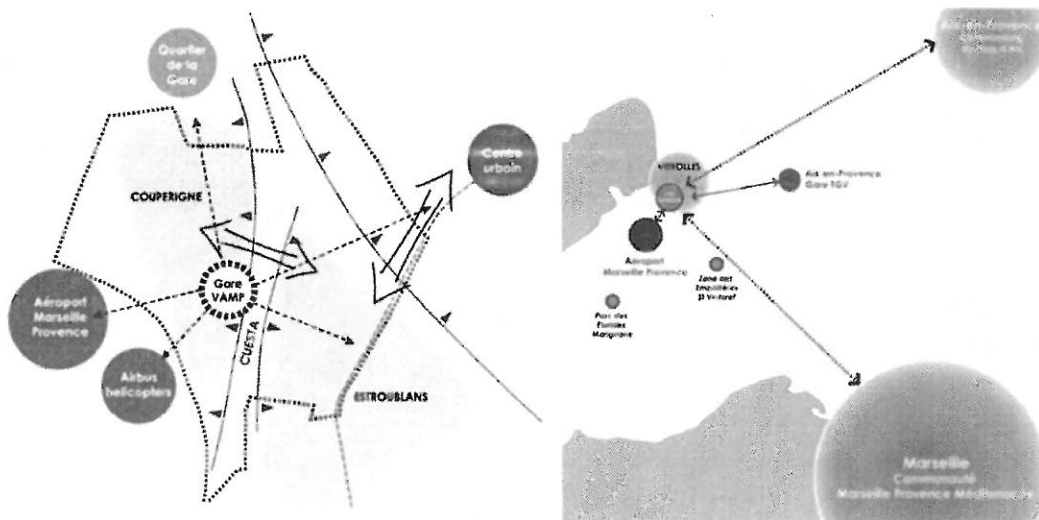
*Un site de 80 hectares, bénéficiant d'un positionnement exceptionnel*

La Zone d'Aménagement Concerté de Vitrolles Cap Horizon a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2013.

La ZAC s'inscrit dans un espace économique, identifié par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la Commune de Vitrolles comme un secteur à enjeux stratégique à reconquérir.

Le renouvellement urbain et la restructuration du secteur ont le double objectif :

- d'offrir d'importantes opportunités foncières pour le développement économique et de réconcilier la ville avec ses espaces d'activités en aménageant un lien fonctionnel entre le secteur Couperigne / la gare et la zone des Estroublans.
- d'intégrer les conditions d'une mobilité durable dans un secteur à haut potentiel (Gare, BHNS...)



Un site de 80 ha bénéficiant d'une situation exceptionnelle, au cœur des dynamiques économiques d'envergure métropolitaines

Bénéficiant d'une situation exceptionnelle, à proximité directe de l'aéroport Marseille Provence, à proximité d'Airbus Hélicoptère, desservie par l'A7, la RD113 et la RD20 et par la gare VAMP (Vitrolles Aéroport Marseille Provence), CAP Horizon représente un espace de renouvellement urbain stratégique.

Etendu sur 80 ha, CAP Horizon regroupe trois espaces :

- la zone d'activités de la Couperigne (plateau inférieur) dans le prolongement des espaces d'activités dédiés à l'aéroport Marseille Provence et à proximité d'Airbus Hélicoptères;
- la Cuesta, un espace naturel présentant un dénivelé de près de 35 m ;
- la partie Nord Ouest de la zone industrielle des Estroublans (plateau supérieur).

Malgré les atouts en termes d'accessibilité et la proximité géographique de ces différents espaces, les relations entre le haut et le bas demeurent difficiles voire impossibles du fait d'une double rupture constituée de la Cuesta et de la voie ferrée.

## 1.2. OBJET DE L'OPERATION

Les principes d'aménagement et de programmation de la ZAC Vitrolles Cap Horizon ont été définis sur la base du dossier de création de ZAC approuvé par le Conseil Communautaire et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Vitrolles, approuvé par le Conseil Municipal.

### 1.2.1. Objectifs

CAP Horizon est une opération qui répond à deux objectifs :

- le développement **des mobilités** au sein du bassin d'emploi **en connectant la Gare VAMP 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 tous modes,**
- le développement économique en **proposant une offre territoriale dédiée à l'activité dans un cadre urbain renouvelé de qualité et attractif.**



### 1.2.2. Parti d'aménagement de la ZAC Cap Horizon

#### *Les principes d'aménagement et d'organisation spatiale*

Le parti d'aménagement a pour objectif de réunir des espaces aujourd'hui disparates, de réconcilier le centre urbain de Vitrolles avec ses espaces d'activités, de rapprocher la gare VAMP des Vitrollais, de s'affranchir de la rupture de la Cuesta pour reconquérir et révéler un territoire stratégique qui souffre d'un déficit d'image.

Ainsi, même si l'espace CAP Horizon s'étend sur trois espaces aux ambiances marquées (topographie, perceptions, environnement urbain), le parti d'aménagement s'efforce de créer un espace économique attractif caractérisé par une unité d'ensemble en termes de qualité urbaine et paysagère.

La définition des principes d'aménagement est basée sur :

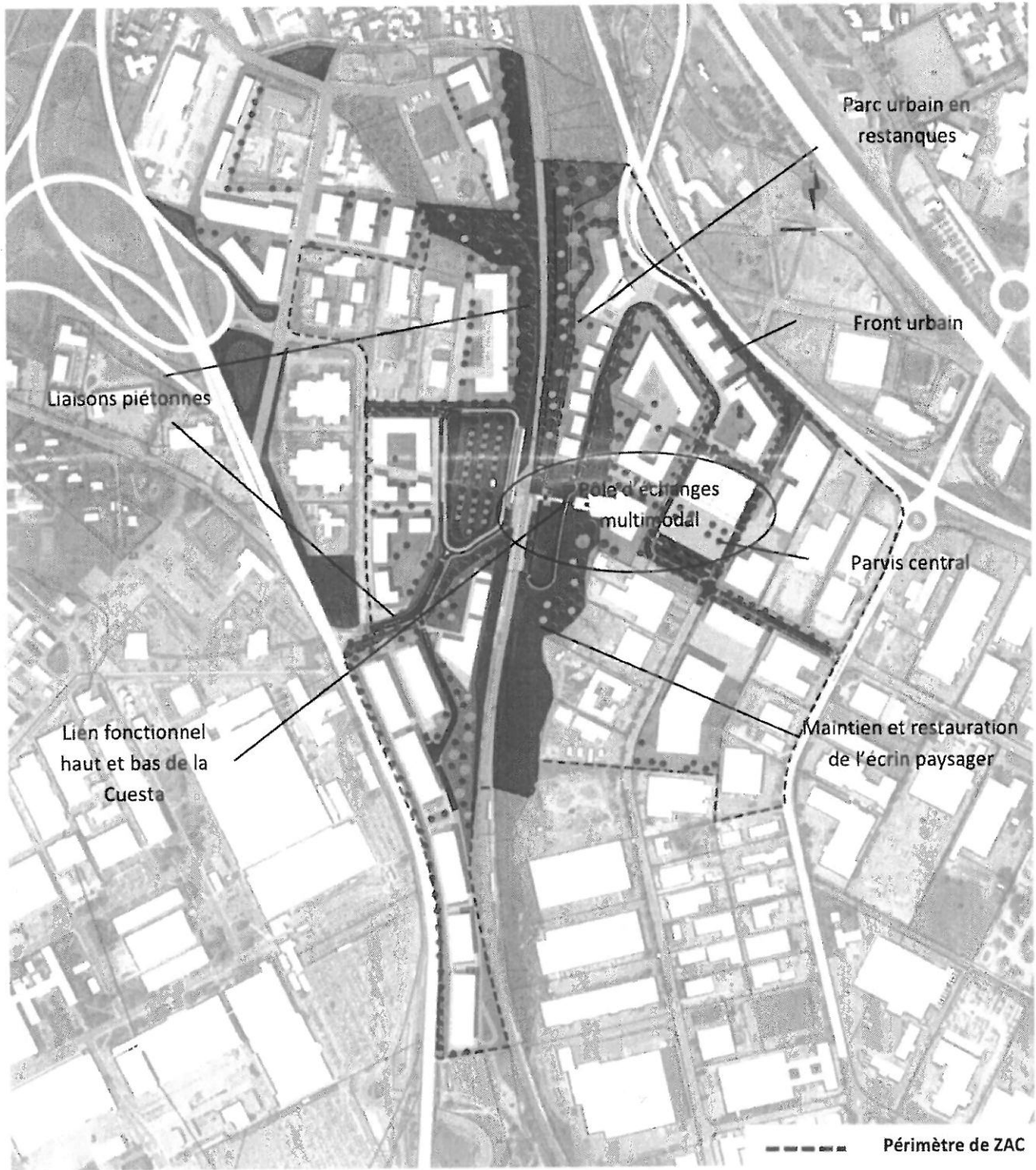
- Une approche vernaculaire des équipements existants en privilégiant les requalifications au détriment des créations d'infrastructures ;
- L'organisation et la hiérarchisation des accès et des itinéraires pour rendre les espaces plus lisibles ;
- L'identification du foncier stratégique (bâti ou non bâti) – déterminant pour le parti;
- La mobilisation préférentielle du foncier libre ou sous-occupé ;
- La renaturation des espaces dégradés (notamment la Cuesta) ;
- Une adaptation au contexte (contexte urbain, contexte paysager, contexte naturel ...);
- Une approche fonctionnelle et rationnelle des déplacements ;
- La prise en compte des sensibilités écologiques (éviter, restaurer, affirmer des continuités écologiques).

Le parti d'aménagement s'articule **autour d'un cœur de projet constitué de la gare VAMP et des équipements complémentaires qui sont développés pour créer un pôle d'échanges multimodal.**

Les principes d'aménagement retenus se caractérisent par :

- **La requalification de la zone de Couperigne**
  - La requalification du réseau de desserte existant et hiérarchisation du schéma de voirie
  - L'affirmation des accès
  - L'aménagement de liaisons piétonnes reliant les quartiers environnants et Airbus Hélicopters
  - Le développement d'un front urbain structurant le long du RD20
  - La mobilisation des espaces libres ou sous-occupés
  - La composition avec l'existant
  - La préfiguration d'une infrastructure permettant à terme de relier la gare VAMP à l'aéroport en transport en commun en site propre.
  
- **Le renouvellement urbain des Estroublans**
  - La recomposition / renouvellement de l'existant autour d'un parvis central
  - Le développement de fronts urbains structurant le maillage de voirie
  - Le développement d'un pôle de vie accompagné d'espaces publics
  - La diversité fonctionnelle tournée vers les services aux usagers
  - La mise en œuvre d'un lien fonctionnel entre le haut et le bas – escalator et ascenseurs dans un bâtiment enjambant la Cuesta
  - Le développement de la ville 3.0 – la ville s'immisce dans l'espace économique
  - La valorisation des vues vers l'étang et du paysage perçu depuis l'aéroport (première image de Vitrolles)
  
- **L'aménagement de la Cuesta**
  - Le développement urbain le long de la voie, inséré dans la pente : développement préférentiel des services, de l'hôtellerie et de petites unités tertiaires qui pourront bénéficier d'un cadre paysager de qualité
  - Création d'un parc urbain en restanques pour mettre en valeur la cuesta aujourd'hui dégradée
  - Le maintien et la restauration de l'écran paysager
  - La création d'une liaison mécanique permettant de relier le haut et le bas de la Cuesta rétablissant un lien direct entre le plateau des Estroublans et la zone Couperigne via la gare VAMP

