

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*Enquête publique unique portant  
Sur l'utilité publique et le parcellaire*

*du 12 juin au 13 juillet 2018*



OPERATION D'AMENAGEMENT

**CAP**  
**HORIZON**

**RAPPORT SUR LE  
DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

# SOMMAIRE

---

<b>I - OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE .....</b>	<b>Page 3</b>
<b>II - LE CADRE JURIDIQUE .....</b>	<b>Page 4</b>
<b>III - UN SITE / UN TERRITOIRE.....</b>	<b>Page 5</b>
<b>3. 1- Ses caractéristiques</b>	
Le contexte physique	
Situation de la ZAC Cap Horizon	
Un aspect paysager peu valorisé	
Une identité urbaine désorganisée	
Des équipements publics peu lisibles	
Une accessibilité du secteur difficile	
Des dessertes routières et ferrées compliquée	
Une gestion du stationnement incompréhensible	
Une occupation des terrains peu dense et sans front bâti	
<b>3. 2 - Le contexte socio-économique</b>	
L'emploi constitue un enjeu majeur	
Un réel besoin en surfaces dédiées aux activités économiques	
<b>IV - LE PROJET.....</b>	<b>Page 14</b>
4. 1 - Un projet qui commence en 2010	
4. 2 - Deux objectifs majeurs	
4. 3 - Sa mise en œuvre	
4. 4 - Son périmètre d'implantation	
4. 5 - Les orientations d'aménagement	
<b>V - L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>Page 24</b>
5. 1- Le constat environnemental	
5. 2 - Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale	
5. 3 – Ses recommandations	
<b>Réponses et mesures prises pour atténuer les effets des impacts</b>	
<b>Commentaire du commissaire enquêteur.....</b>	<b>Page 29</b>

**VI - SON FINANCEMENT PREVISIONNEL.....Page 30**

***Commentaire du commissaire enquêteur.....Page 31***

**VII - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE UNIQUE.....Page 32**

- 7. 1 – Un dossier - Un registre d'enquête unique
- 7. 2 - Les pièces constitutives du dossier
- 7. 3 - Analyse succincte des pièces du dossier
- 7. 4 - Réception et information du public

***Commentaire du commissaire enquêteur.....Page 36***

**VIII - REUNIONS - ECHANGES ET VISITES DU SITE..... Page 37**

**IX - A PROPOS DU PARCELLAIRE.....Page 39**

- 9. 1 - Plan et état parcellaire
- 9. 2 - Les notifications d'ouverture d'enquête
- 9. 3 - Tableau synoptique
- 9. 4 - Affichage des notifications en Mairie de Vitrolles

**X - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....Page 44**

***Commentaires du commissaire enquêteur***

**XI - LES THEMES EVOQUES LORS DE L'ENQUETE .....Page 50**  
**LES REPONSES APPORTEES PAR L'EPF PACA**

**XII – A PROPOS DE L'ENQUETE ..... Page 58**

# I - OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE

## Vu :

La délibération du conseil municipal de Vitrolles du 31 janvier 2013 (**annexe 1**) approuvant les termes de la Convention d'intervention foncière sur le site des Aymard-Couperigne-Estoublans avec la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la commune de Vitrolles et l'Etablissement-Public-Foncier PACA, (EPF PACA)

La délibération du 28 mars 2013 (**annexe 2**) par laquelle la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a approuvé la mise en place d'une convention d'intervention foncière tripartite entre la CPA, la commune Vitrolles et L'EPF/PACA ;

La délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier n° 22015/38 du 15 juin 2015 (**annexe 3**) autorisant la directrice à conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation de site des Aymard-Couperigne-Estoublans, en sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques correspondantes auprès du Préfet des Bouches du Rhône et solliciter les arrêts concomitants au bénéfice de l'EPF/PACA ;

Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 relatif à la création de la métropole d'Aix Marseille Provence

La délibération du 17 décembre 2015 du conseil de la Communauté du Pays d'Aix (**annexe 4**) confirmant l'EPF/PACA dans la poursuite de ses missions et ainsi la conduite et la poursuite tant de la procédure d'utilité publique et l'enquête Parcellaire conjointe suivant les principes approuvés ci-avant, que l'ensemble des procédures amiables ou par voie d'expropriation, de préemption et de priorité, en vue d'acquérir la maîtrise foncière des terrains de l'opération conformément à la convention d'intervention foncière et au traité de concession ;

Les dispositions de l'article L 5218-2 du code général des collectivités territoriales en vertu desquelles la métropole Aix Marseille Provence, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, dont les compétences ont été à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunales fusionnés, en application de l'article 5218-1 du dit code ;

La lettre du 16 janvier 2018 par laquelle l'EPF/PACA (**annexe 5**) sollicite l'ouverture d'une enquête unique portant sur l'utilité publique et le parcellaire en vue de la réalisation, par l'EPF/PACA de l'opération d'aménagement de la ZAC Cap Horizon sur la commune de Vitrolles ;

L'Arrêté préfectoral n° 2018-17 du 30 avril 2018 (**annexe 6**) prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, au bénéfice de l'EPF/PACA agissant pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence, en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté "ZAC Cap Horizon" sur la commune de Vitrolles. Le projet consiste en :

- La création d'un pôle d'échange multimodal pour une mise en valeur de la gare VAMP (Vitrolles Aéroport Marseille Provence)
- La création et requalification des voiries et des réseaux (eau, électricité)
- La rénovation du parc de la Cuesta ;

Par décision n° E18000036/ 13 du 28 mars 2018 (**annexe 7**) la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné en qualité de commissaire enquêteur :

Monsieur Georges JAÏS, contrôleur Direction de La Banque du Développement Régional, Retraité.

En vue de procéder à une enquête publique du 12 juin au 13 juillet 2018.

Cette enquête unique est organisée et se déroule conformément à l'article L.123-1 et suivant et R 123-1 du code l'environnement.

L'enquête publique du projet Cap Horizon porte sur l'utilité publique du projet.

L'enquête parcellaire est organisée concomitamment tel que l'article R .131-14 du code de l'expropriation le permet.

## Il est à noter :

Une déclaration de projet portée par la CPA valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet a également été menée et a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur le 25 avril 2016 après un mois d'enquête publique du 23 février au 25 mars 2016.

## II - LE CADRE JURIDIQUE

La présente enquête préalable à la DUP est régie principalement par les textes suivants :

**Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, et notamment les articles :

- L. 121-1 à L. 121-5 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générales,
- R. 121-1 : Déclaration d'Utilité Publique – Dispositions générale
- R. 112-4 : Composition du dossier d'enquête (ci-dessous reproduit)

**Le Code de l'urbanisme**, et notamment les articles :

- R. 121-14 et 16 : procédure d'évaluation environnementale

**Le Code de l'environnement**, et notamment les articles :

- L. 123-1 à L. 123-3 : Champ d'application et objet de l'enquête publique,
- L. 123-4 à L. 123-19 : Procédure spécifique aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- R. 123-1 et suivants et notamment l'article R 123-8 relatif à la composition du projet : Procédure spécifique aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (ci-dessous reproduit)

**Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Partie réglementaire nouvelle)**

### Article R. 112-4

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

**Le Code de l'environnement (Partie réglementaire)**

### Article R123-8

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

- 1°- Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent Code ou à l'article L. 121-12 du Code de l'urbanisme ;
- 2°- En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
- 3°- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 4°- Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;
- 5°- Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
- 6°- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du Code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code forestier.

### III - UN SITE / UN TERRITOIRE METROPOLITAIN

#### 3.1 - SES CARACTERISTIQUES

##### Le contexte physique

Ce site, objet de la présente enquête est localisé sur le territoire de la commune de Vitrolles.

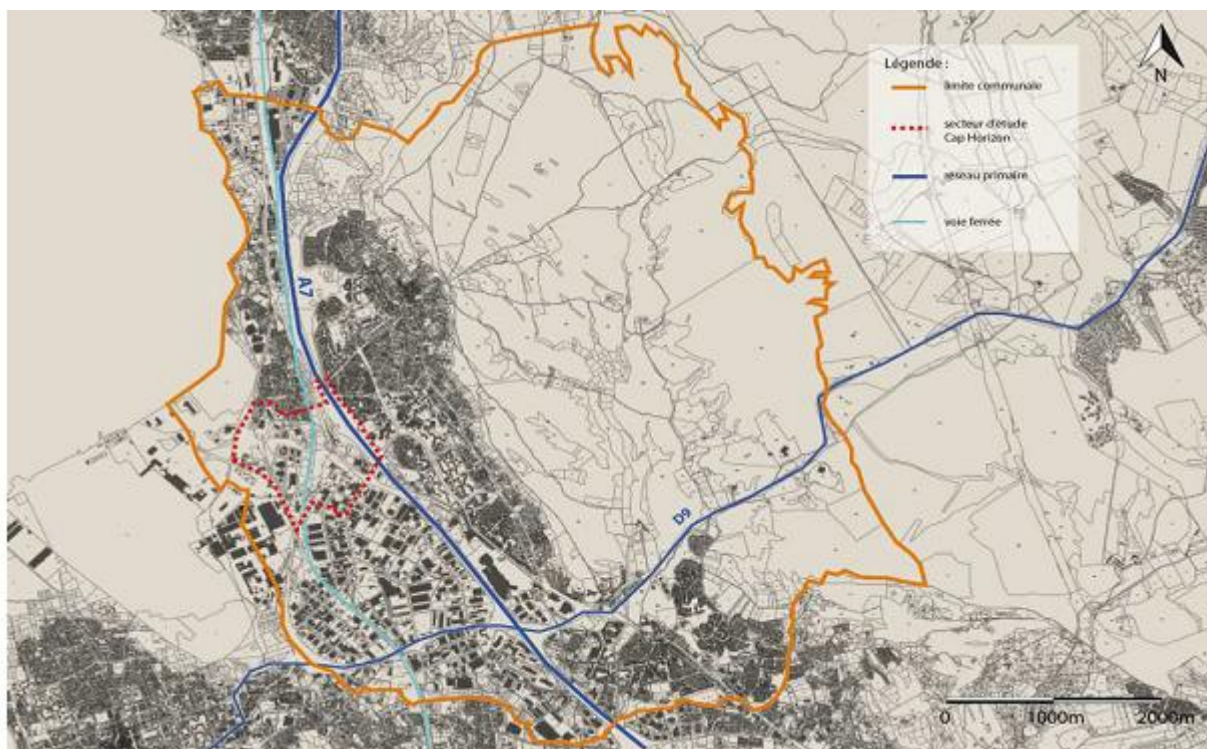
Une commune qui s'étend sur une superficie de 36 Km<sup>2</sup>. Elle bénéficie d'une situation géographique qui s'avère avantageuse, à l'interface de trois grands pôles d'emplois :

Le Pays d'Aix, le pourtour de l'étang de Berre et l'aire Marseillaise.

Une partie de cet espace communale a gardé sa zone naturelle et boisée à l'Est. L'autre partie très urbanisée est fractionnée linéairement par l'autoroute A7.

- A l'Est de cet axe autoroutier, se côtoient le centre ancien et la ville nouvelle à dominante équipements et habitats
- A l'Ouest et jusqu'à l'étang de Berre, se situe une zone d'activité économique, à proximité du site aéroportuaire Marseille Provence et des zones d'activités industrielles.

L'ensemble procure un pôle local d'emplois qualifiés de première importance, crucial sur ce bassin d'emploi avec une nouvelle infrastructure centrale, la gare SNCF Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP ou gare des AYMARDS) appelée depuis son ouverture en 2008 à jouer un rôle moteur sur le développement urbain, notamment sur la gestion des déplacements.



**Bénéficiant d'une situation exceptionnelle par rapport aux infrastructures de transport et à la proximité d'Airbus Hélicopters, le secteur CAP HORIZON représente un espace de renouvellement stratégique.**

## Situation de la ZAC Cap Horizon

Le territoire de la ZAC Cap Horizon est situé à Vitrolles entre l'étang de Berre, l'aéroport de Marseille-Provence et l'autoroute A7, dans un secteur de zones d'activités industrielles. Ce territoire est traversé par des infrastructures importantes : Voies ferrées, RD20, RN113 et desservi par la gare VAMP (Vitrolles Aéroport Marseille Provence) qui depuis 2008 a remplacé l'ancienne gare de Vitrolles.

Il est encadré :

- A l'Ouest par la RD20 derrière laquelle sont implantés l'aéroport situé sur la commune de Marignane et la zone d'activités au sud qui accueille les locaux d'Airbus Hélicopters
- A l'est par l'autoroute A7 puis le centre-ville de Vitrolles,
- plus à l'Est encore le réseau de transport structure véritablement la zone. La voie ferrée vient séparer l'espace en deux :
- La zone de Couperigne à l'Ouest tournée vers l'étang de Berre (plateau inférieur)
- La zone des Estoublans à l'Est orientée vers la ville de Vitrolles (plateau supérieur)
- L'autoroute A7 et la départementale RD20 permettent toutes les 2 de relier la D9 et par conséquent la gare TGV d'Aix en Provence à l'Est de Vitrolles



Situation de CAP HORIZON

## Un aspect paysager peu valorisé

Les zones d'activités de Couperigne et des Estroublans bénéficient d'une localisation privilégiée.

En effet, elles s'inscrivent au sein d'un relief composé :

- De l'étang Berre et ses marais salants en partie basse (à l'ouest) ;
- De la petite Cuesta au niveau de l'espace d'activités ;
- De la grande Cuesta à l'est.

Le principe de cuesta induit la présence de ruptures topographiques et la formation d'un enchaînement de plateaux. Le site est constitué :

- Plateau haut : la zone des Estroublans ;
- Rupture de pente : la cuesta
- Plateau bas : la zone de Couperigne



Grâce à son positionnement en partie haute du relief, la zone des Estroublans bénéficie d'une perspective d'intérêt sur l'étang de Berre et les marais salants à travers le belvédère formé par la Cuesta.

La Cuesta présente aujourd'hui un état dégradé, plus particulièrement sur sa partie nord.

**Cet espace qui s'inscrit au sein de la trame verte du territoire vitrollais, doit retrouver un caractère végétal et paysager, et constituer l'écrin naturel du nouveau parc d'activités.**



La zone de Couperigne, située sur le plateau bas, offre un cadre paysager d'intérêt entre les vues sur l'étang de Berre depuis sa partie haute, et son arrière-plan paysager formé la Cuesta.

Elle est par ailleurs marquée par la présence d'un corridor végétal, véritable trame verte et bleue à valoriser et à connecter à la Cuesta et aux marais salants.

**Le site, aujourd'hui composé de deux zones distinctes, ayant vocation à devenir un quartier unifié, bénéficiant d'un cadre urbain clair, a des caractéristiques paysagères et fonctionnelles peu valorisantes.**

Les voies, quelques soient leurs statuts, et leurs secteurs d'implantation, ont une vocation uniquement routière, les véhicules imposants y sont rois et éloignent le piéton qui n'a pas sa place, ne trouvant pas d'espace dédié. Des voies douces doivent venir enrichir la trame viaire.