Master plan





## **2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

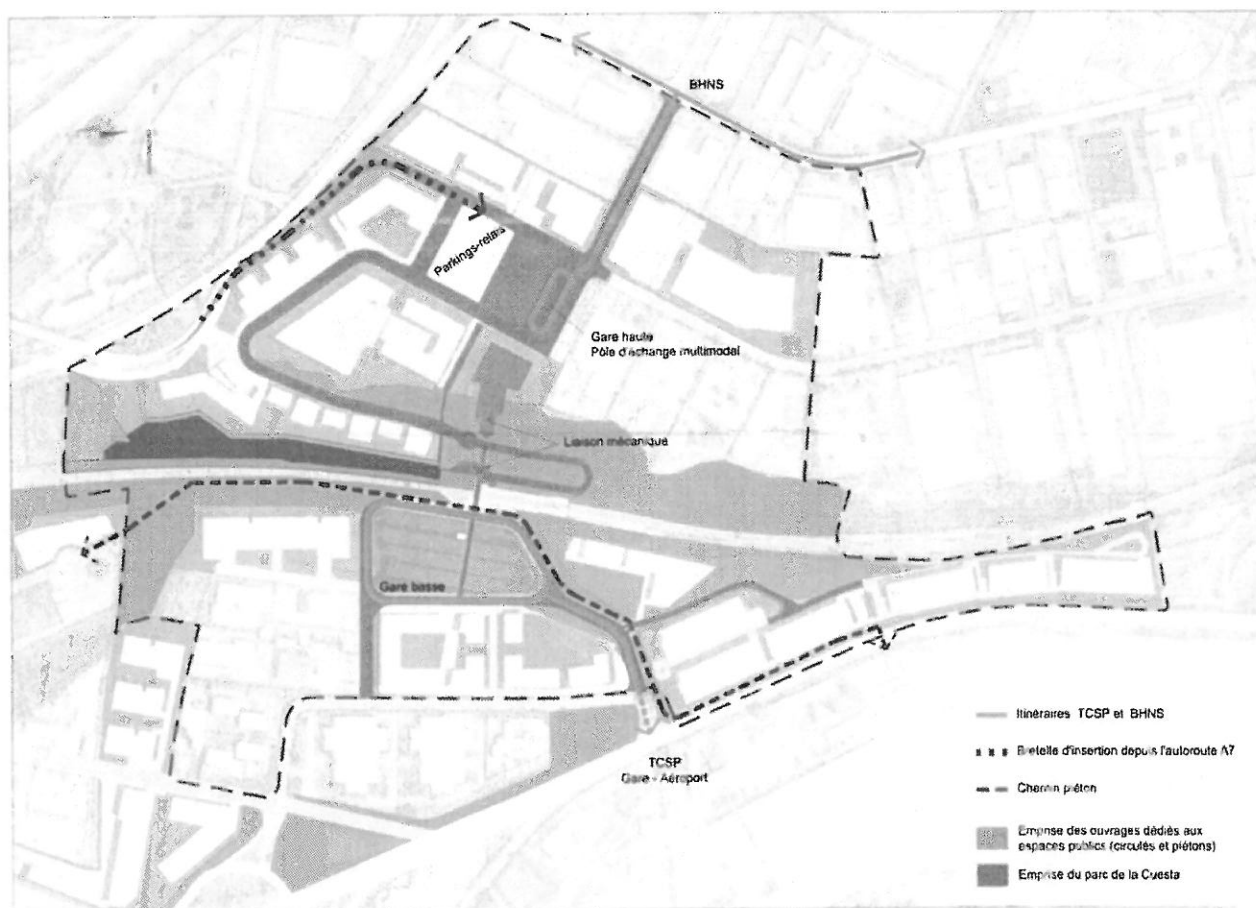
---

### 2.1.1. Le programme général

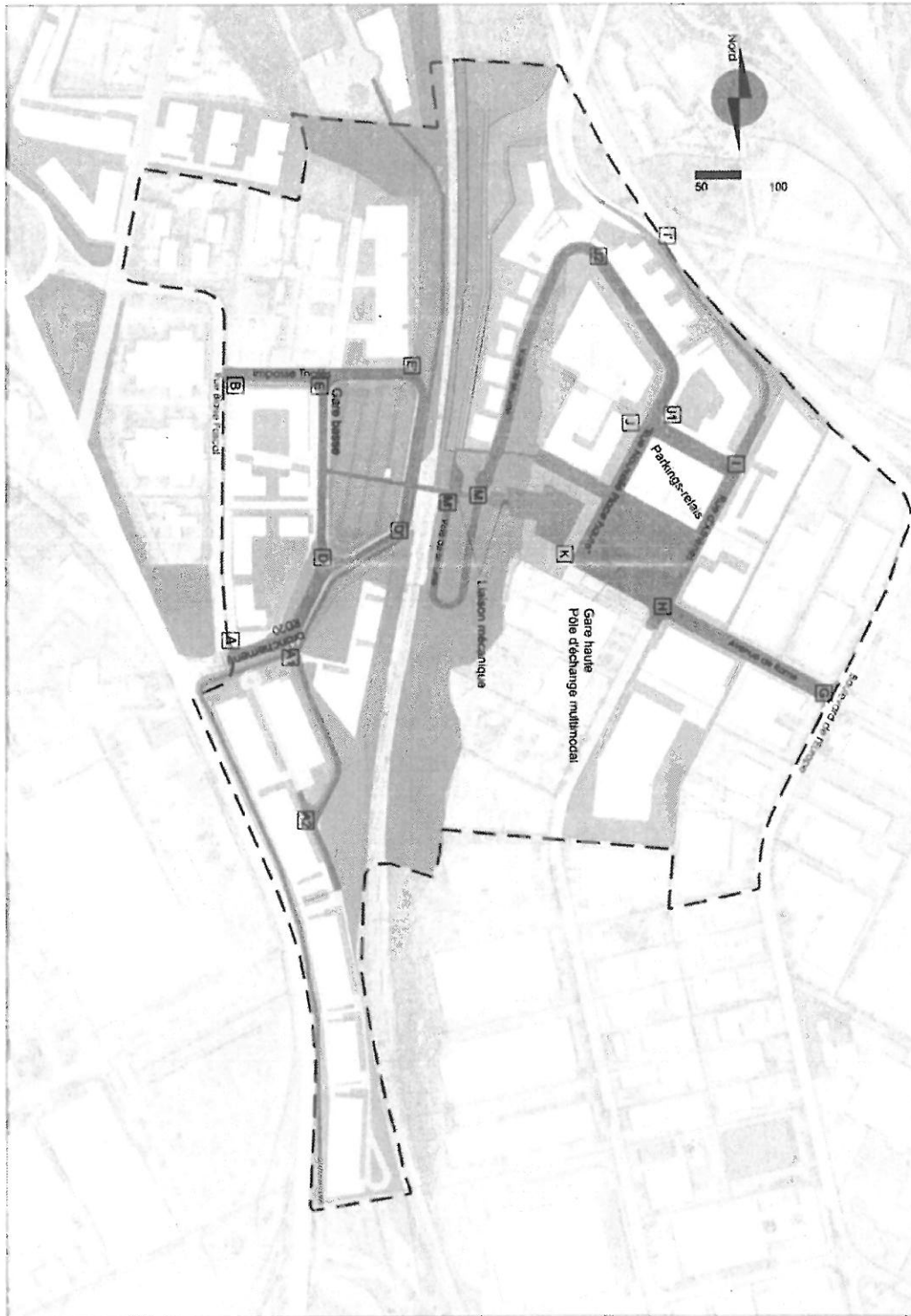
Le programme des équipements publics de la ZAC Vitrolles Cap Horizon correspond aux équipements de voiries, réseaux, modes doux, liaison mécanique, parkings et aménagements paysagers.

Dans un souci de lisibilité, la présentation des équipements publics ci-dessous se décompose de la façon suivante :

- Les équipements structurants relatifs à l'amélioration de la mobilité à l'échelle métropolitaine ;
- Les équipements du secteur Estroublans (comprenant les équipements de mobilité) ;
- Les équipements du secteur Couperigne (comprenant les équipements de mobilité) ;
- Les équipements du secteur Cuesta (comprenant les équipements de mobilité) ;
- Principes de végétalisation des espaces et d'intégration paysagère.



*Plan général du programme des équipements publics*

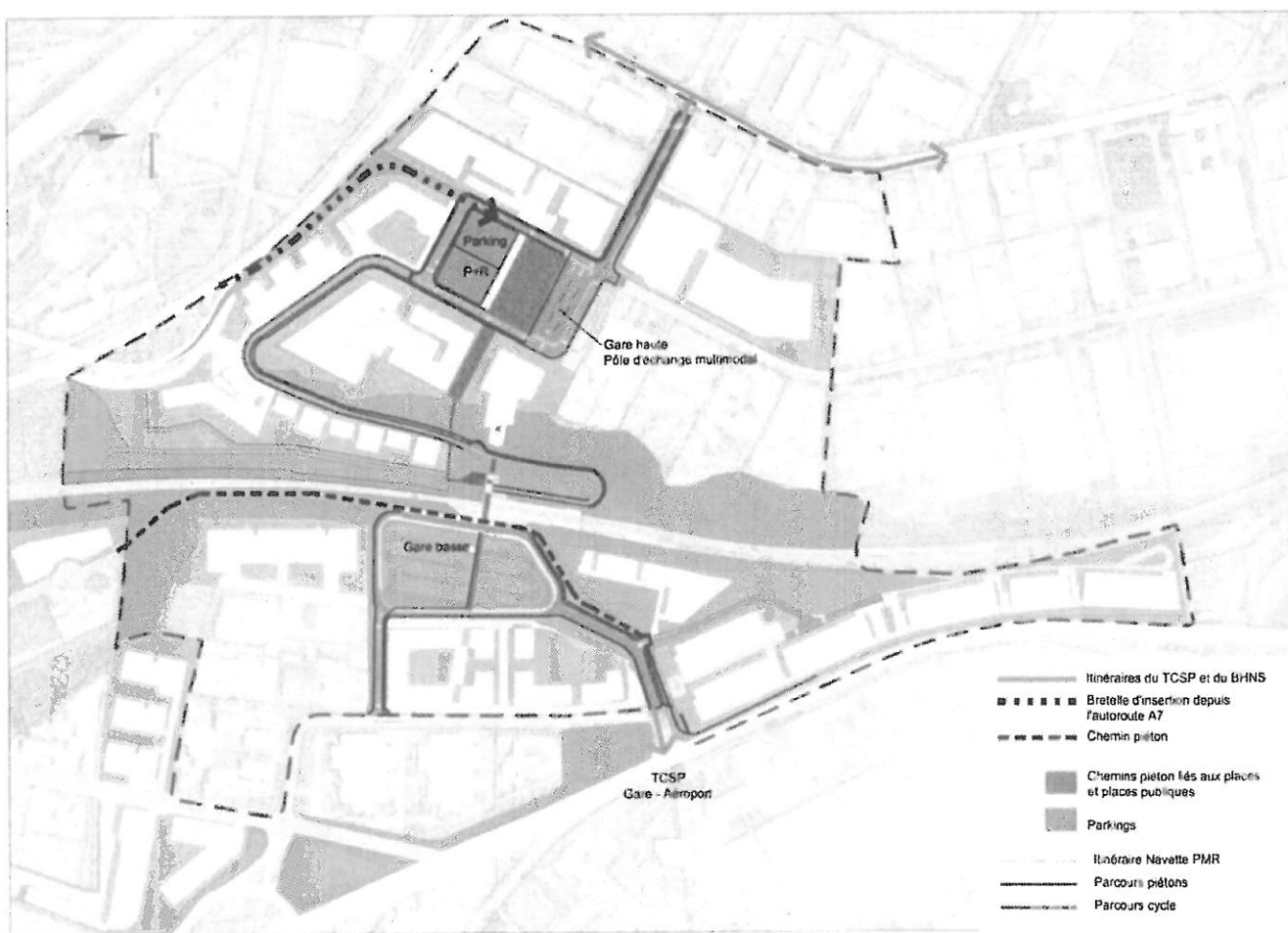


*Nomenclature des voiries du programme d'aménagement*

### 2.1.2. Le programme relatif à la mobilité

Le programme relatif à la mobilité comprend les aménagements suivants :

- La liaison mécanique entre le plateau haut des Estroublans et le plateau bas Couperigne ;
- Le nouvel accès gare VAMP RD20 ;
- Le parvis bas entre la liaison mécanique et la gare ;
- L'escalier de la cuesta ;
- La gare routière ;
- Le parvis de la place haute ;
- La voie de BHNS de la rue de Rome ;
- Le parking P+R ;
- La bretelle de l'A7.

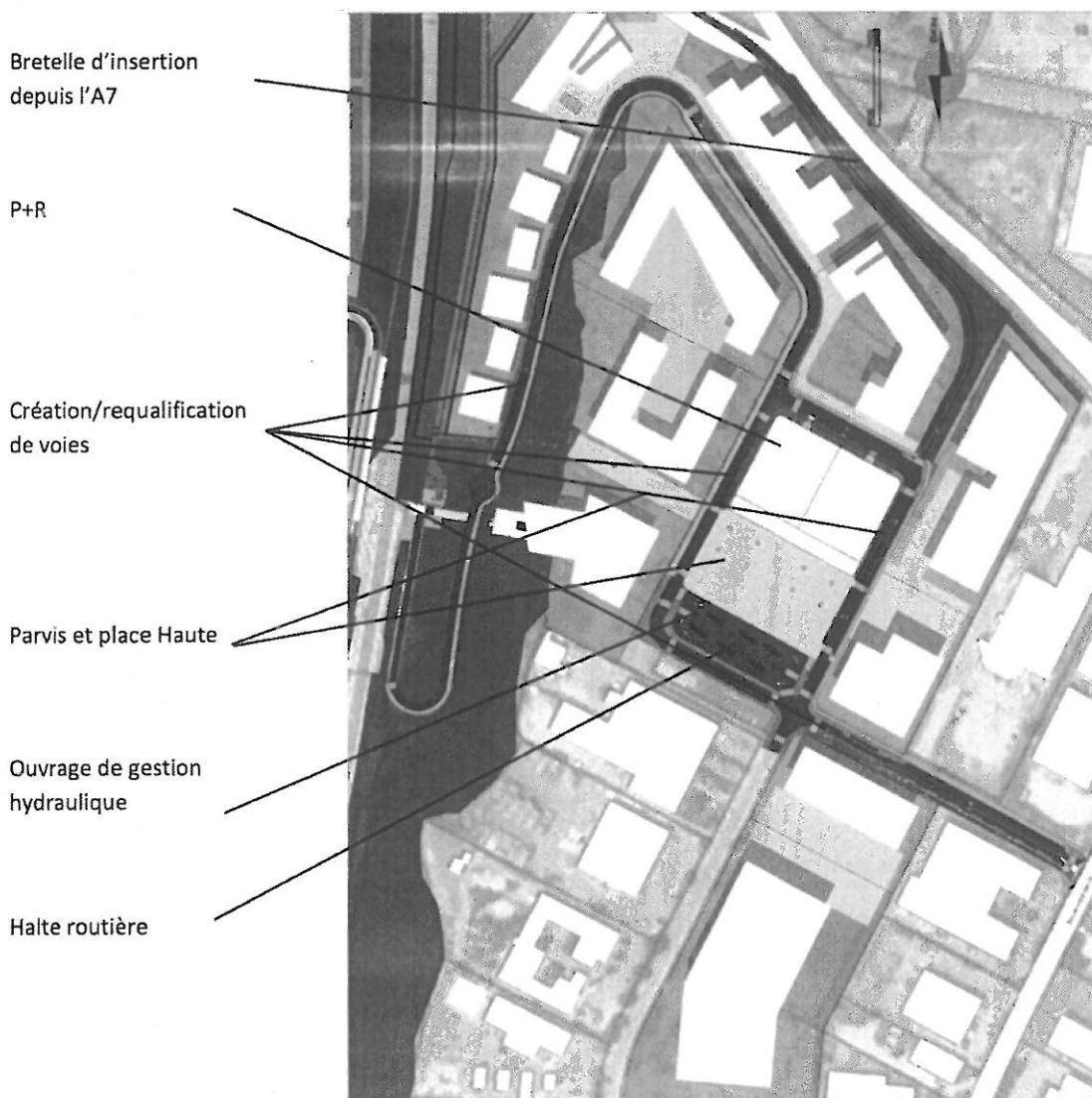


**2.1.3. Secteur Estroublans**

Le programme des équipements publics du secteur des Estroublans comprend :

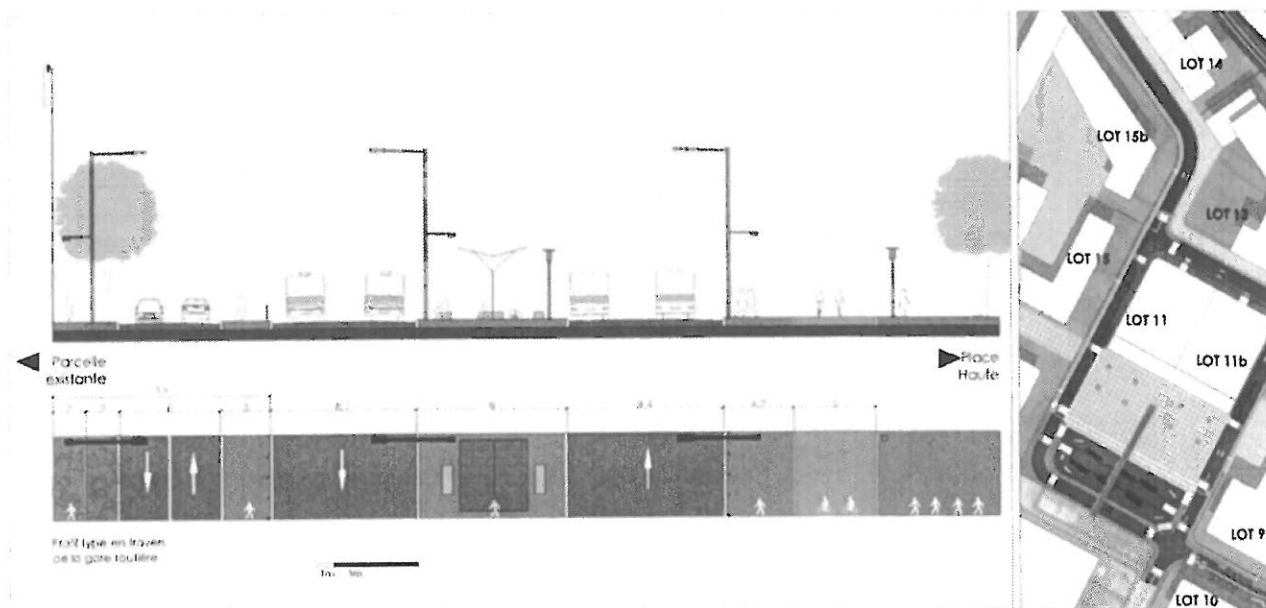
- La création de la halte routière ;
- La création du parvis et la place haute ;
- La création d'une bretelle d'insertion depuis l'A7, entrée directe de la ZAC et accès au P+R
- La création d'un parking P+R ;
- La création et requalification des voiries : MJ2, J2J1, Avenue de Rome, rue d'Athènes HI, partie haute IJ1KH ;
- La création des équipements pour la gestion hydraulique ;
- La requalification et la création de réseaux divers (y compris déviements si nécessaires) AEP/ EU/ EP/EDF...

*Zoom secteur des Estroublans*

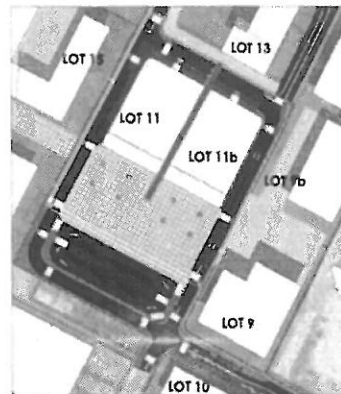
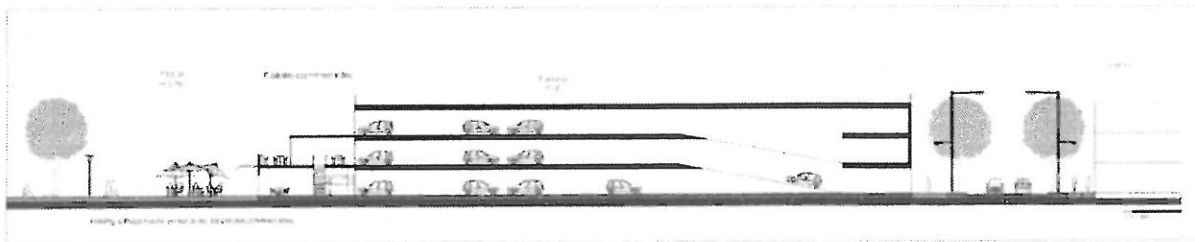


Plan et Profil de la halte Routière/Place haute

- Halte routière



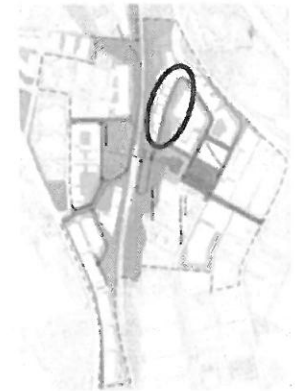
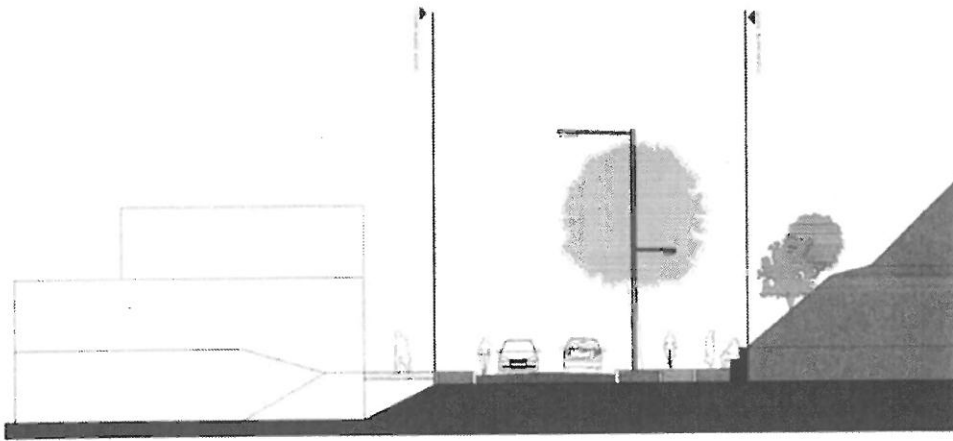
▪ **Parking place haute**



**Secteur Bretelle A7**



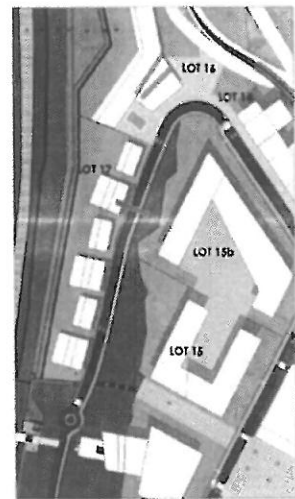
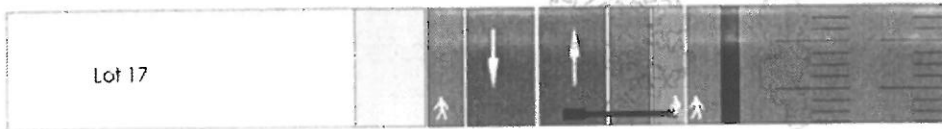
*Profil de voie MJ2*



Lot 17



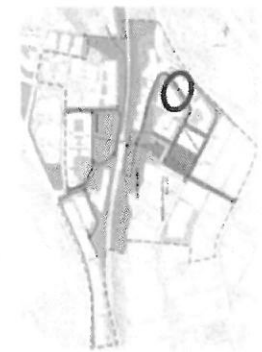
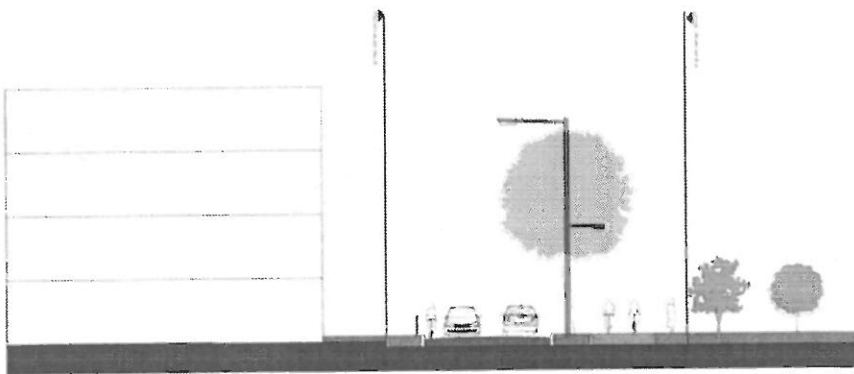
Lot 15