La majorité du parcellaire est dédié à l'activité, ce sont de grandes entités de vide (stationnement, stockage, ...) ornées d'un bâtiment central autour duquel les activités s'organisent.

Le foncier dégradé, sans fonction propre se positionne en second. Il s'agit de vastes parcelles parfois vouées à l'activité mais aujourd'hui désorganisées, utilisées à des fins de stockage divers, de décharge, ce sont de véritables « no man's land ».

Les espaces restés naturels sont présents sur le site, essentiellement sur la cuesta ou au Nord de Couperigne.

## **Une identité urbaine désorganisée**

Différents éléments sont à la base de l'armature urbaine, leur qualité et leur conjonction font varier le cadre :

Les éléments en plein sont surtout représentés par du bâti industriel, des bâtisses de tôles de hauteurs variables. Leurs formes sont assez peu élaborées, puisqu'il s'agit essentiellement de pavés ne présentant que peu d'ouvertures. Souvent implantés en milieu de parcelle, cernés par des espaces vides occupés par du stockage anarchique ou du stationnement mal organisé, ils ne structurent pas leur espace et n'équilibrent pas le rapport plein/vide comme ils le devraient.

En effet un espace urbain favorise la diversité du bâti, mais aussi son organisation

**La trame bâtie demeure désorganisée et sans lien apparent des éléments les uns avec les autres.**

Les creux cernant les bâtiments contribuent à les distancier des voiries et à alimenter ce sentiment d'échelle surdimensionnée. Leur statut privé amène la présence de nombreuses clôtures ce qui divise ces espaces et leur enlève tout lien et cohérence.

**Cette matrice d'espaces libres, souvent privés, n'est pas aménagée pour autant, et reste visiblement sous-utilisée.**

On note cependant, la présence d'un espace public aménagé : le square des ateliers (au Sud des Estroublans), visiblement peu valorisé.

Les autres aires publiques sont résumées aux voies et à leurs abords, oubliés ou peu paysagers.

## **Des équipements publics peu lisibles**

Les voies sont censées innover, desservir et structurer le territoire par leur hiérarchie, et leur organisation.

Leurs statuts sont différents dans les zones de Couperigne et Estroublans :

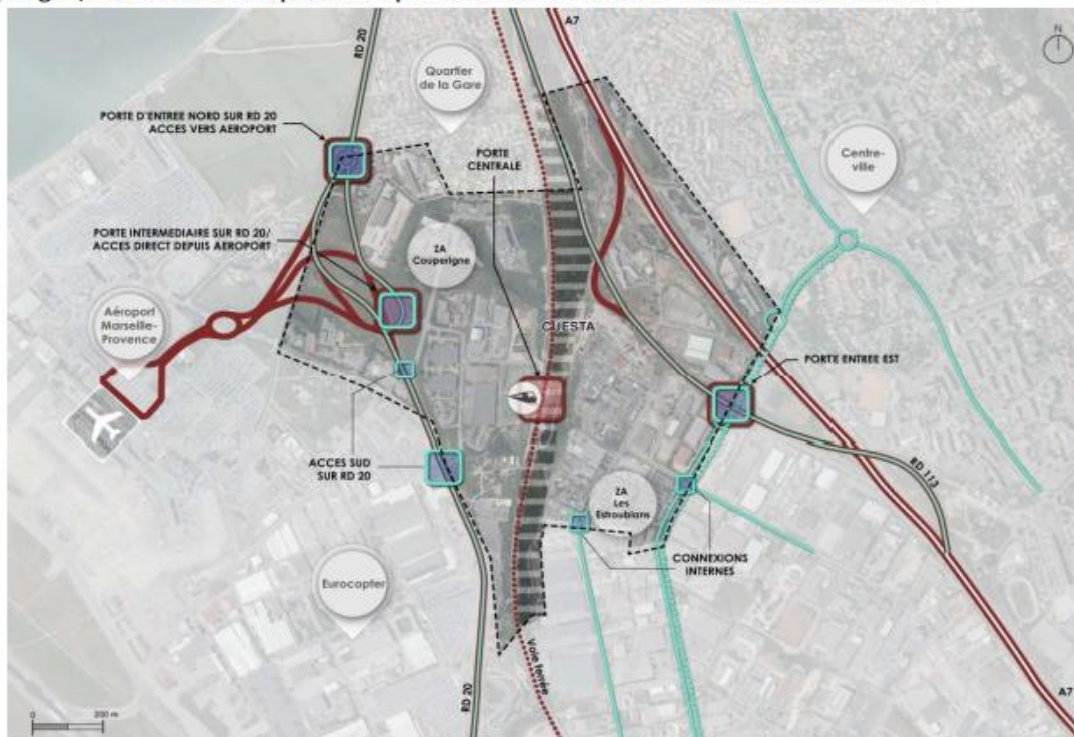
- Dans la première, il existe une voirie primaire (draille des Tribales, impasse Pythagore, rue Blaise Pascal) et une desserte interne des différentes parcelles en impasse et souvent privée.
- Dans la seconde, il n'existe pas de desserte locale, seules des entrées directes dans les parcelles sont ouvertes sur la seule voie primaire peu présente et ramifiée.

Dans les deux cas les gabarits ne sont pas adaptés aux besoins ni à un environnement urbain, Il n'existe pas de hiérarchie lisible entre les catégories ou même de trame efficiente.

Ce manque apparent de structure ne contribue pas à conférer au lieu un caractère urbain. L'humain n'y est pas à sa place, les rapports d'échelle et de densité sont faussés, ce qu'il est aisément possible de rattraper lors d'une opération de reconquête urbaine.

## Une accessibilité du secteur difficile

Un point de blocage majeur réside dans l'absence de connexions entre la zone des Estroublans et celle de Couperigne, dû à la double rupture composée de la cuesta et de la voie de chemin de fer.



ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE : UN DEFICIT DE LISIBILITE DE L'ACCESSIBILITE DE RANG 01

- Autoroute A7
- Accès
- Axe routier (RD20, RD113)
- Transport en commun (voie ferrée)

ÉCHELLE LOCALE : UN MANQUE DE LIENS

- Accès primaire
- Accès secondaire
- Axe routier (RD20, bd de l'Europe)
- Transport en commun (BHNS)

La gare VAMP constitue une desserte de dimension métropolitaine du site, mais son accessibilité reste compliquée voire confidentielle.

## Des dessertes routière et ferrée compliquées

Aujourd'hui, l'accès se fait par l'échangeur, ce qui oblige les véhicules à réaliser un parcours complexe. De plus, l'accès à l'échangeur est peu lisible, et ne se fait que depuis le giratoire sur la RD20, au nord du secteur de projet.

La voie d'accès menant à la gare VAMP depuis l'échangeur reste elle aussi peu lisible. Elle n'est pas continue et ne permet pas de dégager une perspective visuelle sur la gare. Elle sert également à la desserte de la zone d'activités, et se confond au sein de la trame viaire de la zone d'activités du fait d'une absence de hiérarchisation. De plus, la signalétique indiquant l'accès à la gare n'est pas présente sur les axes métropolitains, et n'apparaît qu'à proximité directe du site.

La topographie au sein du territoire de projet présente une rupture de pente marquée par la cuesta, à l'est de l'axe autoroutier A7, et constitue donc une contrainte au regard de la continuité des aménagements cyclables dans l'ensemble du site.

Néanmoins, les deux entités situées de part et d'autre de la cuesta sont des plateaux qui offrent une perspective pour les mobilités actives.

Au regard de leur dimensionnement, certaines routes qui desservent les zones d'activité peuvent présenter un potentiel d'aménagement cyclable au sein du territoire du projet, notamment dans l'objectif de créer un lien des Centres d'activités vers la gare VAMP.

La connectivité est également à assurer avec les modes de transports complémentaires (réseau de bus, etc.).

**La partie sud de la zone de Couperigne** est desservie par la rue Blaise Pascal, qui forme une boucle reliant l'échangeur à la RD20 et constitue l'épine dorsale du secteur, à laquelle se connecte l'impasse Thalès qui dessert la gare.

**La partie nord** est maillée par une voie centrale, l'impasse Pythagore, qui relie la Draille des Tribales : ces deux voies sont marquées par un état médiocre, une absence d'aménagement, et un sous-dimensionnement.

**L'ensemble de la zone de Couperigne souffre d'une réelle absence de hiérarchie viaire, et de qualité de traitement des espaces publics (absence de trottoirs, stationnement illicite...).**

**La zone des Estroublans présente** un maillage viaire plus lisible, suivant une trame orthogonale, dont le boulevard de l'Europe constitue l'axe majeur, permettant de relier le centre de Vitrolles et la RD113.

**Le traitement des voies apparaît de bien meilleure qualité.**

**Quatre des lignes du réseau de bus de l'étang de Berre permettent l'accès direct au site.**

La ligne majeure desservant la commune (Ligne 24) longe la bordure sud-est du périmètre et constitue ainsi un atout pour la connectivité de la zone au contexte local.

## Une gestion du stationnement incompréhensible

**L'offre de stationnement est aujourd'hui peu efficace et difficilement compréhensible.**

Plusieurs modes de stationnements sont constatés :

- Les stationnements publics identifiés

Seul le parking de la gare est clairement identifié comme tel. Il représente en effet le seul parking central de la zone d'étude. Cependant, il est actuellement payant, expliquant sa faible utilisation par les salariés du secteur compte tenu de l'offre gratuite et anarchique à proximité.

- Les stationnements privés avec un accès retreint

Une partie des bâtiments d'activités disposent de parkings privés. Souvent sous-utilisés, ces espaces font paradoxaux avec les espaces ouverts à tous situés à proximité ;

- Les stationnements ouverts surexploités et sauvages (non matérialisés)

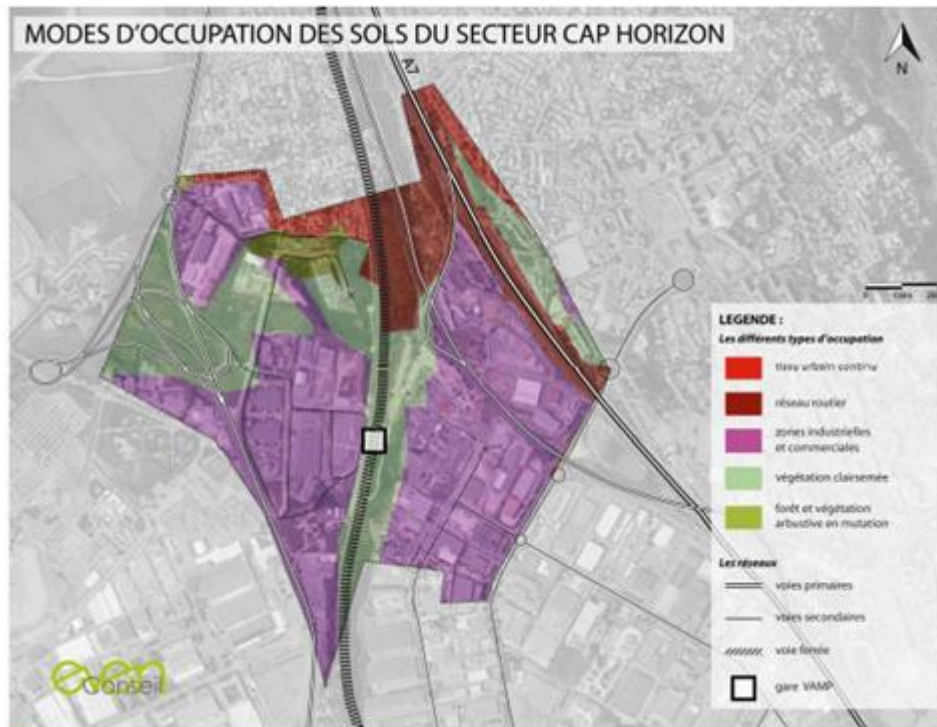
Le manque de parking ouvert au public explique la colonisation de certains espaces en pleine terre ou le long des voies non aménagées pour cet usage.



## Une occupation des terrains peu dense et sans front bâti

La zone souffre aujourd'hui d'un manque de visibilité et de lisibilité ce qui constitue également un handicap au bon fonctionnement de la gare. Située en fond de zone, elle est difficile à localiser et d'une mauvaise accessibilité.

**De façon plus générale, la zone est en partie dégradée, le réseau viaire et peu structuré et en mauvais état. Elle fait également office de parking pour les salariés d'Eurocopter, ce qui complexifie son fonctionnement.**



### 3. 2 - Le contexte socio-économique

En matière économique

**On dénombrait en 2011 sur la zone une quarantaine d'entreprises générant près de 700 emplois**

Les entreprises présentes travaillent pour la plupart avec les deux grands donneurs d'ordre du secteur que sont l'aéroport et Airbus Eurocopters.

Les trois fonctions économiques majeures qui se dégagent sur la zone sont les services aux entreprises, la logistique et l'hébergement..

#### **L'emploi constitue un enjeu majeur.**

Les études publiées par l'INSEE montrent que le taux d'emploi, qui rapporte le nombre d'emplois à la population des 15-64 ans, est de 5 points inférieur à celui des territoires comparables (en 2011 : 59 % contre 64 %).

Pour atteindre le même niveau, il faudrait ainsi créer environ 62 000 emplois de plus sur le territoire de la métropole AMP.

La part d'emplois industriels est historiquement faible (10,5 % contre 12,6 %). Toutefois, du fait de son positionnement sectoriel porteur, la métropole a été moins touchée par la désindustrialisation et a mieux résisté à la crise de 2008.