Profil type entre lot 17 et lot 15  
Voie J2M

1m 5m

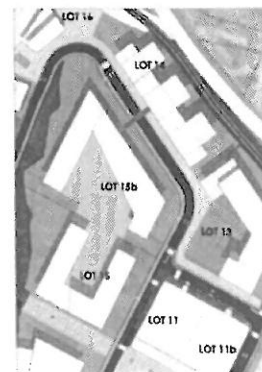
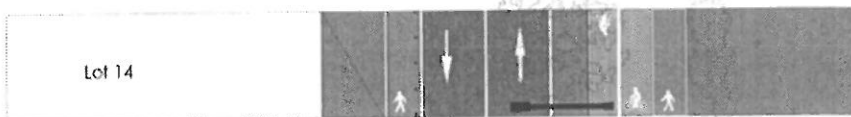
*Entre le lot 14 et le lot 15*



Lot 14

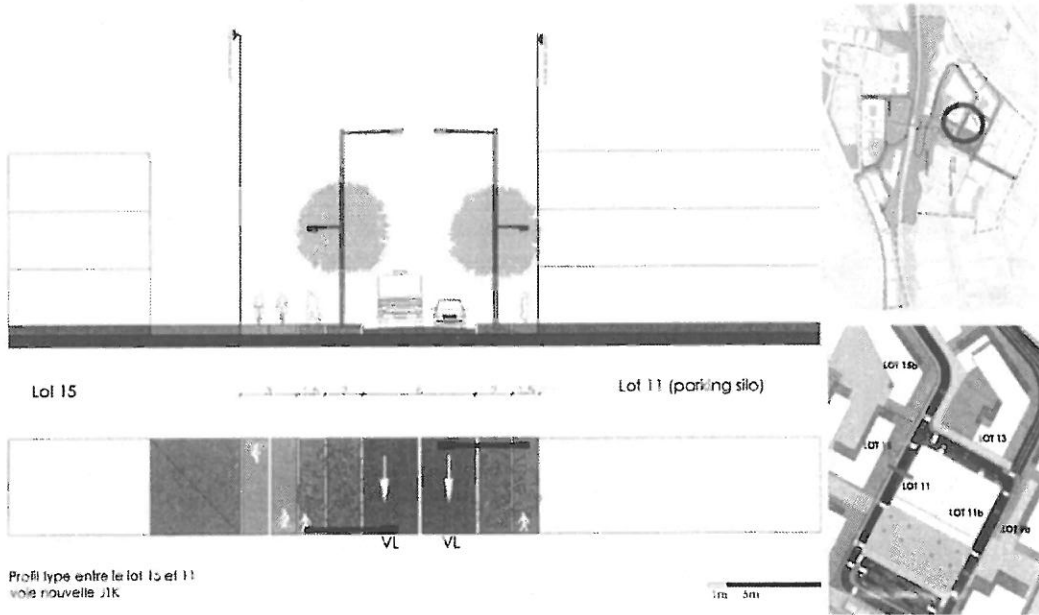


Lot 15

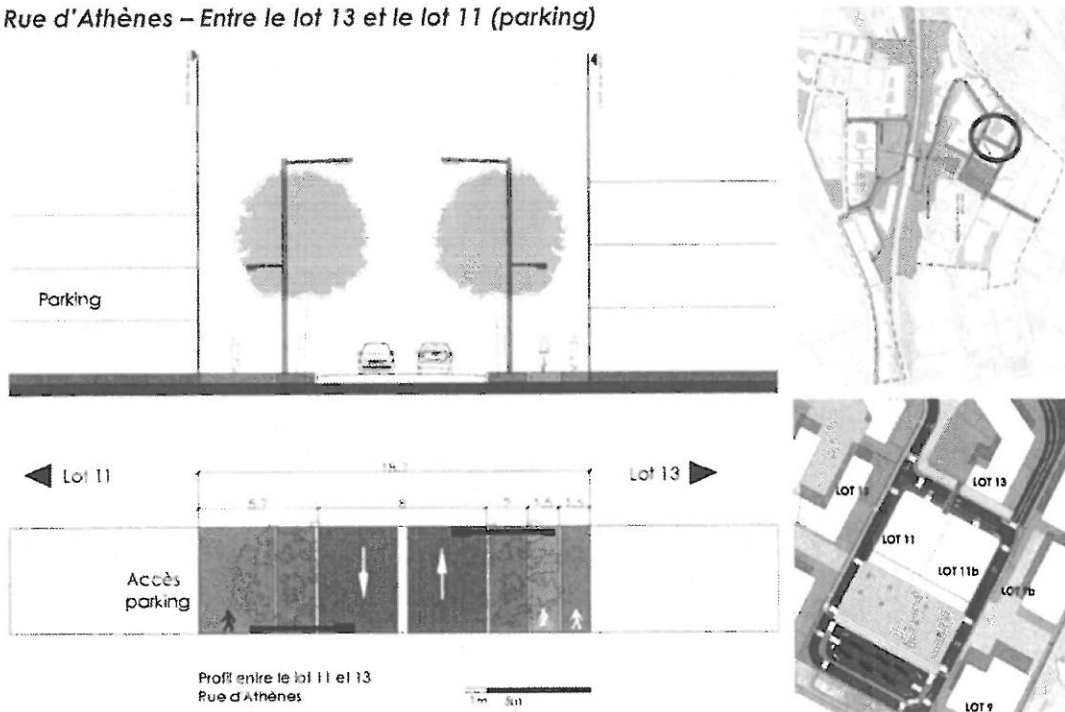




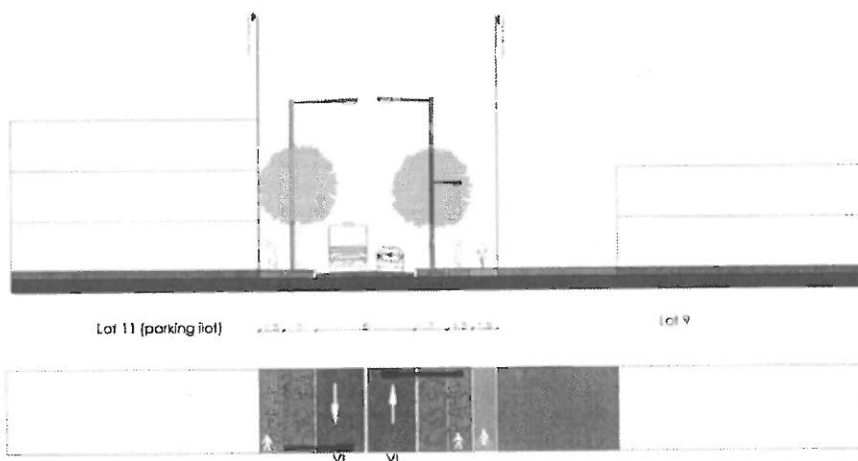
*Entre le lot 15 et le lot 11*



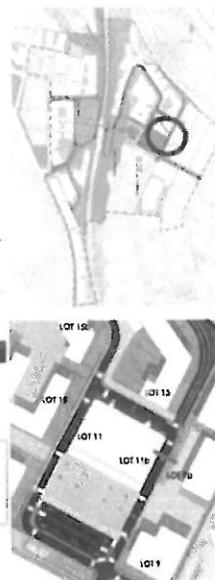
*Rue d'Athènes – Entre le lot 13 et le lot 11 (parking)*



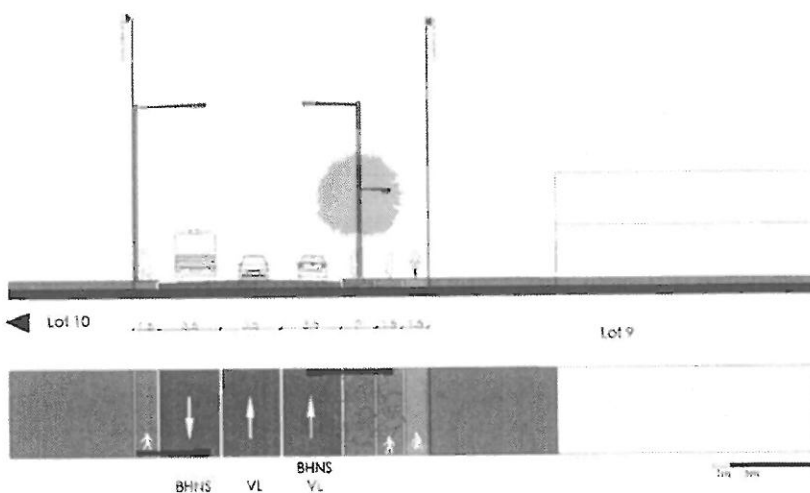
*Rue d'Athènes – Entre le lot 11 (parking) et le lot 9*



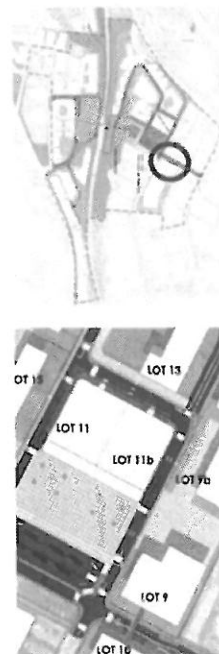
Profil type entre le lot 11 et le lot 9  
Rue d'Athènes (1/2)



*Rue de Rome – Entre le lot 10 et le lot 9*



Profil type rue de Rome  
(selon principes du SMUECG)

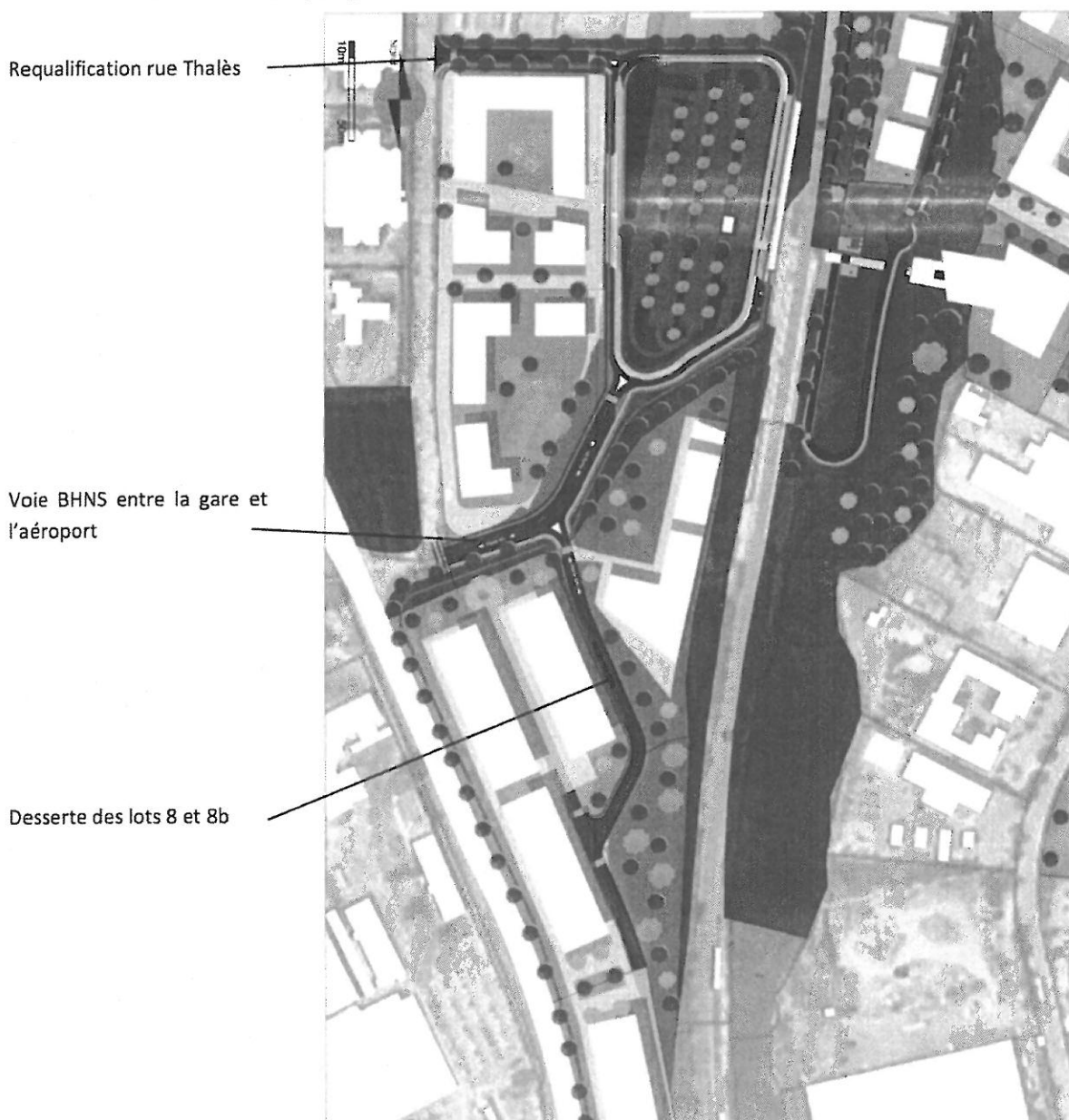


### 2.1.4. Secteur Couperigne

Le programme des équipements publics sur le secteur de Couperigne comprend :

- la création d'une infrastructure permettant à termes de relier la gare VAMP à l'aéroport en site propre pour le transport en commun;
- la requalification de la rue Thalès ;
- la requalification abords parking VAMP ;
- la création de la desserte lots 8/8b ;
- la requalification et la création de réseaux divers (y compris dévoiements si nécessaires) AEP/ EU/ EP/EDF...

#### Zooms secteur Couperigne



*Profils de voirie*

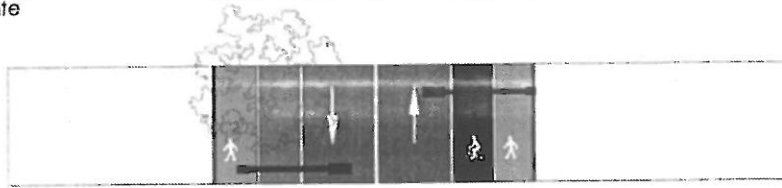
▪ **Impasse Thalès**



parcelle privée  
existante

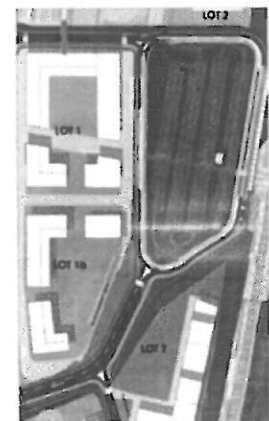
1.8 2 6.2 1.9 1.8

Lot 1

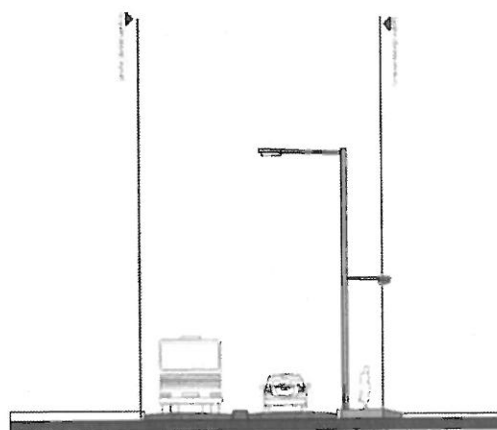


Profil type Impasse Thalès

1m 5m

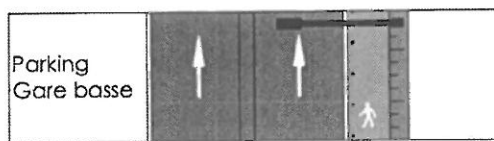


▪ **Entre le parking et le lot 2**



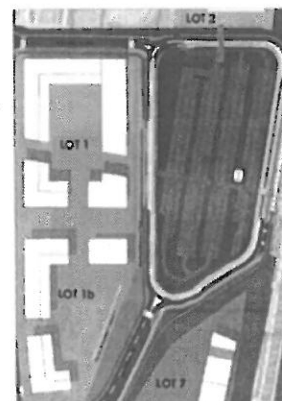
Parking  
Gare basse

Lot 2

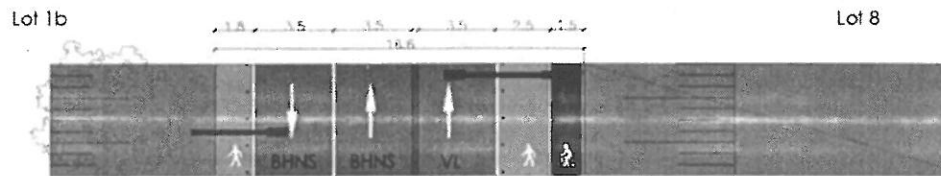
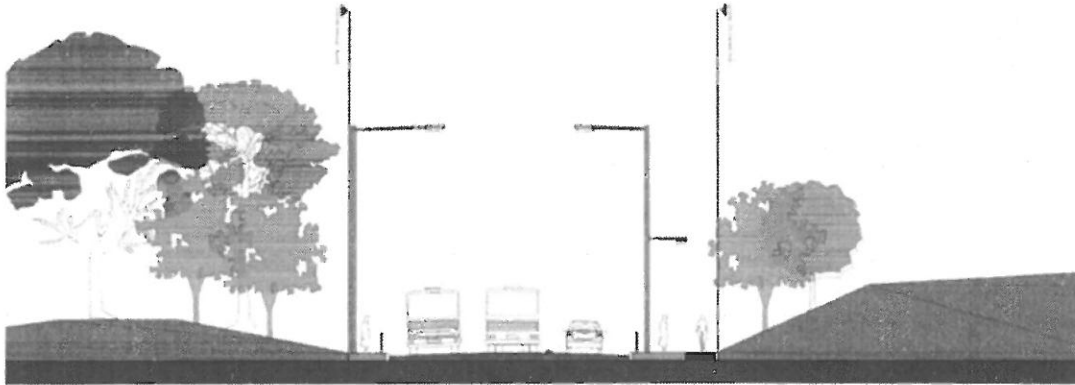


Profil type Parking et Lot 2

1m 5m



▪ Accès depuis la D20 – Lot 1b lot 8



Profil type RD20 - Accès Gare VAMP

1m 3m



### 2.1.5. La Cuesta

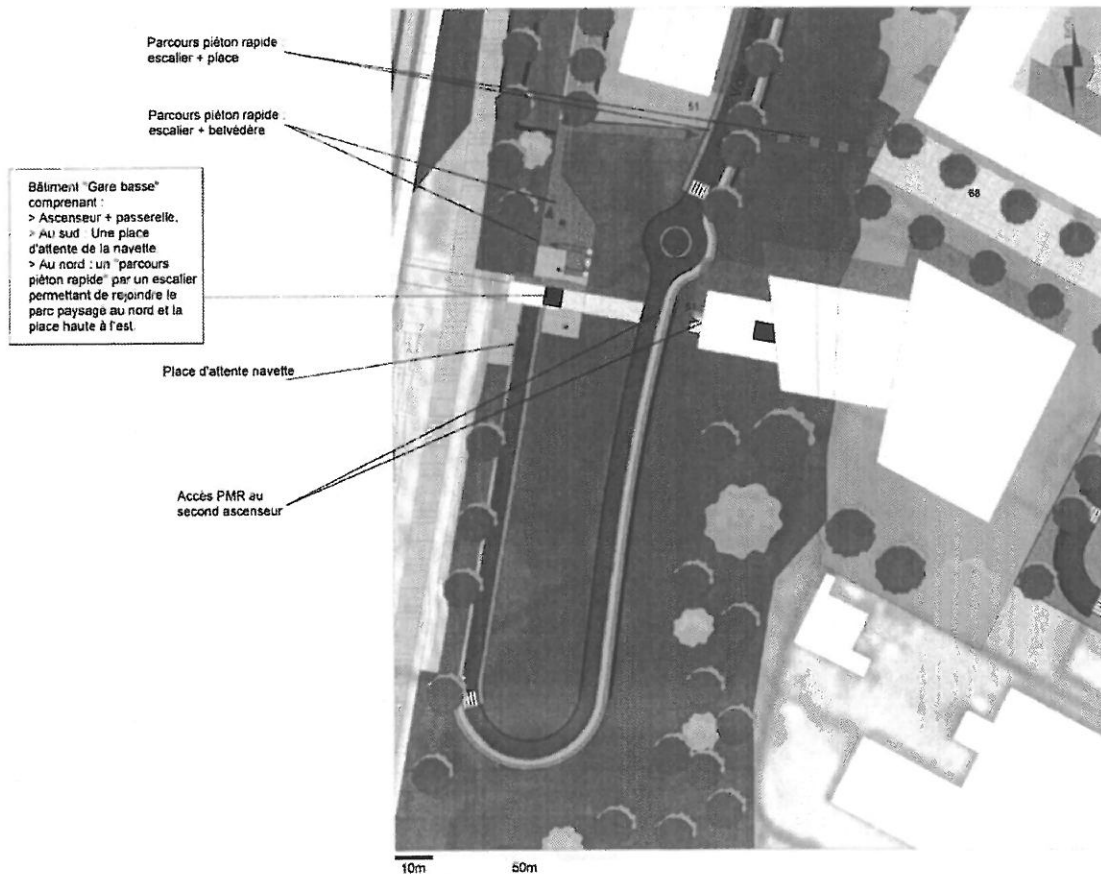
L'aménagement de la Cuesta a pour principal objectif de créer un dispositif de franchissement permettant d'absorber le dénivelé et réconcilier, par un lien direct, le plateau haut et le plateau bas. Les ouvrages réalisés doivent permettre:

- plusieurs modes de franchissement,
- optimiser les usages,
- parcourir le territoire.

Ainsi, le programme des équipements publics de la Cuesta comprend:

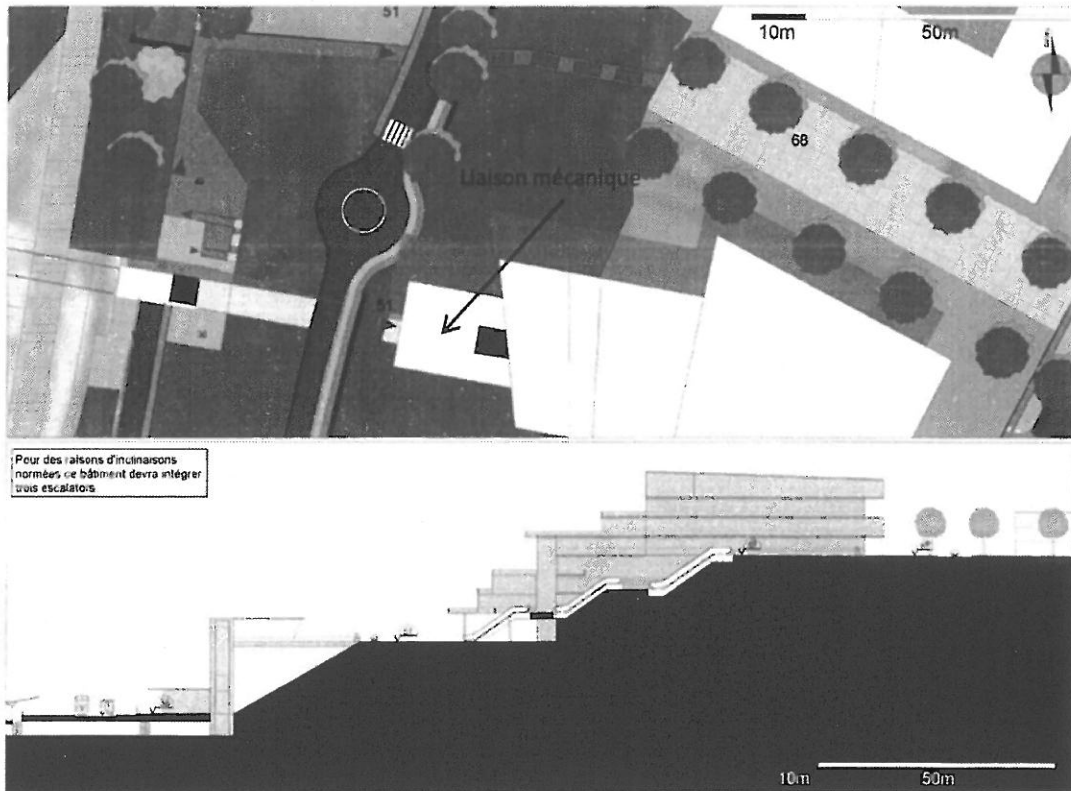
- l'aménagement du parvis bas ;
- la création de l'escalier de la Cuesta ;
- l'aménagement d'un parc urbain ;
- la création d'une liaison mécanique haut/bas ;
- création d'une voie de sécurité (MM') ;
- l'aménagement et la restauration des espaces naturels (espaces verts + espaces des mesures compensatoires à la destruction d'espèces protégées) ;
- la requalification et la création de réseaux divers (y compris déviements si nécessaires) AEP/ EU/ EP/EDF...