**Les différentes zones d'activités et en particulier celles proches de l'Aéroport, ont perdu leur capacité attractive et de leur dynamisme.**

**De fait, ces infrastructures économiques sont anciennes et maintenant inadaptées.**

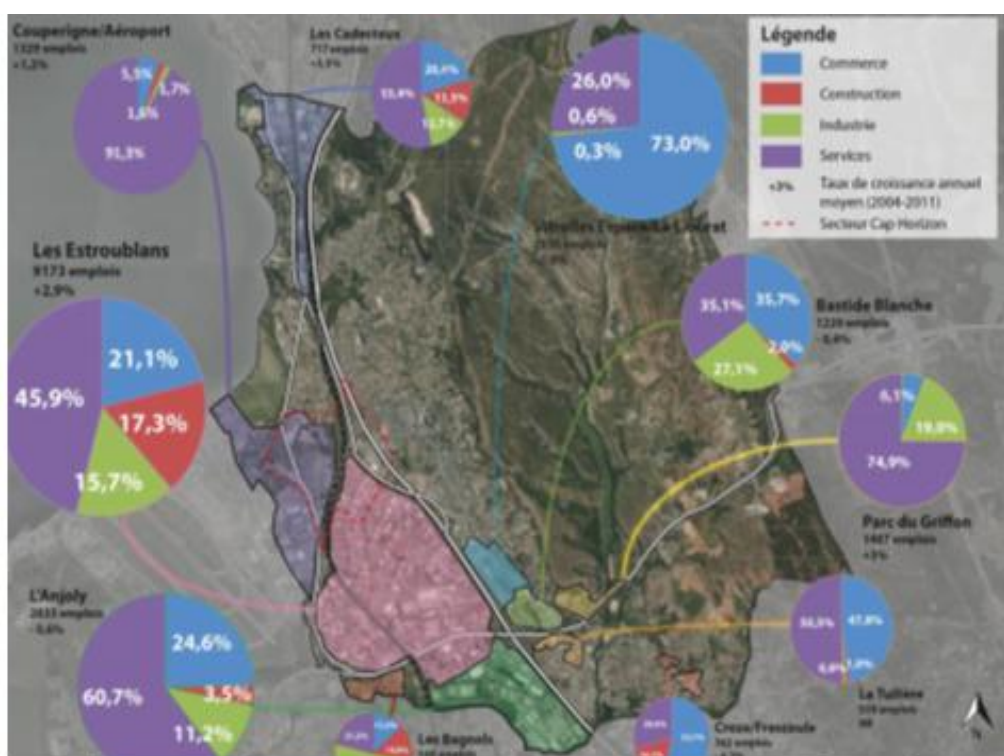
La Zone d'activités des Estroublans est la plus ancienne (1962), et les autres ont vu le jour au milieu des années 1970 (Bastide Blanche, Couperigne/Aéroport, les Cadestaux,, les Bagnols) et au début des années 1980 (Croze/Frescoule, Parc du Griffon, Vitrolles Espace/Le Liourat, l'Anjoly, la Tuilière).

Ces zones d'activités sont vieillissantes, comme celle de la Couperigne qui était une ZAC créée en 1975 et supprimée en 2008, en vue du nouveau projet Cap horizon.

Elles sont en phase d'obsolescence par rapport aux besoins émergents des acteurs économiques présents sur le secteur, ou dont l'installation s'avère capitale pour la vitalité économique locale.

**Une reconfiguration et un renouvellement sont indispensables pour réaffirmer leur fonction motrice de l'activité économique à l'échelle communautaire et métropolitaine, et leur objectif de création d'emplois, en particulier d'emplois qualifiés.**

Ce constat peut paraître sévère, mais il traduit une réalité sur laquelle les pouvoirs publics veulent et peuvent encore agir pour faire de ce territoire une zone d'activités attractives



## **Un réel besoin en surfaces dédiées aux activités économiques**

Depuis une douzaine d'années, le renouvellement du tissu productif dans la zone métropolitaine est un des principaux moteurs du développement économique.

Entre 2004 et 2011, la vitalité du tissu productif local a été le deuxième facteur de création d'emploi 8 900 postes supplémentaires ont été créés dans les établissements déjà implantés sur le territoire en 2004 (soit + 0,3 % par an).

**Afin de permettre aux entreprises d'occuper des locaux plus adaptés il est nécessaire de proposer un foncier économique qualitatif et adapté aux différents profils d'entreprise.**

En 2015, une étude de CMN Partners estime qu'au niveau métropolitain, d'ici à 2030, les projets engagés et identifiés pour la création de foncier productif ne couvriront que les deux-tiers des besoins, soit un manque de près de 530 hectares, dont 210 hectares de pénurie en offre de parc d'activités.

Le déficit en foncier productif est surtout lié à la demande marseillaise qui ne dispose que de peu de projets sur le bassin marseillais.

De par sa connexion avec Marseille grâce à la gare VAMP, le projet Cap Horizon entre donc dans la dynamique du marché communautaire, afin notamment de « désaturer » le marché marseillais.

Une étude réalisée par le bureau d'étude Citadia montre que le projet Henri Fabre aurait à lui seul, sur le site de Cap Horizon, des besoins en locaux d'activité (locaux mixtes, bureaux, laboratoires...) d'environ 100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit près de la moitié de l'offre prévue dans le cadre du présent projet Cap Horizon.

**Le projet Henri Fabre permettrait une création d'emplois estimée entre 1600 et 2000 emplois sur le périmètre de Cap Horizon. Parmi ces emplois, 70% seraient des emplois industriel-logistique (1120 à 1400 emplois) et 30% des emplois tertiaires (480 à 600 emplois).**

Etant donné la différence de surface de local nécessaire par emploi (20m<sup>2</sup> par emploi tertiaire contre 75m<sup>2</sup> par emploi industriel), la demande en surface de locaux liée au projet Cap Horizon représente entre 93 600 m<sup>2</sup> et 117 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit près de la moitié de la surface des locaux d'activités (industriel et tertiaire) prévue dans le projet de Cap Horizon.

**Le projet CAP HORIZON propose d'agir sur un secteur particulièrement sous-exploité, ainsi, en 2014, le nombre d'emplois à l'hectare dans le périmètre de l'opération était très faible, notamment par rapport à l'espace économique constitué par Airbus Helicopters et la sous-traitance**

SECTEURS	Surfaces	EMPLOIS EN 2014	Nbre emplois/ha
Estroubians	300ha	9400	31
Aéroport MP	140ha	4800	34
ZI de la Couperigne	57ha	2000	35
Airbus Helicopters (et sous-traitants)	72ha	12 000	167
<b>TOTAL</b>	<b>569ha</b>	<b>28 200</b>	<b>50</b>
<b>Dont TOTAL CAP HORIZONS</b>	<b>63ha</b>	<b>500</b>	<b>8</b>

Densité d'emploi des zone d'activités (chiffres2014)

## IV - LE PROJET

### 4. 1 - Un projet qui commence en 2010

C'est la création d'un pôle d'échange dans le bassin de l'Est de l'étang de Berre qui préfigure le projet Cap Horizon (contrat de plan Etat/Région 2000-2006)

**Dès 2010, la commune de Vitrolles et la CPA confient une étude à l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (AUPA) avec pour objectifs :**

- Identifier les atouts et les faiblesses du secteur : Aymards, zone des Estoublans et de la Couperigne.
- Esquisser les pistes de travail pour améliorer le fonctionnement du secteur.
- Hiérarchiser les enjeux et les niveaux d'intervention au regard des compétences de chaque collectivité.

**Ce premier travail a permis de confirmer des enjeux de dimension communautaire voire métropolitaine tant au niveau économique que des déplacements et d'identifier un périmètre opérationnel**

**Le 26 mai 2011 la commune de Vitrolles adhère au dispositif** conclu entre l'EPF PACA et la communauté d'Aix en 2008.

Une étude de faisabilité technique, financière et juridique pour approfondir les premières pistes de réflexion élaborées par l'AUPA est confiée au cabinet ELAN Développement.

Elle permettra d'esquisser un projet finalisant la gare VAMP en l'associant avec un projet de valorisation économique du foncier disponible dans les zones d'activités de la Couperigne, des Estoublans et sur la Cuesta.

**En parallèle, le projet Henri Fabre, lancé en juillet 2012** à l'initiative de l'Etat et de partenaires privés, dont l'objectif est de créer les conditions d'accueil des entreprises du secteur aéronautique sur le territoire, a retenu dans ses priorités d'actions, la création d'un pôle d'échanges multimodal centré sur la gare des Aymards.

**Ce projet est le moteur économique principal du projet Cap Horizon. Mené avec un partenariat de type "public-privé", il représente une ambition de création de 7 000 emplois à l'horizon 2020.**

C'est en cela que l'intervention publique se justifie non seulement sur la question de la mise à disposition d'infrastructures innovantes et adaptées, sur un site dédié, mais également sur celle de l'interaction avec ses partenaires, pour mettre en œuvre ses ressources en matières de formation, de structuration et de création de l'emploi sur un bassin stabilisé à un horizon pérenne

**Ce projet partenarial doit faire bénéficier d'une dynamique structurante, l'économie de l'aire communautaire et métropolitaine. C'est un vecteur essentiel qui justifie les besoins de renouvellement urbain et industriel. en associant la valorisation technique à la valorisation environnementale d'un potentiel foncier constitué par le secteur "Aymards / Couperigne / Estoublans / Cuesta.**

**Le 17 janvier 2013 le Préfet des Bouches du Rhône approuve la création d'une zone d'Aménagement Différée (ZAD)** de 100 ha sur le secteur Couperigne- Estoublans à la demande de la commune de Vitrolles

Il garantit la capacité à s'assurer la maîtrise foncière préventive et à lutter contre la spéculation foncière en lui dédiant en même temps le droit de préemption spécifique en ZAD.

Ce secteur est considéré comme une zone stratégique au niveau des déplacements et du développement économique avec des enjeux à la fois territoriaux et métropolitains

Le périmètre de la ZAD sera plus large que le périmètre du projet Cap Horizon, débordant à l'Ouest au-delà de la RD 20 et à l'Est au-delà de la RD 113

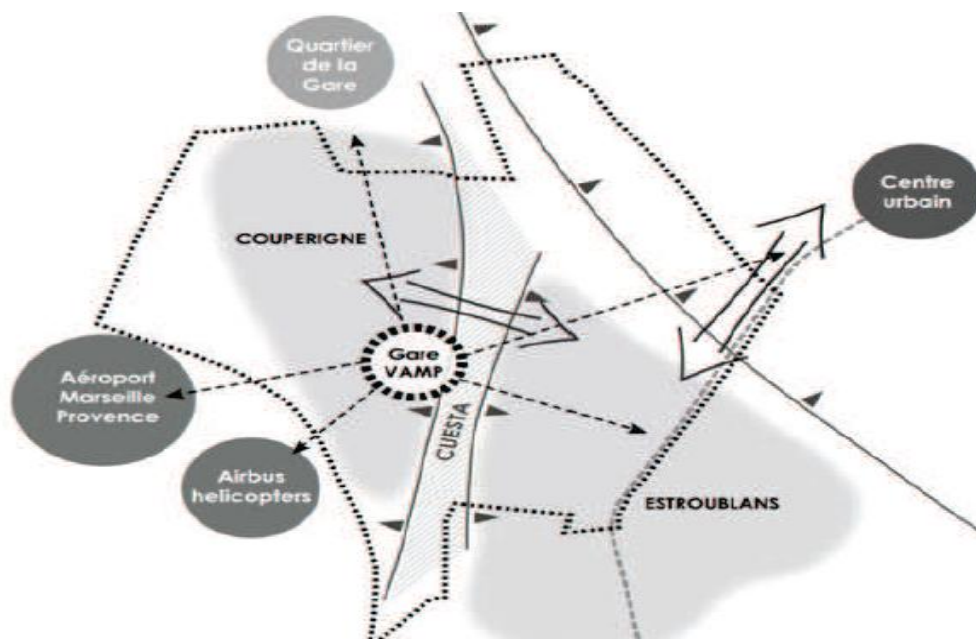
**Le 21 mars 2013 la commune confie à l'EPF PACA une mission de maîtrise foncière** sur ce secteur, en lui déléguant son droit de préemption et en attendant le résultat de l'étude de faisabilité technique, financière et juridique lancée en partenariat avec la CPA pour déterminer un cœur de projet et des choix d'aménagement

**Le 28 mars 2013, le projet fait l'objet d'une nouvelle convention tripartite** signée entre la CPA, l'EPF PACA et la commune de Vitrolles.

**L'engagement financier se renforce considérablement (20 millions d'Euro) pour couvrir les besoins qui assureront la maîtrise foncière de l'opération.**

**Le 18 juillet 2013, la CPA déclare d'intérêt communautaire** la réalisation de l'opération "VITROLLES CAP HORIZON" sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

**Fin 2013** le nouveau PLU de la commune de Vitrolles, identifie le secteur comme un secteur stratégique à reconquérir et une servitude d'attente de projet est instaurée afin de préserver les potentialités du site



**La ZAC Cap Horizon est créée au terme d'une procédure conduite en 2014 et 2015 :**

**Septembre 2014, organisation de la concertation du public**

Exposition du projet en mairie de Vitrolles à partir avec ouverture d'un registre  
Deux réunions publiques les 4 novembre 2014 et 17 février 2015.  
Publication dans le magazine de la CPA

**Avril 2015, réalisation de l'étude d'impact**

Mise à disposition du public en mairie de Vitrolles et à la CPA du 10 au 27 avril 2015 avec avis des 27 et 31 mars 2015 dans la presse locale.

**Le 2 avril 2015 avis positif** de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet

**Le 21 mai 2015, approbation par le conseil de la Communauté du Pays d'Aix** du dossier de création de la zone d'aménagement concerté "ZAC CAP HORIZON" permettant l'acquisition et l'aménagement opérationnel d'une partie du site inscrit en zone d'Aménagement Différé, incorporant également une partie hors ZAD au sud.



**Le 11 juin 2015, la Communauté d'Agglomération** approuve l'établissement d'une concession, d'aménagement pour la ZAC CAP HORIZON avec la Société Publique d'Aménagement (SPLA) Pays d'Aix Territoire

**Le 18 septembre 2015, réunion des personnes publiques Associées.**

**Le 2 novembre 2015 Arrêté préfectoral portant dérogation à l'interdiction** de destruction de déplacement et de perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces végétales et animales protégées, ainsi qu'à la destruction, altération ou dégradation d'habitats d'espèces animales protégées.

**Le 17 décembre 2015 approbation du dossier de réalisation de la ZAC CAP HORIZON** par le Conseil Communautaire de la CPA.

Ce dernier confie également à l'EPF PACA la mission d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de pouvoir concrétiser le projet après la première phase d'acquisition amiable ou par voie de préemption.

Dans le même temps, le Conseil de la CPA approuve le Schéma de Cohérence Territoriale qui caractérise le projet comme un des 7 sites de rayonnement métropolitain du territoire du Pays d'Aix.

Cette procédure d'urbanisme opérationnel va permettre aux collectivités porteuses du projet de faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains acquis ou en phase d'acquisitions en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

**La Métropole Aix Marseille Provence est créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

La CPA voit ses compétences transférées à la Métropole Aix Marseille Provence.

Aujourd'hui c'est la Métropole AMP – Conseil de territoire du Pays d'Aix, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA qui portent le projet.

**Le 2 février 2016, est mise à l'enquête publique** la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Vitrolles. Cette enquête s'est déroulée du 23 février au 25 mars 2016.

**Le 17 décembre 2016 le Conseil Communautaire de la CPA approuve** l'ouverture des enquêtes publiques et parcellaires du projet de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de l'EPF PACA.

**Le porteur de projet est donc l'Etablissement Public Foncier PACA .**

**L'enquête parcellaire est menée concomitamment au dossier d'enquête publique préalable à la DUP dans le cadre d'une procédure d'enquête unique.**

Le périmètre des parcelles à exproprier, validé par l'Assemblée plénière de la CPA est d'environ 14 ha. L'expropriation ne représente donc qu'une faible partie de la surface du périmètre de la DUP de 52 ha. En effet la majorité des terrains sur le périmètre de la ZAC est soit déjà de propriété publique ou de l'EPF, soit n'a pas vocation à faire l'objet d'une expropriation étant donné les caractéristiques du projet.