#### Zoom Cuesta

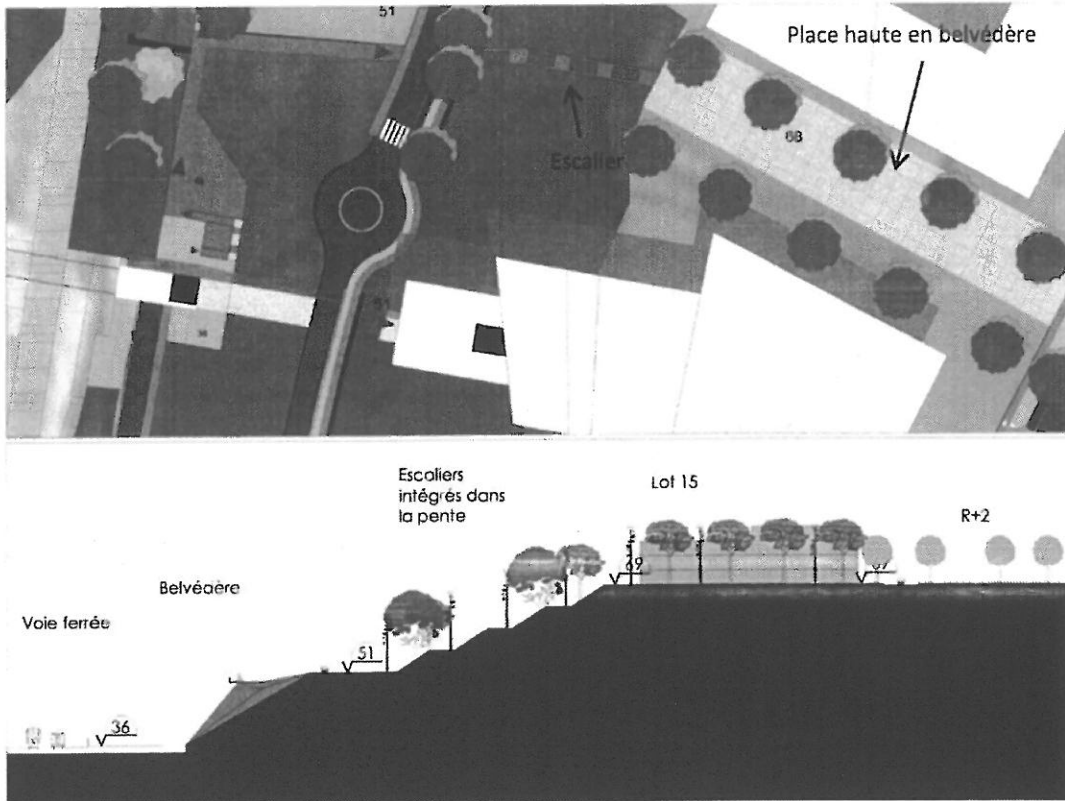


Coupes

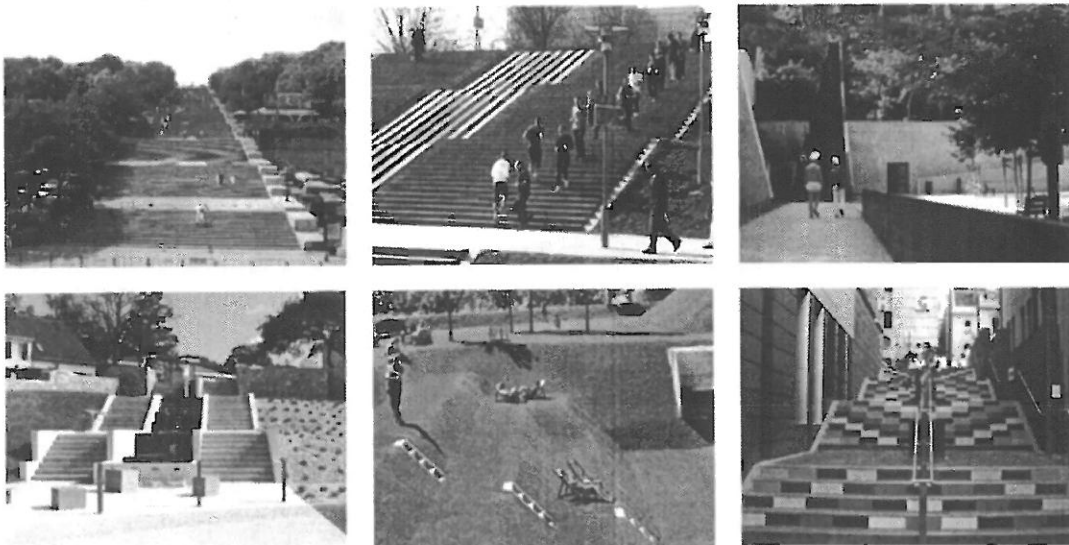
- liaison mécanique haut/bas



▪ Liaison escalier



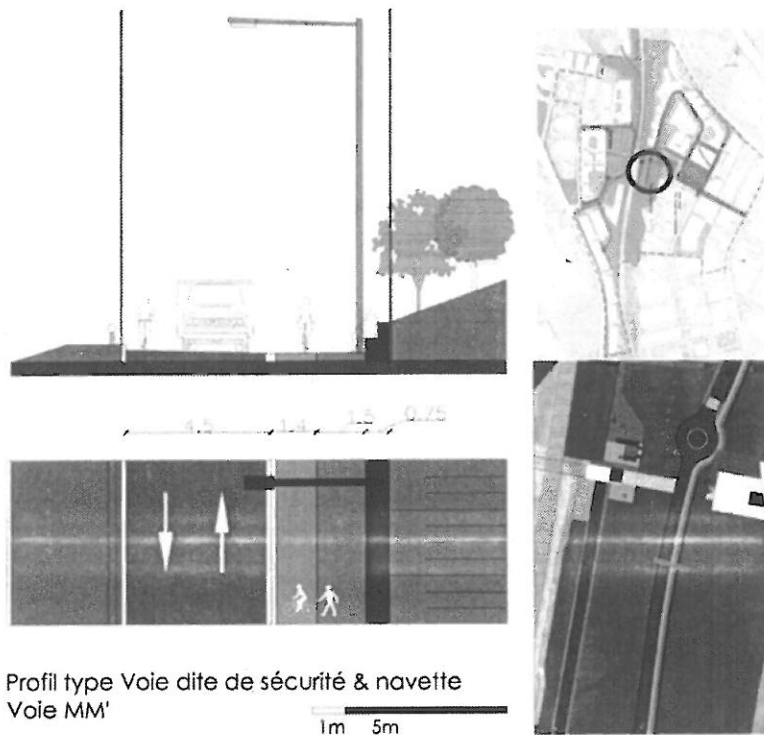
*Créer des usages pour garantir la sécurité*