## 4. 2 - Deux objectifs majeurs



### **Le premier concerne l'amélioration des mobilités sur le secteur**

La gare VAMP en service depuis 2008, est un outil urbain important qui pourrait déplacer de façon favorable les centres d'intérêts et modifier les caractéristiques du développement des espaces.

Cependant avec le dénivelé d'environ 35m qui reste un obstacle physique et sa déconnection du tissu économique et de la vie locale, elle reste sous-utilisée.

### **Le projet Cap Horizon a pour objectif l'optimisation de cet outil, qui est un équipement structurant pour en faire un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie locale**

A l'échelle métropolitaine, le pôle d'échanges existant est un élément structurant du développement des projets qui visent à l'amélioration de la mobilité à l'échelle du bassin d'emploi.

Le projet d'aménagement prévoit :

- **le développement d'un pôle d'échanges multimodal.**
- **Un désenclavement routier de l'espace économique.**
- **De favoriser les modes doux.**
- **De connecter les espaces actuellement séparés par les infrastructures et le relief.**

Il s'intègre pleinement dans les objectifs que s'est fixé le Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Pays d'Aix approuvé en 2015.

### **Le second concerne la dynamisation de l'activité économique**

**Il s'agit de dynamiser un espace économique métropolitain qui jouit d'une position centrale sur le territoire.**

Les premiers succès du pôle d'échanges, issu du contrat Plan Etat Région 2000 / 2006 ont été un vecteur de développement économique des zones des Estoublans et de l'Anjoly qui sur 375 hectares accueillent en 2017 700 entreprises et 14 300 emplois

Ces zones devraient aujourd'hui bénéficier de la dynamique du projet Cap Horizon pour proposer une offre territoriale dédiée à l'activité dans un cadre urbain renouvelé.

### **Le projet se donne comme objectif d'accompagner et d'accroître le développement économique du tissu productif existant dans et autour du périmètre d'intervention de Cap Horizon.**

Plusieurs initiatives soutiendront cet objectif :

- L'accueil d'activités à haute valeur ajoutée en lien avec l'écosystème aéroportuaire du projet Henri Fabre
- Développer une offre diversifiée (des locaux industriels, des bureaux, des services et de l'immobilier Hôtelier).
- Le positionnement de la zone de la Couperigne sur une dimension métropolitaine ;
- La requalification des zones des Estoublans et de l'Anjoly visant à élargir le positionnement économique à une échelle Métropolitaine.

**La valorisation du cadre urbain qu'implique cet objectif du projet permettra de dépasser le cadre purement économique et permettra d'élargir les usages au sein du secteur au plus grand nombre.**

## **4. 3 - Sa mise en œuvre**

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

➤ **Le secteur nord de Couperigne** en vue de la cession du foncier destiné à recevoir des programmes immobiliers directement soumis à permis de construire.

Ces cessions se sont déroulées dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif pour le choix des opérateurs, conduite par l'Établissement Public Foncier PACA, et pour lequel les aménagements connexes sont confiés à la SPLA, Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires.

➤ **Les secteurs sud de Couperigne**, la Cuesta, la gare VAMP et le secteur Nord des Estroublans, nécessitant d'importants travaux d'aménagement et de réalisation d'équipements publics, dans le cadre d'une **zone d'aménagement concertée** (ZAC) dont la mise en œuvre a aussi été confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

### **□ La zone d'aménagement concertée**

Le périmètre de la ZAC permet un réaménagement d'ensemble du secteur, notamment les entrées depuis la RD20 et RD113 et l'avenue de Rome. Pour autant toutes les parcelles intégrées dans le périmètre de la ZAC ne sont pas destinées à être maîtrisées foncièrement par la maîtrise d'ouvrage publique.

Ainsi, le projet CAP Horizon prévoit la réalisation de projets privés, notamment sur les parcelles déjà occupées, ne présentant pas de potentiel de densification important et non nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics, dans le respect des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales permettant de garantir la qualité d'ensemble.



Périmètre zac et hors zac

## □ Le secteur hors ZAC

Compte tenu de la nécessité de produire une offre économique dans les meilleurs délais en réponse notamment à la demande des acteurs industriels déjà présents sur le secteur et en recherche de développement nouveau, l'EPF PACA, propriétaire de terrains d'assiette compatibles, en accord avec les collectivités porteuses du projet, a lancé une procédure de consultation d'opérateurs sous la forme de dialogue compétitif.

Ainsi, au nord du périmètre, sur la zone d'activité de Couperigne, un quartier situé entre le quartier de la gare et la RD20, trois îlots fonciers ont été choisis pour cette procédure.

Les trois lots, sont déjà dotés des équipements et aménagements publics nécessaires, sont juridiquement maîtrisés, sont compris dans des règles urbanistiques qui déjà permettent le projet, et ne nécessitent aucun aménagement d'ensemble tout en devant respecter les contingences du projet global.

Il a donc été décidé, de phaser le volet opérationnel du projet global suivant deux modalités :

- D'une part la ZAC d'intérêt communautaire précitée
- D'autre part faire un appel à projet suivant une procédure de dialogue compétitif sur la zone de Couperigne sur 3 "lots" (en vert sur la carte), ayant vocation à être cédés en vue d'accueillir des activités participant au développement économique compatible avec le projet Henri Fabre.

Ainsi les trois lots, A, B et C pouvant accueillir des activités compatibles avec les ambitions de l'opération Cap Horizon, ont fait l'objet d'une cession anticipée permettant de confirmer la programmation économique de l'opération d'une part et le vif intérêt des opérateurs d'autre part.

L'accueil de l'ensemble des activités projetées sur l'opération : industrie mixte / tertiaire / hôtellerie a permis de développer 32 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dont les opérations de construction sont déjà entamées (inauguration Nexity Ywood).

Par ailleurs, l'opération de ZAC est également amorcée avec la vente du premier lot à proximité de la gare dont les travaux ont déjà démarrés pour la construction de près 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par la société Hubsid (immeuble de bureaux accueillant Assystem).

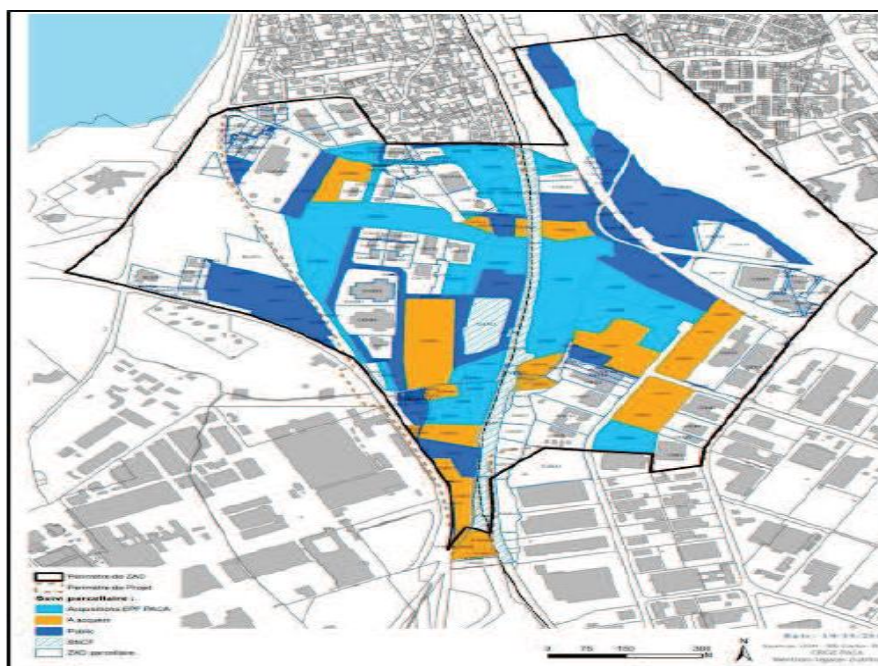
#### **4. 4 - Son périmètre d'implantation**

La ZAD possède le périmètre le plus large car elle visait à anticiper l'intervention foncière avant la définition exacte du projet.

Le périmètre de la DUP, plus réduit, comprend toutefois des terrains qui n'étaient ni dans la ZAD, ni dans la ZAC, car des mesures compensatoires pour la protection de l'environnement ont nécessité l'acquisition de certaines parcelles à l'état naturel qui n'étaient à l'origine pas intégrées au projet.

Le périmètre de la ZAC soit 52 ha englobe l'espace où le besoin de restructuration économique et le renouvellement urbain est le plus fort. C'est le cœur du projet, autour de la gare VAMP et de la cuesta.

Le périmètre de la concession à la SPLA reprend logiquement le périmètre de la ZAC, mais il va au-delà, au nord-ouest du site du projet, afin de permettre à l'aménageur de réaliser les équipements nécessaires au projet, à savoir la requalification de la voie structurante de desserte et les bassins de rétention correspondants.



**C'est à partir de ce périmètre que le cœur du projet CAP HORIZON a été déterminé**

Le découpage de la zone intégrée dans la procédure de DUP a été défini selon plusieurs critères :

- Au nord-est, les limites liées aux infrastructures de transport (voie rapide)
- Au nord, la limite liée à l'urbanisation pavillonnaire.
- A l'ouest, la limite formée par la présence des terrains de l'aéroport et des activités liées à l'aéroport
- Au sud-ouest, la limite établie par les terrains d'Airbus Hélicoptères
- Au sud, la limite équivalant à la bretelle routière et aux parcs de stationnements d'Airbus Hélicoptères les plus éloignés de la ZAC.
- Au sud-est, la limite créée par les parties de la zone d'activité des Estroublans qui connaissent déjà une occupation et une dynamique économique satisfaisantes.

La zone ainsi définie bénéficie :

- **d'infrastructures de transport, de desserte et de déplacements, d'envergure nationale et internationale, grâce en particulier à :**
  - la gare TGV de l'Arbois
  - la gare de VITROLLES – AEROPORT MARSEILLE PROVENCE (dite « VAMP »)
  - l'aéroport Marseille – Provence lui-même
  - l'espace portuaire de l'Etang de Berre
  - les voies autoroutières A7 et A55
  - les voies routières de maillage (RD113 et RD20) et de desserte locale
  - les réseaux de transports en commun subséquents
- **d'un potentiel foncier important avec une disponibilité permettant de gérer des programmes :**
  - De densification des infrastructures existantes mais aussi de renouvellement et de restructuration, en particulier sur un important secteur à proximité immédiate de l'Aéroport MARSEILLE PROVENCE, sur les zones d'activités des Estroublans et de Couperigne
- **d'un potentiel de connexion des divers pôles urbains en termes :**
  - de déplacements avec un franchissement de l'ouvrage linéaire constitué par la ligne SNCF
  - d'environnement et d'insertion paysagère, par une valorisation de la topographie du site et des parties naturelles, avec une intention de requalification couplée au processus de renouvellement urbain

#### **4.5 - Les orientations d'aménagement**

Les principes retenus :

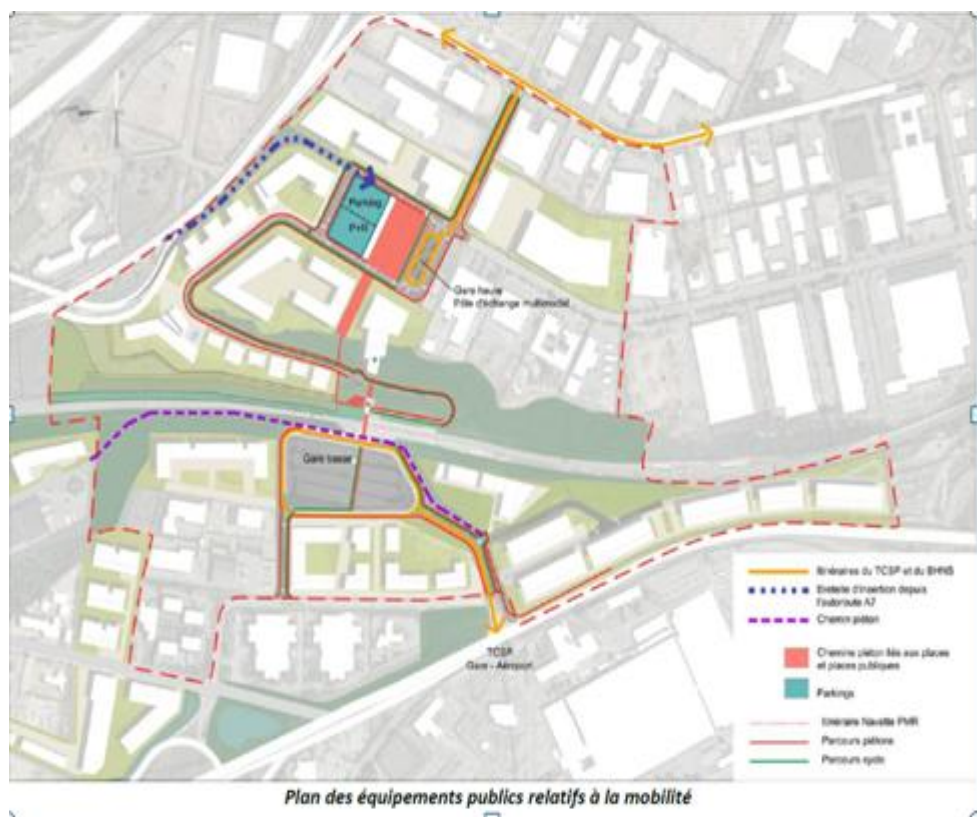
**Un cœur de projet qui s'articule autour de la gare VAMP pour créer un pôle attractif et opérationnel**

- **Sur la zone de Couperigne :** Réaménagement de l'existant pour permettre une utilisation optimale  
Requalification du réseau de desserte existant  
Développement d'un front urbain structurant le long de la RD20  
L'affirmation des accès  
Aménagement de liaisons piétonnes reliant les quartiers environnants et Airbus
- **Sur la cuesta :** Aménagement de ce belvédère sur un paysage de qualité  
Développement urbain le long de la voie, inséré dans la pente  
Développement préférentiel de l'hôtellerie et des petites unités tertiaires  
Création d'un parc en restanques pour mettre en valeur la Cuesta
- **Sur les Estoublans :** Un renouvellement urbain  
Développement autour d'un parvis central  
Développement de fronts urbains structurant le maillage de voirie  
Développement d'un pôle de vie accompagné d'espaces publics  
Assurer la diversité fonctionnelle tournée vers les services aux usagers  
Mise en œuvre d'un lien fonctionnel entre le haut et le bas (escalator et Ascenseur dans un bâtiment enjambant la Cuesta)  
Valorisation des vues vers l'étang et du paysage perçu depuis l'aéroport

#### **□ Les solutions prévues pour améliorer les mobilités sur le secteur**

- **Sur la zone de Couperigne :**
  - Requalification de la voie primaire de la zone intégrant des espaces dédiés aux modes doux sécurisés
  - Requalification de la voie montant à la gare
  - Reconfiguration du parking de la gare avec l'aménagement d'un site propre pour la navette desservant l'aéroport et Airbus depuis la gare VAMP

- Création d'une voie support de la navette en site propre.
  - Aménagement de voies piétonnes reliant la gare VAMP au quartier de la gare au Nord, à Airbus Hélicopters au Sud
- **Sur la cuesta :**
- Construction d'un bâtiment absorbant le dénivelé de la Cuesta (environ 30m) avec escalator mécanique et ascenseurs permettant de relier le plateau haut et le plateau bas.
- **Sur les Estoublans**
- Création d'un pôle d'échanges multimodal avec halte routière (gare haute) parvis d'accueil des bus (délestage de la gare routière de la Pierre Plantée), parking silo, et stations BHNS.
  - Requalification des voies en vue d'accueillir le BHNS



## □ Deux hypothèses élaborées pour dynamiser l'activité économique

### ➤ **Hypothèse 01 :**

**Un programme répondant à la demande actuelle du monde économique**, reposant sur une capacité de l'opération de l'ordre de 210 000 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher

### ➤ **Hypothèse 02 :**

**Un programme densifié répondant à une attractivité confirmée voire renforcée** reposant sur une capacité de l'opération de l'ordre de 240 000 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher

Les variations d'hypothèses pourront se traduire par une densification de certaines parcelles tout en préservant les grands équilibres de la programmation économique en termes de volumes immobiliers par type d'activités.

La répartition de la programmation prévoit :

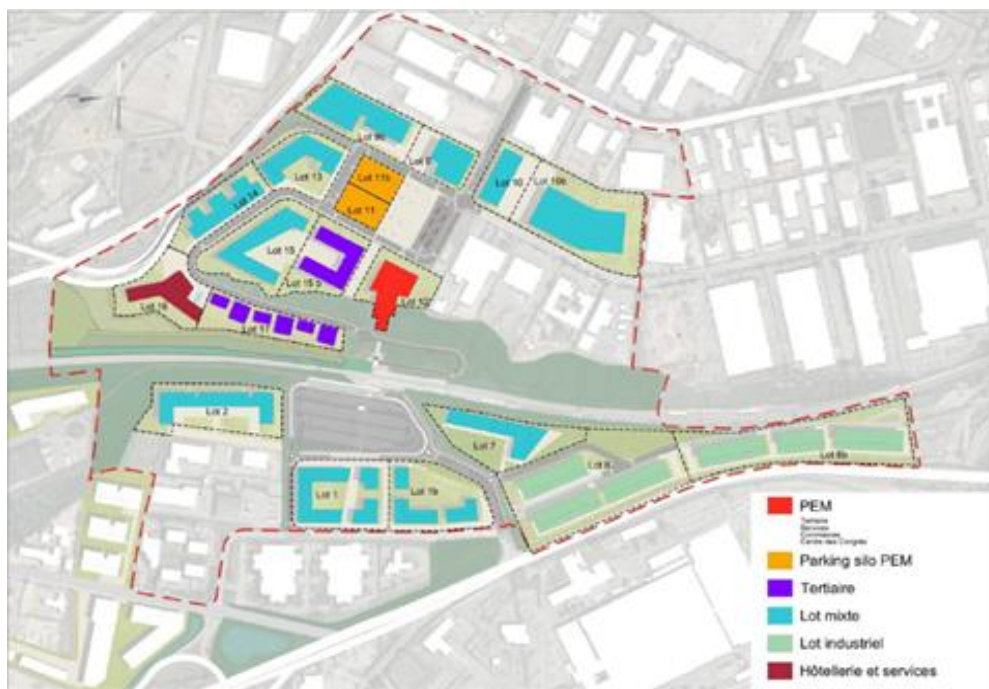
- **Sur le secteur de Couperigne**, des locaux à dominante industrielle ou mixte à l'exception des espaces à proximité des quartiers résidentiels où les activités tertiaires et d'hôtellerie sont privilégiées.
- **Sur la Cuesta**, des activités tertiaires et d'hôtellerie en lien avec la qualité du site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

Pour les activités productives, techniques et tertiaires les produits immobiliers associés qui seront proposés se répartissent selon trois catégories :

**les locaux industriels**, offrant un rez-de-chaussée dimensionné pour la production (hauteur sous plafond importante) lié à des niveaux supérieurs pouvant accueillir des bureaux techniques ou administratifs.

**les locaux mixtes**, offrant une mixité de plateaux techniques dédiés à la production, bureaux techniques (recherche et développement) et bureaux administratifs.

**les locaux tertiaires**, offrant en exclusivité des surfaces à l'usage de bureaux



Programmation économique du projet



## V - L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

### 5.1 - Le constat environnemental

Le projet occupe un espace très accessible du point de vue logistique mais avec la particularité d'observer un dénivelé important, localisé au niveau du décrochage de la Cuesta..

- Le site est actuellement occupé par des zones industrielles et commerciales et des parcelles de végétation clairsemée coupées par des voies de communication. Le paysage est parfois particulièrement dégradé (Cuesta) ou peu aménagé. L'ensemble paysager manque de cohérence et de lisibilité mais ce relief spécifique n'en reste pas moins facilement aménageable et surmontable à la condition de respecter un schéma qualitatif rigoureux
- La zone d'étude ne comporte aucun monument patrimonial inscrit mais plusieurs monuments identifiés comme remarquables par la ville.
- Le périmètre d'emprise du projet est composé d'une mosaïque d'habitats présentant une diversité de fonctions écologiques possibles, même si la majorité correspond à des milieux urbanisés et de friches.
- Plusieurs espèces d'amphibiens, de reptiles et d'oiseaux à enjeu modéré ont été repérés sur la zone d'étude principalement autour des trois zones humides du site, mais la fonctionnalité des espaces naturels est limitée. Plusieurs habitats sont identifiés comme devant être préservés.
- Le potentiel de production d'énergie renouvelables est important (solaire, éolien urbain, géothermie, biomasse bois), quelques initiatives sont à recenser dans le secteur.

Le secteur d'étude est concerné par plusieurs sources de nuisances, en particulier sonores, avec au premier chef l'aérodrome Marseille Provence, mais aussi l'infrastructure A7 traversant la partie Est du site, la voie ferrée qui divise le site ainsi que la RD20 à l'ouest et la RN 113 entre la voie ferrée et l'autoroute

### **Le potentiel environnemental du site est altéré par ces infrastructures et l'urbanisation du milieu.**

Le projet de ZAC Cap Horizon, compte tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences sur l'environnement, a été soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement.

Le projet est soumis notamment aux procédures d'autorisations :

- Création et réalisation de ZAC
- Autorisation de déroger à la protection des espèces.

**Le projet a fait l'objet :**

- **D'un avis de l'autorité environnementale le 02 avril 2015 et porté à la connaissance du public du 10 au 27 avril 2015.**
- **D'un arrêté de dérogation à l'interdiction de destruction de déplacement et de perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces végétales et animales protégées, ainsi qu'à la destruction, altération ou dégradation d'habitats d'espèces animales protégées**

### 5.2 - Les enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux identifiés concernent :

- La requalification Paysagère de zone d'activités et l'insertion d'un programme de renouvellement urbain dans un paysage bâti et naturel dégradé et dans un site offrant des perceptions remarquables
- La préservation de la valeur écologique des milieux naturels présents

- Les continuités écologiques possibles avec les espaces naturels voisins
- La prise en compte du risque inondation et du fonctionnement hydrologique du secteur
- La gestion des eaux pluviales dans un contexte pédologique peu perméable
- La couture et la connexion entre les quartiers et les espaces naturels résiduels fragmentés
- L'exposition des usagers et des habitants du secteur au bruit et à la pollution de l'air dans un contexte dégradé et dans la perspective d'une augmentation du trafic automobile généré par l'opération.
- La prise en compte de l'augmentation des emplois et des usagers de la gare et des transports collectifs sur les flux automobiles, les besoins en eau potable, la gestion des effluents et des déchets

### **Qualité de l'étude d'impact**

Cette étude comporte toutes les rubriques exigées par le code de l'environnement et présente sur la forme une qualité satisfaisante dans l'organisation et la rédaction du texte ainsi que dans son illustration par des cartes et des photographies.

## **5. 3 - Ses recommandations**

### **Réponses et mesures prises pour atténuer les effets des impacts**

- **Améliorer la lisibilité de l'étude d'impact**
- **Les aménagements prévus qui formeront un pôle d'échanges intermodal auraient dû faire l'objet d'un volet spécifique notamment pour les infrastructures de transport**
- **Certains aspects du projet auraient dû être précisés comme :**
  - Le planning général de l'opération

#### **Réponses**

**La livraison des premiers programmes dédiés à l'activité économique dans le périmètre de la ZAC sont prévus courant 2019. La mise en œuvre des premiers aménagements et équipements publics interviendra elle aussi à partir de 2019, accompagnant les premières constructions (voirie, bassin de rétention à proximité de la gare VAMP). Les premières interventions en travaux sur les espaces publics situés sur les Estoublans sont programmées à partir de 2020**

**Le délai prévisionnel de réalisation de l'opération est aujourd'hui inscrit sur 10 ans (2016 / 2026)**

- **Une estimation globale des déblais et remblais**

#### **Mesures prises pour atténuer les effets :**

**Une charte chantier vert favorisant une gestion des déchets adaptés au projet pourrait être mise en œuvre à l'échelle de Cap Horizon.**

**Afin de limiter l'envol de poussières pendant la phase chantier, un arrosage régulier du chantier pourra être effectué pour limiter le soulèvement de poussière.**

**Afin de réduire le tonnage de matériaux excavés à gérer ex-situ, leur utilisation pour remblayer d'autres parties du secteur est préconisée.**

- **Le dimensionnement de certains équipements publics (parking relais et bassins de rétention)**
- **L'augmentation des besoins énergétiques globaux:**

#### **Réponses**

**Le scénario énergétique final sera choisi en phase de réalisation de la ZAC à partir de l'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables (annexe de l'étude d'impact).**

- **Hydrologie et risques d'inondation**
  - **L'origine des données utilisées sont à préciser**
  - **Compléter la connaissance du niveau de risque d'inondation et de pollution**

- Apporter les éléments de connaissance sur les résurgences d'eau au niveau des falaises et leurs interactions avec les eaux souterraines et de surface
- Topographie et paysage
  - Mettre à disposition du public des illustrations et des cartes à une échelle adaptée
  - Représenter la topographie par des courbes de niveau
  - D'intégrer le bâti et le patrimoine dans l'analyse du paysage

**Mesure prise pour atténuer les effets :**

Durant la phase chantier, le maître d'ouvrage sera tenu d'informer sans délai le Ministère des Affaires Culturelles de toute découverte archéologique.

- Intégrer une zone sismique de niveau 3

**Mesure prise pour atténuer les effets :**

Sont applicables dans la zone de Cap Horizon et pour toutes nouvelles constructions, les dispositions relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite à « risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

- Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques
  - Préciser dans le texte les espèces protégées au niveau national et régional
  - Localiser et délimiter de façon lisible les 3 zones humides inventoriées sur les cartes des habitats naturels et de la trame verte et bleue
  - Développer la justification de l'appellation zones humides pour ces secteurs
- Réseaux
  - Apporter des précisions sur les milieux naturels qui accueillent les rejets des réseaux pluviales existants du secteur
  -
- Déplacements et stationnement
  - Les enjeux de sécurité et de congestion routière sont présentés à une échelle territoriale trop vaste pour être exploitables
  - Préciser les points noirs et les zones de conflits circulatoires à l'échelle du site
  - De décrire l'accessibilité actuelle du site en modes doux
  - De compléter l'analyse de la desserte et transports collectifs par des éléments de fréquence, la régularité et les temps de parcours du train et des bus
  - Les cheminements piétonniers et cyclables actuels à l'échelle de la commune et du site ne sont pas cartographiés et font l'objet d'une description très générale

**Mesures prises pour atténuer les effets :**

Les itinéraires piétons seront maintenus. Le quartier devra rester accessible aux personnes à mobilité réduite.

Une communication sera réalisée auprès des riverains afin de les informer des modifications d'itinéraires piétons ou véhicules.

Des poches de stationnement deux roues pourraient être intégrées au projet à proximité des arrêts de transport en commun structurants.

- Qualité de l'air et bruit
  - Il conviendrait de développer cette partie en fonction des impacts globaux sur la circulation automobile et donc sur la qualité de l'air.
  - Des mesures de la qualité de l'air in situ plus détaillées pourront être développées dans l'étude d'impact du futur pôle d'échanges de Vitrolles.

**Mesure prise pour atténuer les effets :**

Réalisation d'itinéraire mode doux et renforcement de l'offre et de l'accessibilité transport en commun de la zone pour limiter les émissions dues aux déplacements.

- Risques technologiques
  - Expliciter la légende de la cartographie concernant les servitudes liées aux canalisations DS (dangers significatifs) : Informer le transporteur des projets afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation.

Mesure prise pour atténuer les effets :

Dans les zones de danger significatif, le transporteur actuel devra être informé le plus en amont possible du projet Cap Horizon.

DG (dangers graves) Proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble à grande hauteur et d'établissement recevant du public

DTG (dangers très graves) Proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble à grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Mesure prise pour atténuer les effets :

Les constructeurs ainsi que les futurs usagers devront être informés des risques liés à la présence de canalisations de transports de matières dangereuses.

- Estimer les impacts du projet sur l'ambiance sonore déjà dégradée du secteur

Mesure prise pour atténuer les effets :

Des dispositifs permettant de réduire les nuisances devront être installés. Ils pourront être implantés le long des voies sous la forme de murs anti-bruit ou développer dans la conception des bâtiments.

La réglementation pour la protection contre le bruit de l'hôtellerie le long des voies bruyantes sera appliquée.

- Les effets du projet sur l'environnement et la santé

L'analyse de certains effets manque d'éléments quantifiés et se doit d'être complétée dans les domaines :

- Des Zones humides en lien avec la fonctionnalité des milieux et les incidences sur les espèces notamment les amphibiens et les oiseaux.
- Des eaux pluviales

Mesure prise pour atténuer les effets :

Pour réduire au maximum les impacts de la période de chantier sur les riverains et l'environnement, la charte chantier vert sera appliquée. Une charte de chantier vert sera réalisée par la maîtrise d'ouvrage et devra être signée et respectée par la maîtrise d'œuvre et ses éventuels sous-traitants. La charte chantier vert aborde différentes thématiques comme la ressource en eau, le bruit, la pollution, les déchets.

Les espaces de pleine terre sont accompagnés de plantations diverses, prévus autour et au cœur des îlots qui sont favorables à la rétention et à l'infiltration directe des eaux pluviales.