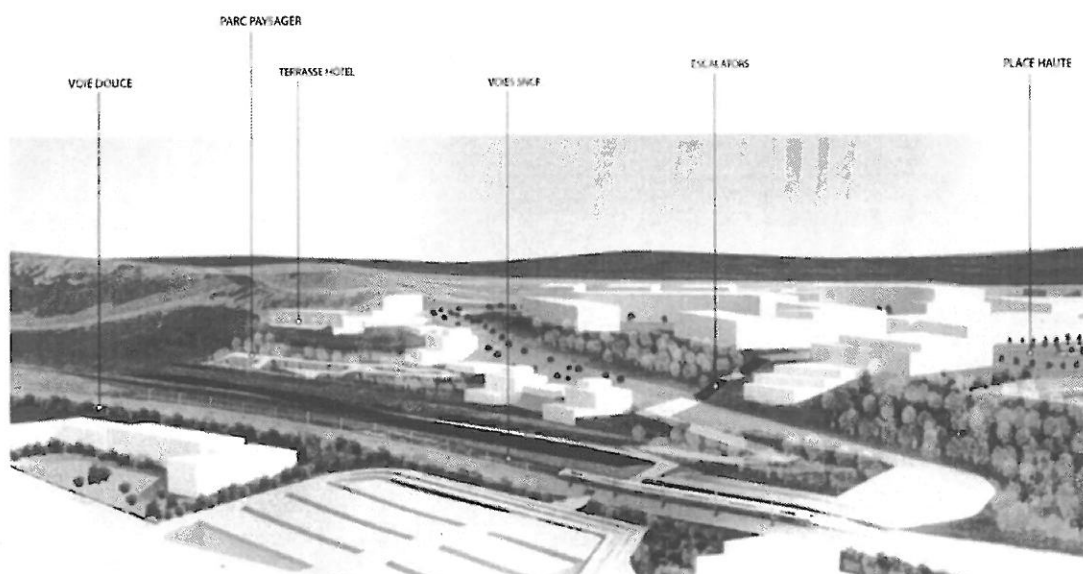


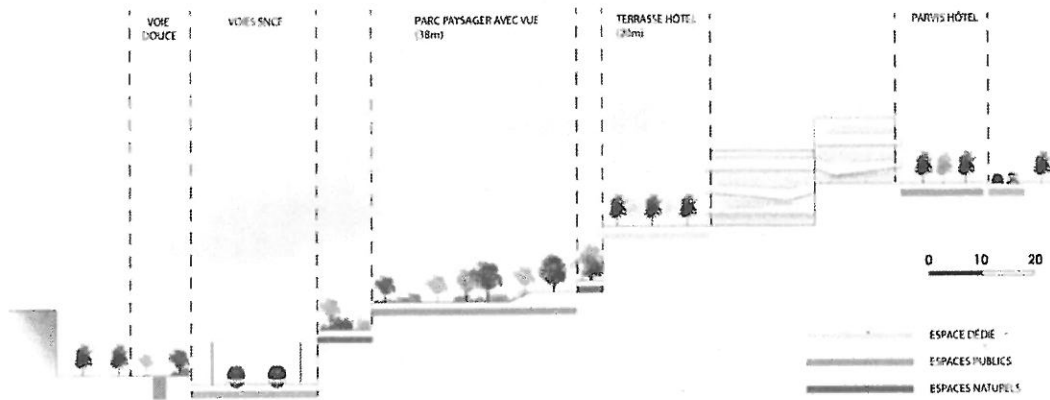
*Profil de voirie*

- Voie de sécurité et desserte des bâtiments d'activités de la Cuesta



*Parc urbain et intégration paysagère du projet*





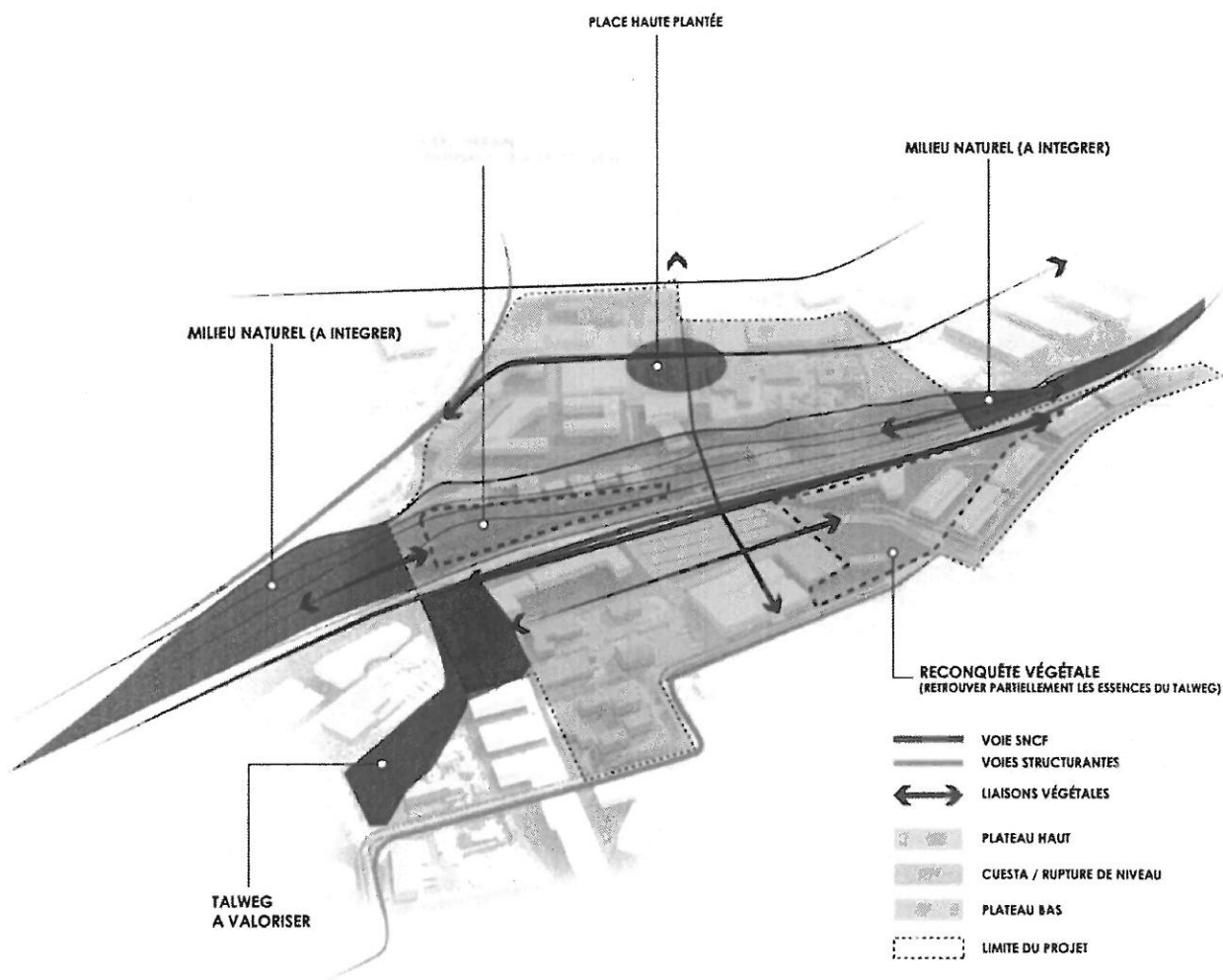
*Principe traitement de la pente (à confirmer en phase MOE urbaine)*

**2.1.6. Principe de végétalisation des espaces et traitements paysagers des équipements**

Les principes paysagers développés dans le projet consistent en une reconquête végétale de l'espace afin de redonner une place à la nature en ville dans un secteur aujourd'hui dégradé paysagèrement.

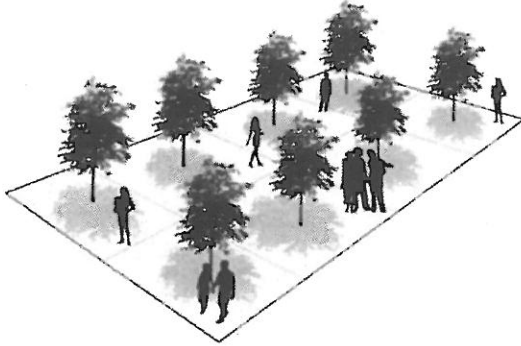
Il s'agira donc de structurer les parcours avec des alignements d'arbres pour créer des « liaisons végétales » : élément primordial pour l'amélioration de cadre de vie des usagers de la zone. Les alignements seront créés avec une diversité d'essences horticoles permettant de varier les ambiances paysagères.

*Principe de végétalisation des espaces*

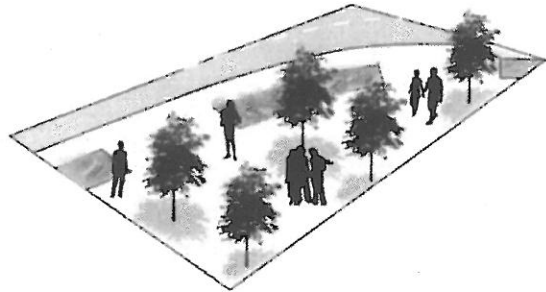


*Principes de végétalisation des équipements publics*

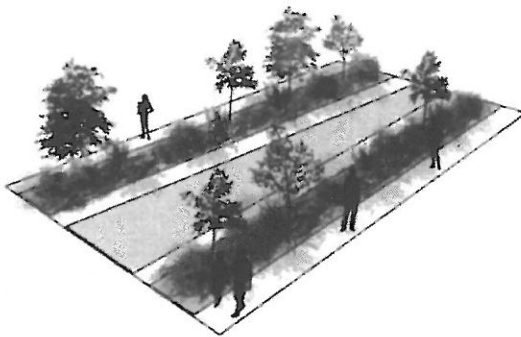
**Place / Plantation structurantes**



**Parvis / Bandes végétales (séparation voirie) plantations structurantes**



**Accompagnement voirie / haie mixte - arbres**



**Cheminement piéton / reconquête du milieu naturel**



**2.1.7. Tableau récapitulatif du Programme des équipements publics à réaliser dans la zone**

Ouvrage	Montant des travaux	Montant du Foncier	Le coût de l'ouvrage (y compris honoraires 10% travaux)	Financement		Maitre d'Ouvrage	Propriété foncière	Personne publique en charge de la gestion
				Aménageur	CPA Mobilité			
<b>Couperigne</b>								
Voie Navette - Accès Gare VAMP / RD20	1 368 000,00 €	267 477,00 €	1 772 277,00 €	1 143 118,67 €	629 158,34 €			Gestionnaires respectifs au regard de leur compétences à la date de rétrocession
Rue Thalès	303 490,00 €	164 434,20 €	498 273,20 €	498 273,20 €	0	Aménageur	Aménageur, foncier acquis par l'EPF ou par d'autres collectivités	
Abords parking VAMP (site propre BHNS)	1 534 531,00 €	0,00 €	1 687 984,10 €	0	1 534 531,00 €			
Desserte lots 8/8b	588 525,00 €	318 307,50 €	965 685,00 €	965 685,00 €	0			
<b>Secteur Cuesta</b>								
Voie MM' de sécurité	1 475 520,00 €	207 664,80 €	1 830 736,80 €	1 830 736,80 €				
Parvis bas	460 000,00 €	98 700,00 €	604 700,00 €	0	604 700,00 €			
Escalier cuesta	147 200,00 €	15 792,00 €	177 712,00 €	0	177 712,00 €			
Dévolement réseaux	500 000,00 €	0,00 €	550 000,00 €	550 000,00 €	0			
Espaces naturels / verts	300 000,00 €	0,00 €	330 000,00 €	330 000,00 €	0			
Parc urbain	848 000,00 €	503 370,00 €	1 436 170,00 €	1 436 170,00 €	0	Aménageur	Aménageur, foncier acquis par l'EPF ou par d'autres collectivités	Gestionnaires respectifs au regard de leur compétences à la date de rétrocession
Espaces naturels / mesures compensatoires	200 000,00 €	848 820,00 €	1 068 820,00 €	1 068 820,00 €	0			
Liaison mécanique (Ensemble passerelle + pile du parvis bas + liaison dans bâtiment)	7 000 000,00 €	0,00 €	7 700 000,00 €	7 700 000,00 €	0			

Secteur Estroublians									
Voies Cuesta	2 643 160,00 €	675 305,40 €	3 582 781,40 €	3 582 781,40 €	0	0	Aménageur	Aménageur, foncier acquis par l'EPF ou par d'autres collectivités	Gestionnaires respectifs au regard de leur compétences à la date de rétrocession
Halte routière	726 000,00 €	294 126,00 €	1 092 726,00 €	1 092 726,00 €	1 092 726,00 €	0			
Parvis + place haute	1 725 000,00 €	681 030,00 €	2 578 530,00 €	2 578 530,00 €	2 578 530,00 €	0			
Avenue de Rome	849 200,00 €	317 517,90 €	1 251 637,90 €	1 251 637,90 €	1 55 954,08 €	0			
Rue d'Athènes	557 130,00 €	296 100,00 €	908 943,00 €	908 943,00 €	908 943,00 €	0			
Voiries ZAC haute UJ1KH	1 153 040,00 €	513 240,00 €	1 781 584,00 €	1 781 584,00 €	0	0			
Bretelle A7	1 300 000,00 €	414 540,00 €	1 844 540,00 €	1 844 540,00 €	0	0			
Gestion hydraulique	860 000,00 €	0,00 €	946 000,00 €	946 000,00 €	0	0			
Parking P+R	3 750 000,00 €	252 672,00 €	4 377 672,00 €	4 377 672,00 €	0	4 377 672,00 €			

### **3. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

---

Le programme des constructions de la ZAC Vitrolles Cap Horizon de 195 073 m<sup>2</sup> de surface de plancher est constitué :

- d'une majorité de locaux mixtes
- de locaux industriels
- de locaux tertiaires
- de locaux commerciaux
- de parkings en superstructures ou infrastructures
- de bâtiments destinés à l'hôtellerie et/ou services

La surface est divisée par secteur selon le tableau ci-dessous :

<b>Localisation</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>SDP en m<sup>2</sup></b>
Couperigne	94 800	65 908
Cuesta	86 610	105 040
Estroublans	26 090	24 125
<b>TOTAL</b>	<b>207 500</b>	<b>195 073</b>