- Des eaux souterraines

Mesures prises pour atténuer les effets :

Les aires de stationnement des engins seront aménagées pour permettre de capturer une éventuelle fuite d'hydrocarbure (bâche).

Pour éviter toute pollution accidentelle par hydrocarbures des eaux souterraines et superficielles, les engins de chantier devront être en conformité avec les normes actuelles et en bon état d'entretien.

- De l'imperméabilisation des sols

Mesure prise pour atténuer les effets :

Dans le secteur Nord de Couperigne, privilégier des matériaux perméables pour la réalisation des voiries et des espaces publics afin de limiter l'artificialisation des sols.

- Des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et autres réseaux (électricité). Donner des indications sur la capacité de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées.

Mesures prises pour atténuer les effets :

Généraliser les dispositifs d'économie d'eau potable dans l'ensemble des constructions.

Etudier la faisabilité de récupérer les eaux pluviales pour les bâtiments dédiés à l'économie productive.

- La gestion des déchets

Mesures prises pour atténuer les effets :

Mettre en œuvre une politique de recyclage des déchets dans les bureaux, les hôtels et dans les espaces dédiés à l'économie productive en généralisant les poubelles de tri dans chaque bâtiment.

Des conteneurs supplémentaires pourront être implantés dans chaque îlot majeur afin d'encourager le tri.

- Paysage

- Mieux illustrer les effets du projet sur le paysage

Mesure prise pour atténuer les effets :

Création d'une vitrine surplombant la Cuesta et développement de vues uniques depuis les bâtiments (hôtel notamment). Le projet vise à promouvoir l'insertion paysagère des nouvelles constructions par le développement d'espaces publics et/ou privés, végétalisés et arborés situés à proximité directe. La renaturation du site dans les secteurs en friche, améliore l'ambiance paysagère du site et des différents espaces le constituant.

Les espaces minéralisés qui accueillent les nouvelles voies et les parkings sont également végétalisés et arborés.

Préservation et généralisation des alignements d'arbres.

- Climat

Mesure prise pour atténuer les effets :

Dans tous les espaces publics plantés, s'assurer que les essences soient bien caduques afin de garantir leur ensoleillement en hiver et leur ombragement en été. Dans les espaces où le risque d'îlot de chaleur a été identifiés, une réflexion plus poussée lors de la réalisation de la ZAC devra être menée. La conception de ces espaces devra intégrer des dispositifs permettant de favoriser la réduction de cet effet :

Densification de la plantation d'arbres caduques, intégration d'espaces d'eau rafraichissante.

- Déplacements et stationnement

- Estimer les déplacements à venir
- Donner des éléments sur la répartition des déplacements
- Estimer les flux de poids-lourds en phase chantier, notamment pour le déplacement et l'évacuation des déblais
- Estimer les besoins en stationnements des usagers du secteur
- Estimer les émissions des principaux polluants et les comparer aux émissions existantes et aux valeurs limites de la réglementation.

-

- Effets cumulés

- Il conviendrait d'intégrer dans l'analyse des effets cumulés avec la ZAC Pallières située dans la commune limitrophe des Pennes Mirabeau

-

- Incidences sur le réseau Natura 2000

- Les incidences du projet sont jugées faibles à modérées au regard des surfaces et des impacts concernés

Mesure prise pour atténuer les effets :

Les habitats assimilés à des habitats naturels d'intérêt communautaire sont la « mosaïque de garrigues et pelouses sèches. » La zone d'emprise du projet concerne une faible partie de cet habitat. Des secteurs seront préservés et seront par ailleurs utilisés dans le cadre de mesures compensatoires.

- Mesures pour supprimer, réduire et possible compenser les impacts

- Il conviendrait de regrouper et d'homogénéiser la présentation des mesures

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Le projet de ZAC Cap Horizon, compte tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences sur l'environnement a été soumis à étude d'impact.

**Le projet a fait l'objet :**

⇒ **D'un avis de l'autorité environnementale le 02 avril 2015 et porté à la connaissance du public du 10 au 27 avril 2015.**

Selon cette autorité l'étude présentait une qualité satisfaisante dans sa forme et sa rédaction  
Cependant elle considérait que si l'étude d'impact comportait toutes les rubriques exigées par le code de l'environnement, il fallait que le maître d'ouvrage fournisse des éléments complémentaires qui n'existaient pas au moment de la constitution du dossier.

Ces éléments complémentaires ont été précisés dans les études techniques menées pour l'évaluation environnementale dans le cadre des dossiers :

- De dérogation « espèces protégées en novembre 2015
- de réalisation en décembre 2015
- puis lors de la déclaration de projet en janvier 2016

Cette complétude répond en grande partie aux recommandations émises dans le contenu de l'avis.

**En conclusion**, Bien que l'autorité environnementale recommande d'améliorer l'illustration du dossier et de mieux le structurer pour en faciliter la lecture et la compréhension par le public ; elle a considéré que l'étude était proportionnée aux enjeux du projet qui lui-même prenait en compte de manière satisfaisante les enjeux environnementaux de l'optimisation foncière, de la valorisation du paysage et de la préservation des milieux naturels.

⇒ **D'un arrêté portant à dérogation à l'interdiction de destruction de déplacement et de perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces végétales et animales protégées, ainsi qu'à la destruction, altération ou dégradation d'habitats d'espèces animales protégées en novembre 2015**

Parmi toutes les motivations évoquées pour délivrer ses autorisations le Préfet a considéré que :

- La protection de l'environnement et notamment la protection des espaces naturels, la préservation des espèces animales et végétales sont d'intérêt général
- La réalisation du projet Cap Horizon constitue une raison d'intérêt public majeur, de nature sociale et économique étayée dans le dossier technique fourni.
- L'absence d'autre solution satisfaisante après analyse des solutions alternatives présentées également dans le dossier technique
- L'impact résiduel du projet ne remet pas en cause l'état de conservation favorable des populations des espèces concernées, sous réserve de la mise en œuvre des mesures de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivis retenues dans le dossier technique.

**En conclusion** : Bien que le potentiel environnemental du site soit altéré par les infrastructures et l'urbanisation du milieu, **l'autorité environnementale a donné un avis favorable sur l'étude d'impact et le Préfet a reconnu d'utilité publique le projet Cap Horizon pour délivrer son arrêté pour dérogation.**

## VI - SON FINANCEMENT PREVISIONNEL

### ESTIMATION DES DEPENSES

L'appréciation des dépenses a été établie pour le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation

L'enveloppe financière prévisionnelle nécessaire à la mise en œuvre de l'opération est décomposée en 3 postes :

- Les études et provisions frais divers
- La maîtrise foncière du projet
- Les travaux d'aménagement propre à l'opération

DEPENSES H.T		RECETTES	
<b>ETUDES</b>	<b>354 791</b>	<b>Cessions charges Foncières</b>	<b>39 095 500</b>
<b>FONCIER * 294058m2</b>	<b>28 826 125</b>		
Foncier cessible 207 500m2	19 505 000		
Foncier résiduel 25 094m2	2 358 836		
Foncier ouvrages et mesures compensatoires 59 464m2	5 589 616	<b>Participation Métropole (ex CPA) Mobilités</b>	<b>19 004 406</b>
Frais de notaires	1 372 673	Appel à projet Etat Mobilités	2 420 000
<b>COUTS D'AMENAGEMENT *</b>	<b>35 025 195</b>	Participation collectivités Mobilités	16 584 406
Libération du foncier	3 552 290		
Couperigne	3 794 546	<b>Participation Métropole (ex CPA) Aménagement</b>	<b>14 251 643</b>
Cuesta	10 930 720		
Estoublans	13 563 530		
Honoraires MOE (10%)	3 184 109		
<b>PARTICIPATIONS ZAC (Couperigne)</b>	<b>1 381 636</b>		
<b>FRAIS OPERATION</b>	<b>6 763 802</b>		
Rémunération aménageur	1 940 000		
Aléas et imprévus 10%	1 639 694		
Frais financiers	3 184 108		
<b>TOTAL DES DEPENSES HT</b>	<b>72 351 549€</b>	<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>72 351 549€</b>

Nota : Prix moyen du foncier : 94,00€

\* Le montant prévisionnel des dépenses pour la maîtrise foncière du projet est établi conformément au rapport d'évaluation sommaire et globale du service des domaines en date du 24 juin 2016

\* L'enveloppe nécessaire à l'aménagement public comprend la viabilisation des parcelles

## **Commentaire du commissaire enquêteur**

**Le coût de cette opération de renouvellement urbain, porté pour une bonne partie par la puissance publique, est relativement élevé, même si l'on peut considérer qu'il ne s'agit pas là d'un projet de création de zone d'activité classique**

*Cependant, nous pouvons penser que si les retombées économiques de la ZAC ne sont pas quantifiables aujourd'hui, le développement urbain et l'amélioration de son cadre seront de nature à créer de l'attractivité source de recettes.*

### **⇒ Partie dépenses :**

*Sur une enveloppe globale prévisionnelle estimée à 73M€ hors frais d'études et annexes*

- 28M€ sont consacrés à l'acquisition foncière dont 5 M€ de mesures compensatoires
- 19M€ aux équipements relatifs à la mobilité (transport en commun)
- 19M€ à l'aménagement de la ZAC
- 7M€ aux frais divers soit presque 10%

*Plus de la moitié de l'enveloppe est consacrée à l'aménagement  
Un quart est attribué au volet mobilité*

### **L'architecture des dépenses reflète bien la volonté affichée par les porteurs du projet :**

- Apporter des réponses aux problématiques de mobilité sur l'air Métropolitaine
- Développer un espace d'activités attractif dans un cadre urbain renouvelé qui apportera des offres de services aux entreprises.

### **⇒ Partie recette**

*Le projet Cap horizon sera financé par des recettes issues de 2 sources :*

- Les engagements financiers portés par la puissance public, délibérés et actés à hauteur de 33M€, soit 45% du budget total qui permettent de garantir la réalisation de l'opération.
- Les cessions des parcelles à des opérateurs économiques estimées à 39M€

### **Un financement échelonné dans le temps**

*Le financement de l'opération sera échelonné dans le temps au regard de l'avancement des acquisitions foncières et des travaux et de cessions de charges foncières et au versement des participations.*

### **La réussite financière de l'opération reposera aussi sur le triple partenariat mis en place :**

- Les partenaires institutionnels : la commune de Vitrolles, La Métropole, le Département, la Région et l'Etat.
- Les établissements publics : L'EPF PACA, RFF, la SNCF, le SMITEEB et la CCI
- Les partenaires privés.

**Ce qui compte dans ce type de montage financier c'est le delta qui restera à la charge de la collectivité. Aujourd'hui il nous est présenté un budget en équilibre, mais le sera-t-il à la fin, c'est-à-dire à l'horizon 2026 ?**

**La réussite du projet repose sur sa pertinence, sur la réalisation effective des cessions des parcelles mais aussi sur la maîtrise des coûts et sur un suivi budgétaire draconien qui préviendra tout dérapage et évitera le recours au contribuable.**



## VII - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE UNIQUE

### Préambule

Dans son arrêté n° 2018-17 du 30 avril 2018, le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches du Rhône, demande qu'il soit procédé au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant pour le compte de la Métropole Aix – Marseille – Provence en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté "CAP HORIZON" sur le territoire de la commune de Vitrolles, **à une enquête publique unique** portant sur :

- **L'utilité publique du projet** qui consiste en :
  - La création d'un pôle d'échange multimodal pour mise en valeur de la gare VAMP
  - La création et requalification des voiries et des réseaux (eau, électricité)
  - La rénovation du parc de la Cuesta
- **Le parcellaire** en vue de délimiter exactement les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de cette opération.

Ainsi, nous traiterons dans le présent rapport ces deux enquêtes dont certaines phases administratives seront communes sur plusieurs points, mais qui feront l'objet, in fine, de conclusions et d'avis séparés.

### **7. 1 – Un dossier - Un registre d'enquête unique**

Le 7 mai 2018, la Préfecture des Bouches du Rhône, Direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement remet au Commissaire Enquêteur un exemplaire du dossier d'enquête publique sur support papier.

Ce même dossier est mis en ligne sur les sites internet de la préfecture et du porteur de projet l'EPF PACA pendant toute la durée de l'enquête

Il pourra ainsi être consulté sur les sites internet : <http://www.bouches.du.rhone.gouv.fr> et <http://www.epfpaca.com>

Outre qu'il soit également communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dans le respect des dispositions prévues par le code des relations entre le public et l'administration, ce dossier est également consultable sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public à la Préfecture des Bouches du Rhône, Direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement, bureau de l'Utilité Publique de la concertation et de l'Environnement, place Félix Baret 13006 Marseille [du lundi au vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H à 16H30](#)

Ce dossier d'enquête, accompagné d'un registre d'enquête unique (3 cahiers composeront ce registre unique en fin d'enquête) relatif à l'utilité publique et au parcellaire est établi sur feuillets non mobiles Il sera préalablement coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 29 mai 2018 (pour le premier cahier) et le 19 juin 2018 (pour les 2 autres).

Il a été, tenu à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, en Mairie de Vitrolles dans les locaux de la Direction adjointe de la vie citoyenne et du développement urbain, siège de l'enquête,

Le dossier d'enquête était composé de l'arrêté préfectoral d'ouverture (2018-17) du 30 avril 2018, du cadre de déroulement de l'enquête en date du 3 mai 2018 et des 15 pièces ci-après mentionnées, toutes visées le 29 mai 2018 par le commissaire enquêteur

### **7. 2 - Les pièces constitutives du dossier.**

Le présent dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement et parcellaire a été configuré dans les conditions prévues aux articles L 123-1 et R123-8 du Code de l'Environnement et R 112-4 et R 112-6 du code de l'Expropriation.

Conformément à l'article L 123-6 du Code de l'Environnement relatif à la procédure d'enquête unique, il a été inséré une note de présentation non technique de l'opération.

L'enquête unique porte sur l'utilité publique du projet (**Partie 1**) et l'enquête parcellaire (**Partie 2**)

**Pour la partie 1** : dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, il est composé des pièces suivantes :

- Pièce 1 : Les informations juridiques et administratives,
- Pièce 2 : Une notice explicative,
- Pièce 3 : Un plan de situation,
- Pièce 4 : Un Périmètre de la DUP
- Pièce 5 : Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- Pièce 6 : Un plan général des travaux
- Pièce 7 : L'appréciation sommaire des dépenses
- Pièce 8 : Pièces administratives : délibérations, avis et bilan de la concertation,
- Pièce 9 : L'étude d'impact et ses documents complémentaires
- 

**Le dossier comporte pour une parfaite information du public les pièces suivante**

- Pièce 10 : Le dossier de création de la ZAC Cap Horizon
- Pièce 11 : Le dossier de réalisation de la ZAC Cap Horizon
- Pièce 12 : Le dossier de demande de dérogation « Espèces protégées » dit dossier « CNPN »
- Pièce 13 : La déclaration de projet

**Pour la partie 2** : dossier d'enquête parcellaire, il est composé des pièces suivantes :

- Pièce 1 : L'état parcellaire
- Pièce 2 : Le plan parcellaire

### **7. 3 - Analyse succincte des pièces du dossier**

➤**Pour la partie 1**

#### **Les informations juridiques et administratives (pièce 1)**

Elles fixent bien le cadre légal et réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Elles situent l'enquête dans la procédure administrative et donne les repères juridiques nécessaires aux personnes qui viennent consulter le dossier.