**3.1. PROGRAMMATION IMMOBILIERE**

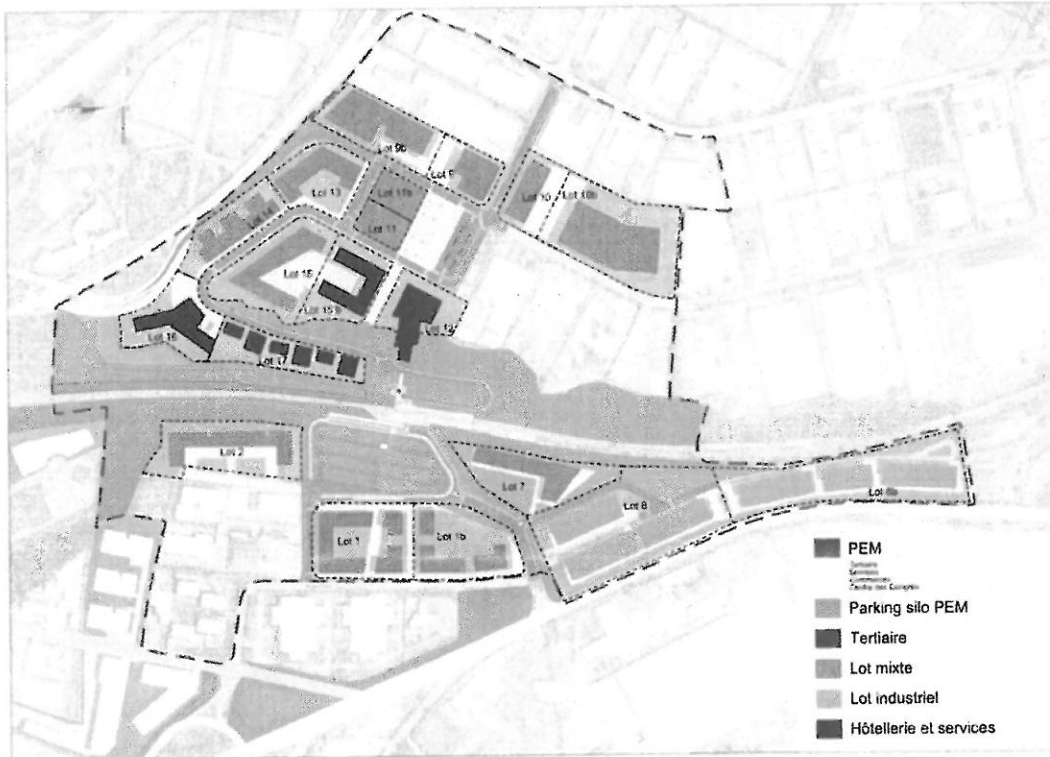
Localisation	Lots	Destination	Superficie m <sup>2</sup>	SDP m <sup>2</sup> /typologie	Nombre de niveau max
Couperigne	Lot 1	Locaux mixtes	13 200	12 045	R+2
Couperigne	Lot 1b	Locaux mixtes	13 100	9 695	R+3
Couperigne	Lot 2	Locaux mixtes	13 790	10 905	R+2
Couperigne	Lot 7	Locaux mixtes	11 650	8 543	R+2
Couperigne	Lot 8	Locaux industriels	20 730	13 090	R+1
Couperigne	Lot 8b	Locaux industriels	22 330	11 630	R+1
<b>Total Couperigne</b>			<b>94 800</b>	<b>65 908</b>	
Estroublans	Lot 9	Locaux mixtes	5 780	4 730	R+1
Estroublans	Lot 9b	Locaux mixtes	10 380	15 150	R+2
Estroublans	Lot 10	Locaux mixtes	6 500	4 350	R+1
Estroublans	Lot 10b	Locaux mixtes	19 060	21 520	R+2
Estroublans	Lot 11	Parking P+R	2 560	S brute: 7 680 m <sup>2</sup> = 100pl/niveaux	R+2
Estroublans	Lot 11b	Parking entreprises	2 560	S brute: 7 680 m <sup>2</sup> = 100pl/niveaux	R+2
Estroublans	Lot 11ter	PEM : locaux commerciaux	900	1 620	R+1
Estroublans	Lot 13	Locaux tertiaires	8 770	14 580	R+4
Estroublans	Lot 14	Locaux tertiaires	7 990	15 500	R+4
Estroublans	Lot 15	Locaux mixtes	13 090	10 710	R+2
Estroublans	Lot 15b	Locaux tertiaires	9 020	16 880	R+3
<b>Total Estroublans</b>			<b>86 610</b>	<b>105 040</b>	
Cuesta	Lot 12	PEM : Services / Commerces / Congrès	7 770	11 000	> R+5
Cuesta	Lot 16	Hôtellerie / Services	9 960	7 170	R+3
Cuesta	Lot 17	Tertiaire	8 360	5 955	R+3
<b>Total Cuesta</b>			<b>26 090</b>	<b>24 125</b>	

Capacité de la ZAC

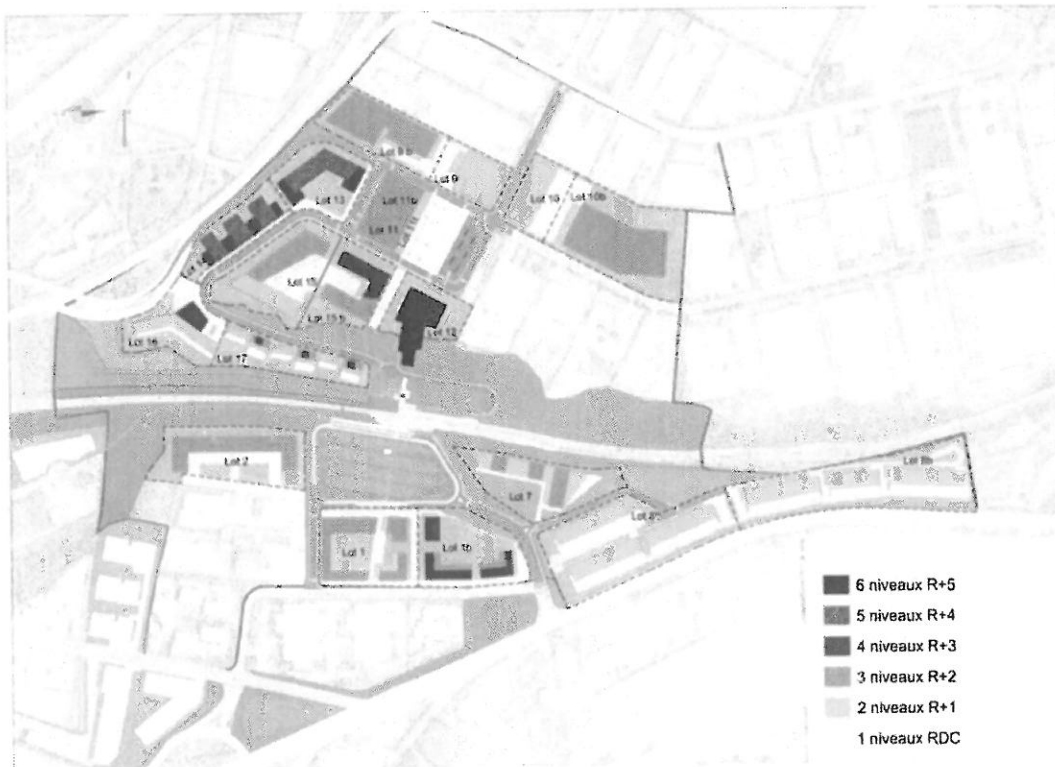
207 500

195 073

**3.2. PROGRAMMATION ECONOMIQUE**



**3.3. FORMES URBAINES**



## **4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ET ECHELONNEMENT DANS LE TEMPS**

---

**4.1. DETAIL DES DEPENSES PREVISIONNELLES DE L'OPERATION**

**4.1.1. Dépenses prévisionnelles de la ZAC**

**1 - ACHAT D'ETUDES**

Etudes générales et prestations d'assistance	200 000,00 €
Diagnostic archéologique	154 790,74 €
<b>TOTAL 1.</b>	<b>354 790,74 €</b>

**2 - ACQUISITION FONCIERE (PERIMETRE DE ZAC)**

Foncier cessible	19 505 000,00 €	
Foncier non cessible résiduel hors ouvrages	2 358 836,00 €	
Frais de notaire gestion	1 093 191,80 €	5 % du prix d'acquisition
<b>TOTAL 2.</b>	<b>22 957 027,80 €</b>	

**3 - COUTS D'AMENAGEMENT DE LA ZAC + MESURES COMPENSATOIRES**

Cout de libération du foncier						
	Prix au m <sup>2</sup>					
Cout de démolition	70,00 €		100,00%	3 552 290,00 €	0,00%	0,00 €
VRD et superstructures						
Désignation des ouvrages	TOTAL MONTANT DES OUVRAGES	PART AMENAGEUR "ACTIVITE"		PART COLLECTIVITE "MOBILITE"		
		PART	MONTANT TOTAL	PART	MONTANT TOTAL	
<b>Secteur Couperigne</b>						
Voie Navette - Accès Gare VAMP / RD20	1 635 477,00 €	64,50%	1 054 882,67 €	35,50%	580 594,34 €	
Rue Thalès	467 924,20 €	100,00%	467 924,20 €	0,00%	0,00 €	
Abords parking VAMP (site propre BHNS)	1 534 531,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	1 534 531,00 €	
Desserte lots 8/8b	906 832,50 €	100,00%	906 832,50 €	0,00%	0,00 €	
<i>Sous total Couperigne</i>	<i>4 544 764,70 €</i>		<i>2 429 639,37 €</i>		<i>2 115 125,34 €</i>	
<b>Secteur Cuesta</b>						
Voie MM' de sécurité	1 683 184,80 €	100,00%	1 683 184,80 €	0,00%	0,00 €	
Parvis bas	558 700,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	558 700,00 €	
Escalier cuesta	162 992,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	162 992,00 €	
Dévoisement réseaux	500 000,00 €	100,00%	500 000,00 €	0,00%	0,00 €	
Espaces naturels / verts	300 000,00 €	100,00%	300 000,00 €	0,00%	0,00 €	
Parc urbain	1 351 370,00 €	100,00%	1 351 370,00 €	0,00%	0,00 €	
Espaces naturels / mesures compensatoires	1 048 820,00 €	100,00%	1 048 820,00 €	0,00%	0,00 €	
Liaison mécanique (Ensemble passerelle + pile du parvis bas + liaison dans bâtiment)	7 000 000,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	7 000 000,00 €	
<i>Sous total Cuesta</i>	<i>12 605 066,80 €</i>		<i>4 883 374,80 €</i>		<i>7 721 692,00 €</i>	

<b>Secteur Estroublans</b>						
Voirie MJ2						
Voirie J2J1		3 318 465,40 €	100,00%	3 318 465,40 €	0,00%	0,00 €
Gare routière		1 020 126,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	1 020 126,00 €
Parvis + place haute		2 406 030,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	2 406 030,00 €
Avenue de Rome		1 166 717,90 €	87,54%	1 021 373,65 €	12,46%	145 344,25 €
Rue d'Athènes HI		853 230,00 €	100,00%	853 230,00 €	0,00%	0,00 €
Voiries ZAC haute IJ1KH		1 666 280,00 €	100,00%	1 666 280,00 €	0,00%	0,00 €
Bretelle A7		1 714 540,00 €	100,00%	1 714 540,00 €	0,00%	0,00 €
Gestion hydraulique		860 000,00 €	100,00%	860 000,00 €	0,00%	0,00 €
Parking P+R		4 002 672,00 €	0,00%	0,00 €	100,00%	4 002 672,00 €
<i>Sous total Estroublans</i>		<i>17 008 061,30 €</i>		<i>9 433 889,05 €</i>		<i>7 574 172,25 €</i>
Sous total		37 710 182,80	53,83%	20 299 193,22 €	46,17%	17 410 989,58 €
Honoraires techniques MOE	0,1	3 184 108,60 €		1 590 692,56 €		1 593 416,04 €
		<b>40 894 291,40 €</b>		<b>21 889 885,78 €</b>		<b>19 004 405,62 €</b>

<b>4 - PARTICIPATION DE LA ZAC</b>						
Travaux d'aménagement de Couperigne		1 381 636,20 €	100,00%	1 381 636,20 €	0,00%	0,00 €

<b>5 - FRAIS DIVERS</b>						
Rémunération de l'aménageur (convention)		1 940 000,00 €	53,83%	1 044 291,80 €	46,17%	895 708,20 €
Frais financiers (% des dépenses)	0,025	1 639 693,65 €	53,83%	882 638,48 €	46,17%	757 055,18 €
Aléas et imprévus (% des travaux)	0,1	3 184 108,60 €	53,83%	1 713 988,93 €	46,17%	1 470 119,67 €
Sous total frais divers		<b>6 763 802,25 €</b>		<b>3 640 919,21 €</b>		<b>3 122 883,05 €</b>

TOTAL DES DEPENSES **72 351 548,39 €**

Montant total des acquisitions foncières **28 826 124,60 €**

Emprise ZAC	Lots activités / foncier cessible	207 500,00 m <sup>2</sup>
	Emprises ouvrages	59 464,00 m <sup>2</sup>
	Emprises publiques hors ouvrages	25 094,00 m <sup>2</sup>
		<b>292 058,00 m<sup>2</sup></b>

*\*En orange : les équipements relatifs à la mobilité « transports en commun »*

**4.1.2. Participation de la ZAC au PEP hors ZAC – L'opération  
« Couperigne »**

<b>Dépenses</b>		
Foncier pour réalisation des équipements publics		1 530 000,00
Requalification de voirie y compris aménagement paysagers		3 600 000,00
Bassins de rétention		1 400 000,00
		6 530 000,00
<b>Recettes</b>		
Participations de la ZAC		1 381 636,20
Participations Collectivités		5 148 363,80
		6 530 000,00
<b>Capacité immobilière prévisionnelle</b>		
ZAC	78150	68%
HORS ZAC	36860	32%
	115010	
/ Assiette des travaux ZAC		3 794 546,00
/ Assiette des travaux HORS ZAC		3 600 000,00
<u>Assiette globale des travaux (ZAC + HORS ZAC)</u>		<u>7 394 546,00</u>
Part ZAC 70%		5 176 182,20
Part opération " Couperigne" 30%		2 218 363,80

Au total, 1 381 636,20 euros sont à la charge de la ZAC.