#### **La notice explicative (pièce 2 )**

En principe, la « notice explicative » représente la pièce maîtresse du dossier lorsque celui-ci contient une « notice d'impact ». Dans le cas présent, avec le nouveau champ d'application dans ce domaine (art. R.122.6 et R.122.7 du Code env.), cette notice d'impact a été remplacée par une « étude d'impact » bien plus conséquente en raison de la nature du projet, de sa localisation et de la sensibilité du milieu où se situe le projet.

Ainsi, cette dernière expose avec rigueur le projet et justifie le recours à l'expropriation. Le site de l'opération retenu précise également son insertion dans l'environnement urbain. Les objectifs d'aménagement poursuivis sont également mentionnés et les choix justifiés.

**Toutes ces dispositions ont assuré une large information du public renforcée par la présence d'une note de présentation non technique du projet.**

#### **Le plan de situation (pièce 3)**

#### **Un périmètre de la DUP (pièce 4)**

#### **Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (pièce 5)**

#### **Le plan général des travaux (pièce 6)**

#### **L'appréciation sommaire des dépenses (pièce 7)**

#### **Pièces administratives : Délibérations, avis, et bilan (Pièces 8)**

Ces différents documents apportent des éléments d'informations complémentaires, agrémentés d'illustrations pour une approche visuelle du dossier.

**Cependant une attention particulière sur la lisibilité et la compréhension de ces pièces auraient pu être apportées pour une meilleure compréhension des dossiers par les non spécialistes.**

#### □ L'étude d'impacts (pièce 9)

Il en ressort que cette étude d'impact et son résumé non technique présenté à la fin du dossier aborde tous les aspects selon la méthodologie applicable pour l'établissement des dossiers d'étude d'impact.

Il convient de se reporter à l'évaluation de l'étude faite par l'autorité environnementale en date du 2 avril 2015 qui précise que :

**« Bien que le projet prenne bien en compte les enjeux environnementaux de l'optimisation foncière, de la valorisation du paysage et de la préservation des milieux naturels... des insuffisances ont été pointées ».**

**Ces insuffisances constatées qui n'étaient peut être pas connues au moment de la constitution du dossier ont fait l'objet de recommandations.**

#### ➤ Pour la partie 2

#### L'enquête parcellaire (pièces 1 et 2)

Le plan composé de 8 planches et l'état parcellaire délimitent correctement l'emprise foncière du projet et identifient les titulaires de droits concernés.

Au départ de l'enquête, 61 parcelles et une centaine d'ayants droit sont concernés par le projet.

## 7. 4 - Réception et information du public

### Les permanences en mairie

Conformément à l'article 3 (1<sup>er</sup> alinéa) de l'arrêté préfectoral du 30 avril 2018 (2018-17) les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête unique ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été tenu à la disposition du public en Mairie de Vitrolles .Direction adjointe de la vie citoyenne et développement urbain – Bât l'Azuréen – Arcade des Citeaux – 13127 Vitrolles

Ces documents ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête :

**les jours ouvrables et aux heures d'ouverture des bureaux du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,**

afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Outre que les remarques, observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, le public pouvait également les adresser au commissaire enquêteur par voie postale à la Mairie de Vitrolles ou par courrier électronique à l'adresse mail ouverte par la préfecture des Bouches du Rhône :

[pref-ep-zaccaphorizon@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:pref-ep-zaccaphorizon@bouches-du-rhone.gouv.fr).

Les observations écrites et orales ont été également reçues par le commissaire enquêteur lors des cinq n permanences qui se sont tenues :

- **Le mardi 12 juin 2018 de 09h00 à 12h00 (jour d'ouverture de l'enquête)**
- Le mardi 19 juin 2018 de 14h00 à 17h00
- Le mercredi 27 juin 2018 de 09h00 à 12h00
- Le jeudi 05 juillet 2018 de 14h00 à 17h00
- **Le vendredi 13 juillet 2018 de 14h00 à 17h00 (jour de clôture de l'enquête)**

## La publicité et l'affichage

- **Publication Préfecture des Bouches du Rhône**

### Annonces légales

L'avis d'enquête unique a été publié à deux reprises à 22 jours d'intervalle, les 22 mai (soit 22 jours avant le début de l'enquête) et 12 juin 2018 (un mois avant la clôture de l'enquête) dans les deux journaux à diffusion régionale (rubriques annonces légales) : la Provence et la Marseillaise (**annexes 9 et 10**).

- **Publication incombant au Maire de la commune de Vitrolles**

Un avis contenant les principales dispositions de l'arrêté n° 2018-17 et portant les indications mentionnées aux articles L 123-10 et R 123-9 du code de l'environnement a été publié le 28 mai 2018 soit 15 jours avant le début de l'enquête. (**Certificat d'affichage annexe 8**) sur les panneaux lumineux en divers endroits de la ville et sur les panneaux d'information municipales situés dans les lieux suivants :

L'accueil de l'hôtel de ville

La mairie des quartiers Sud

La mairie du village

Le centre technique municipal

La maison de quartier des bords de l'Etang

Le bâtiment le Romarin

Le bâtiment l'Azuréen

**La commune a produit dans ce domaine un effort important en élargissant le périmètre d'information pour permettre au public d'être informé sur l'organisation d'une enquête publique.**

- **Publication incombant à l'autorité organisatrice de l'enquête publique**

L'Etablissement Public Foncier PACA a procédé à la pose de 4 panneaux le 25 mai. et de 5 supplémentaires le 31 mai 2018 suite à la demande du commissaire enquêteur, sur les lieux suivants :

< Route de l'aéroport

< Rue d'Athènes

< Rue Henri Loubet

< L'impasse Thales

< La gare routière de la pierre Plantée

< Impasse Pythagore angle impasse Descartes

A ce titre Maître Arnaud FIGORI, a été mandaté pour constater l'affichage au public sur les divers points du site et d'effectuer plusieurs passages afin de préserver l'information due au public.

Les 25 mai, 31 mai, 20 juin, 3 juillet, 6 juillet et 13 juillet 2018, notre huissier de justice s'est rendu sur le terrain afin de constater la qualité et l'état des panneaux apposés. Un procès verbal de constat a été établi le 13 juillet 2018 (**annexe 11**).

**Globalement cet affichage sur panneaux à garder sa visibilité et sa lisibilité tout au long de l'enquête.**

- **Publications complémentaires**

Cet avis a également été diffusé avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les sites internet :

- De la Préfecture des Bouches du Rhône

- De la commune de Vitrolles

- De l'association des entreprises du pôle d'activités de Vitrolles VITROPOLE (700 entreprises adhérentes).

## **Commentaires du commissaire enquêteur :**

- **Sur le dossier :**

*Il convient de constater que le dossier présenté, composé de 15 pièces, propos une information complète et de qualité, à celle ou celui qui n'était pas effrayé par son volume.*

*Mis à part le commissaire enquêteur, ce volumineux dossier en a découragé quelques uns ne sachant pas trop par où commence*

*En effet son approche et sa lisibilité ont rendu l'accessibilité de ce dossier difficile pour les non- initiés.*

- **Sur l'information et la publicité :**

*L'information et la publicité ont été faites conformément à la réglementation et à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.*

*Dans les faits, cette enquête a connu une large publicité sous différentes formes (publications dans la presse, affichage, information sur différents sites internet)*

- **Sur la disponibilité des services de la ville de Vitrolles :**

*L'ensemble des personnels de la Mairie de Vitrolles en charge de l'organisation de cette enquête a su faire face avec efficacité, professionnalisme et gentillesse aux diverses demandes pour permettre un accueil du public dans les meilleures conditions.*

## VIII - REUNIONS, ECHANGES ET VISITES SUR SITE

**Le 29 mai 2018**, une réunion s'est tenue avec la Direction Générale Adjointe, Vie Citoyenne et Développement Urbain de la mairie de Vitrolles. Nous avons :

- Fait le point sur l'organisation des permanences, l'affichage de l'avis d'enquête et sa publication sur le site internet de la Mairie.
- Coté et paraphé les 15 pièces du dossier et le registre d'enquête unique. Sur les 16 pages une anomalie d'imprimerie s'est glissée en page 5 (page de clôture). Appréhendant une insuffisance de pages disponibles, 2 autres registres furent demandés au service de la Préfecture.
- Contrôlé l'affichage des notifications envoyées le 9 mai et non distribuées le 11 mai 2018.

**Le 1<sup>er</sup> juin 2018**, Cette première réunion s'est tenue dans les locaux de la Métropole à Aix en présence de : Mesdames JEANDAINÉ et POULY et Monsieur GROJEANNE représentant l'EPF PACA porteur de projet Madame SPARTA représentant la Métropole AMP Madame PREGET (citadia) représentant l'aménageur la SPLA

Les 3 heures de réunion furent consacrées à :

- L'historique du projet Cap Horizon,
- Son contenu, ses objectifs, son financement et sa programmation,
- Un point d'avancement sur la procédure d'enquête unique notamment sur l'état parcellaire et l'envoi des notifications.

Au regard de la période estivale qui approchait et des calendriers chargés de chacun, nous avons retenu la date du 20 juillet. Réunion qui sera consacrée aux échanges après l'envoi par le commissaire enquêteur du procès verbal de synthèse des observations du public conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

**Les 4 et 7 juin** deux visites de la ZAC sont organisées à l'initiative du commissaire enquêteur. Madame JEANDAINÉ présente le projet « in situ ». A cette occasion un contrôle des panneaux d'avis d'enquête posés par l'EPF PACA les 25 et 31 mai est fait.

**Le 27 juin 2018** le commissaire enquêteur reçoit dans le cadre de sa mission, le matin hors horaires de la permanence tenu ce jour, l'association des parcs d'activités de Vitrolles : VITROPOLE.

Etaient présents : Mme FRECHE Présidente, Mr DEWAVRIN Vice Président et Mr AGIER permanent Vitropole L'échange s'est terminé par la remise d'un courrier en mains propres, document annexé au registre d'enquête sous la cote page 4. Ce courrier sera traité dans le cadre des réponses aux observations du public qui seront évoquées plus loin dans ce rapport.

Suite à cette visite et au contenu du courrier, il est apparu important pour le commissaire enquêteur qu'une réunion d'échanges et de concertation puisse être organisée avant la fin de l'enquête en présence de tous les responsables du projet Cap Horizon. Cette demande se situait bien dans le cadre de sa mission prévu à l'article 5 de l'arrêté préfectoral.

L'EPF PACA n'a pas souhaité donner une suite favorable à la proposition, invoquant les nombreuses réunions qui se sont déjà tenues par le passé. (les 9 septembre 2016, 20 octobre 2016, 7 avril 2017.....)

**Le 28 juin 2018.** Cette réunion fait suite à la visite de Mme BOUREILLE du 12 juin 2018 ( 1<sup>ère</sup> permanence).et à la volonté du commissaire enquêteur d'auditionner les représentants de la SCI les BARJAQUETS propriétaire / occupant du lotissement industriel qui abrite une entreprise de stockage et distribution ( Rognac Stockage Distribution entreprise familiale de 25 salariés créée en 1969).

Délocalisée, cette entreprise sur une autre zone que celle des Estoublans engendrerait sa fermeture définitive.

Ouvrir des pistes de réflexions sur le transfert de l'activité sur les Estoublans ou à proximité avec la famille BOUREILLE était l'objet de cette réunion.

Etaient présents : Mme JEANDAINÉ et Mr GROJEANNE pour l'EPF PACA et le commissaire enquêteur.

Ce dossier sera traité également dans le cadre des réponses aux observations du public qui seront évoquées plus loin dans ce rapport.

**Le 13 juillet 2018**, rencontre avec Mr Loïc GACHON Maire de Vitrolles, Vice Président de la Communauté du pays d'Aix et Conseiller Départemental des BdRh. Il est à l'origine du projet Cap Horizon.

Mr Pascal MARCHAND, Directeur Général des Services, participe également à cette réunion

Deux heures d'échanges, pour entendre un élu local, acteur très engagé dès l'origine du projet, parler d'une zone d'activité avec des bâtiments, des commerces, des hôtels, des restaurants et tout cela entre une gare, un aéroport et des zones industrielles.

Il qualifie le projet d'envergure métropolitaine qui doit répondre à deux objectifs :

- Améliorer l'accessibilité du secteur et les mobilités
- Créer une zone d'activités attractive capable de faire monter en gamme la zone des Estoublans.

Puis sont évoqués les courriers envoyés dans le cadre de l'enquête par VITROPOLE associations des parcs d'activités de VITROLLES et AIRBUS (les 2 courriers ont été annexés au registre d'enquête et feront l'objet de commentaires dans le cadre des réponses aux observations faites par le public plus loin dans le rapport)

**Durant toute l'enquête, des échanges téléphoniques se sont tenus régulièrement avec l'EPF PACA et la Mairie de Vitrolles** pour suivre au mieux les processus de publication et de notifications individuelles, s'assurer du respect des obligations réglementaires et veiller à la préservation des délais nécessaires aux propriétaires, pour leur permettre de formuler leurs observations.

## IX. A PROPOS DU PARCELLAIRE

### Préambule

Rappelons que cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une enquête publique unique notamment soumise aux prescriptions des articles L123-1 à L123-16 et R 123-1 à R123-23 du code de l'environnement et des Articles R.131-3 et suivants du code de l'expropriation

La partie parcellaire vise à :

- Délimiter exactement les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération Cap Horizon
- Rechercher des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnités (locataires ou fermiers).
- De vérifier que la notification d'ouverture de l'enquête a bien été effectuée par l'expropriant, à chacun des propriétaires et ayants droit, et dans les délais règlementaires

Cette phase administrative sera suivie d'une **phase judiciaire**, laquelle ne concerne pas cette enquête et qui connaîtra une succession d'opérations pour le transfert de propriété et la fixation d'indemnités :

Arrêté de cessibilité Ordonnance d'expropriation – Offres de l'administration – Saisine du juge – Visite des lieux – Audience publique – Jugement – Appel éventuel – Paiement – Prise de possession.

### 9. 1 - Etat parcellaire et plan parcellaire

L'état parcellaire, en conformité avec le plan cadastral, a été établi selon les renseignements recueillis auprès de la matrice cadastrale ainsi qu'auprès du bureau des hypothèques.

Propriétaires	L'Etat	Syndicats copro	Commune vitrolles	SCI	Particuliers	Entreprises	Total
Nbre de parcelles	1	2	1	16	30	11	61
Nbre ayants droit	2	4	1	22	49	22	100

- 100 propriétaires ou ayants droits ont été identifiés
- 61 parcelles sont concernées par le parcellaire pour une superficie de 52 ha
- Une parcelle a été retirée du périmètre du projet. La parcelle CK 167 SCI Pythagore
- La superficie à acquérir sur la ZAC est de 46 ha
- La superficie déjà détenue est de 32 ha soit 74% de terrains acquis à l'amiable en incluant les parcelles sous offre.
- 19 propriétaires sont concernés par une offre en cours
- La superficie restant à acquérir est de 13,5 ha (moins la parcelle COLA/SREG déjà acquise 1,70ha et parcelle appartenant à la commune de Vitrolles 259m2) dont 1,7ha sous offre amiable, notaire saisi et 2,8ha de landes à maîtriser appartenant à des propriétaires inconnus ou à des successions non régularisées.

L'EPF PACA détient au 25 juillet 2018 57 parcelles (cf. annexe 12)

Le plan parcellaire a été établi, à partir d'informations cadastrales et détermine exactement, les parcelles à transférer à l'expropriant et permet par ailleurs leur identification.



## **9. 2 - Les notifications d'ouverture d'enquête**

Les notifications individuelles (**cf. modèle annexe 13**) du dépôt de dossier et du registre d'enquête en Mairie de Vitrolles, ont été adressées par l'Etablissement Public Foncier

Ses services ont été chargés de contacter les ayants droit, sous plis recommandés avec demande d'avis de réception selon les domiciles officiellement connus.

Les adresses ont été établies à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou des copies d'actes de propriété délivrés par le conservateur des hypothèques. Les syndicats, les annuaires téléphoniques et autres sources, comme les rencontres sur le terrain lors des visites sur site ont également été des canaux d'informations utiles.

**A partir du 4 mai 2018 soit 39 jours avant le début de l'enquête les notifications sont parties en recommandé avec accusé de réception. Des envois complémentaires ont été faits au fur et à mesure de la réactualisation de l'état parcellaire. Tous dans les délais réglementaires pour permettre à chaque propriétaire de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations.**

**Il a été convenu que l'EPF PACA conserverait dans ses locaux, les originaux des accusés de réception et les retours non parvenus aux destinataires pour différents motifs (cf. attestation annexe 14).**

Nous avons procédé au pointage précis des envois et des avis de réception dont les copies nous ont été remises et rassemblées dans un document séparé intitulé « **Cahier des notifications** ».

Dans le cadre de l'enquête, ont été vérifiées :

- Les propriétaires dûment contactés et qui ont accusé réception de la notification qui leur a été envoyée,
- Les propriétaires dont la lettre recommandée est revenue,
- Les propriétaires qui, suite à un premier envoi non parvenu, ont fait l'objet d'un second envoi avec la mise à jour de leur adresse

**43 notifications ont fait l'objet d'un affichage en Mairie**

- **12 le 11 mai**
- **31 le 4 juin**

**29 propriétaires ne se sont pas manifestés**

- **Un cas particulier :  
La SCI PYTHAGORE entraînant une demande de modification du périmètre de l'enquête parcellaire**

La parcelle cadastrée section CK N°167 propriété de La SCI PYTHAGORE située 12 impasse Descartes 13127 Vitrolles. Représentée par ses gérants Mr GLOTIN Stéphane et Mr AMIOT Francis.

Sur cette parcelle s'est construit un bâtiment de 3 étages à usage de bureaux. Le bâtiment est en voie d'être cédé aux entités qui l'occupent (actes comportant ventes conditionnelles signés en date du 9 mars 2018) Les offres de financement ont été établies mais la vente définitive ne pouvait pas être réalisée, la parcelle fait partie des parcelles comprises dans l'opération Cap Horizon.

**Il s'avère, après discussion, que l'aménageur, la SPLA, n'a aucunement besoin de ce terrain pour réaliser le projet.**

Par courrier en date du 25 juin 2018, le porteur du projet, l'EPF PACA, confirme le renoncement à la préemption du dit bien et le notifie au notaire chargé de la cession (**cf. annexe 15**)

Ce renoncement implique une demande de modification du périmètre de l'enquête parcellaire. C'est ce qu'a fait l'EPF PACA par lettre du 5 juillet 2018 adressée au commissaire enquêteur (**cf. annexe 16**).

Ces démarches de l'Etablissement Foncier, répondent aux demandes du Commissaire enquêteur suite à la visite et aux observations faites par Mr GLOTIN, gérant de la SCI, lors de sa visite le 12 juin 2018 (1<sup>ère</sup> permanence); observations consignées et annexées au registre d'enquête.

La modification n'étant pas substantielle, il n'y avait pas lieu de toucher aux conditions de déroulement de l'enquête.

### **9. 3 - TABLEAU SYNOPTIQUE DES NOTIFICATIONS au 13/07/2018**

<b>Propriétaires</b>	<b>Nombre de parcelles</b>	<b>Nombre d'envois</b>	<b>Retour des AR</b>	<b>Affichages</b>
<b>2 ETAT</b>	1	2		2
<b>2 SYNDICATS COPRO</b>	2	4	3	1
<b>1 COMMUNE VITROLLES</b>	1	1	1	
<b>10 S.C.I</b>	16	22	18	4
<b>49 PARTICULIERS</b>	30	49	30	19
<b>9 ENTREPRISES</b>	11	22	19	3
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>100</b>	<b>71</b>	<b>29</b>

### **9. 4 - Affichage des notifications en mairie de Vitrolles**

En application du Code de l'expropriation (art. R.11-22) et de l'arrêté préfectoral d'ouverture de la présente enquête (Art, 6), les notifications qui n'ont pas fait l'objet d'un retour d'accusé de réception, ont été faites en double copie au Maire pour affichage et transmission de la seconde, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

## Liste des courriers de notifications affichés (cf. certificat d'affichage annexe 17)

Dans un premier temps :

CH 49 CI 18 CH 46 M. Jean REGIS
CI 3 Syndicat des copropriétaires LE CROUES  syndic inconnu
CI 4 M. Raymond ANOUZET
CI 7 CI 57 M. Louis ESCAVI
CK 34 SCI de COUPERIGNE
CK 13 M. Xavier HEYRAUD
CK 12 L'ETAT FRANÇAIS
CO 3 CI 20 Les héritiers non identifiés de Mme Joséphine Jeanne GROS
CO 4 M. René BARBAROUX
CI 28 Les héritiers non, identifiés de Mme Victoria SALLIER
CI 22 Mme Marie MOUREN épouse SALVET
CI 19 Consorts MOUTET Les héritiers de M. Jean Joseph Marius / M. Alexis Louis MOUTET

**Début de l'affichage : vendredi 11 mai 2018**

**Fin de l'affichage : vendredi 13 juillet 2018 inclus.**

Dans un premier temps :

CH 49 CI 18 CH 46 M. Jean REGIS
CI 3 Syndicat des copropriétaires LE CROUES  syndic inconnu
CI 4 M. Raymond ANOUZET
CI 7 CI 57 M. Louis ESCAVI
CK 34 SCI de COUPERIGNE
CK 13 M. Xavier HEYRAUD
CK 12 L'ETAT FRANÇAIS
CO 3 CI 20 Les héritiers non identifiés de Mme Joséphine Jeanne GROS
CO 4 M. René BARBAROUX
CI 28 Les héritiers non, identifiés de Mme Victoria SALLIER
CI 22 Mme Marie MOUREN épouse SALVET
CI 19 Consorts MOUTET Les héritiers de M. Jean Joseph Marius / M. Alexis Louis MOUTET

**Début de l'affichage : vendredi 11 mai 2018**

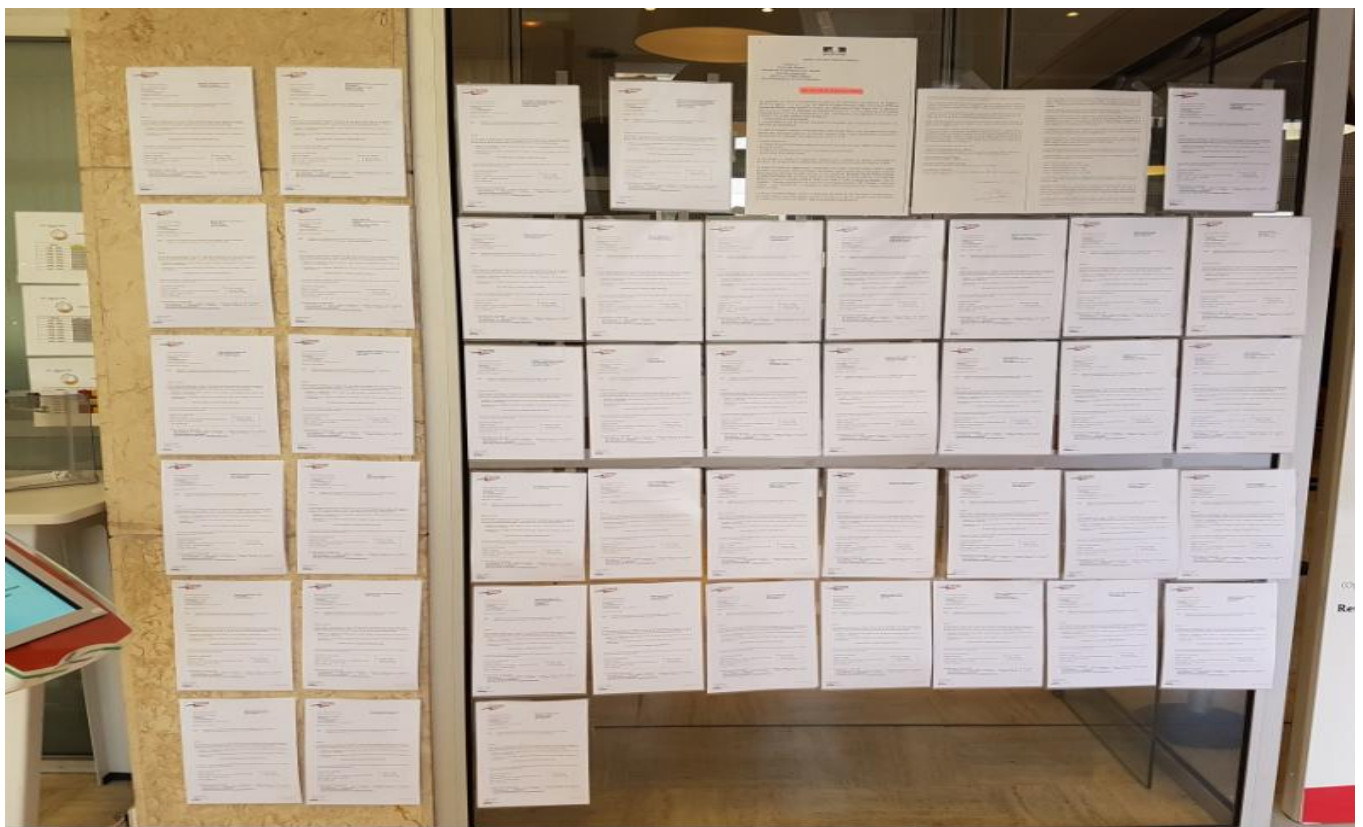
**Fin de l'affichage : vendredi 13 juillet 2018 inclus.**

Et dans un deuxième temps :

AZ 45 46 51 CH 71 EUROPEAN AERONAUTIC DEFFENCE
AZ 45 46 51 CH 71 AIRBUS
CH 58 57 45 Maryse VIAL
CH 58 57 45 Alves VIAL GOMEZ
CH 62 60 55 Franchi VIAL
CI 1 ESSO CHASSIN DU GUERNY
CI 3 AEROSPACE IMMO VERDUCI
CI 3 SCI CALUDALINE
CI 3 SCI CALUDALINE PLOCHINO
CK 74 Eliane MOURIER LACHAMP
CK 74 MOURIER LACHAMP
CK 122 SCI 2009 FATHI
CK 122 SCI 2009 FATHI COMMENTALE
CL 333 410 73 SARL SALARO CORSO
CL 382 381 ALLIANCE PHOCEENNE TRAPY
CK 11 ETAT FRANÇAIS

CI 90 91	Marc TEMPIER
CI 48	Dominique FAROUZE
CI 48	Martine FAROUZE FLECK
CI 48	Georges FAROUZE FLECK
CI 48	Nicole FAROUZE
CI 28	Roland AXMANN
CI 28	JL CUSTOT
CI 28	Gisèle DELEUIL
CI 27 26	BALESTRACCI
CI 25	SNCF
CI 25	SNCF SAINT GEOURS
CI 21 23 24	SCI MARINE
CI 21 23 24	SCI MARINE MARION
CI 19	MOUTET EMMANUELLI
CI 19	Robert MOUTET

**Début de l'affichage : lundi 04 juin 2018**  
**Fin de l'affichage : vendredi 13 juillet 2018 inclus.**



**Affichage des 43 notifications non parvenues en mairie de Vitrolles le 9 juin 2018**

## X. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### Préambule

Il a été tenu, à la disposition des personnes intéressées, afin qu'elles puissent en prendre connaissance, l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête et les 15 pièces du dossier d'enquête. Elles ont pu consigner leurs observations et propositions sur le projet, dans un registre unique composé de 3 cahiers ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur

Les observations et propositions transmises par voie postale, à l'adresse du siège de l'enquête, et par voie électronique ([pref-ep-zaccaphorizon@bouches-du-rhône.gouv.fr](mailto:pref-ep-zaccaphorizon@bouches-du-rhône.gouv.fr)) ont été mises en ligne sur le site internet de la Préfecture dédiée à cette enquête pour y être consultable.

Elles ont été également annexées au registre d'enquête afin d'être tenues à la disposition du public qui se déplacerait au siège de l'enquête.

La Direction organisatrice de l'enquête à la Mairie de Vitrolles a transmis au commissaire enquêteur les 3 cahiers composant le registre d'enquête unique avec ses annexes à la fin de l'enquête : le 13 juillet 2018.

Ils ont été clôturés conformément aux dispositions réglementaires.

### Première journée

**Le mardi 12 juin 2018 9h00 / 12h00**

**Visite de Madame Maryse BOUREILLE (SCI des Barjaquets) Parcelle cadastrée CI 43 de 8144m<sup>2</sup>.**

**Une confirmation de cette visite sera déposée sur le site de la Préfecture et annexée au registre d'enquête sous la cote numéro 2 page 5 du cahier 1 le 13 juin 2018.**

Lotissement industriel. Entreprise de transport, stockage et distribution (Rognac Stockage Distribution). Cette entreprise familiale créée en 1969, exploite actuellement 16 000m<sup>2</sup> dont 8 600m<sup>2</sup> loué par bail commercial à la SCI FRECHE et emploie actuellement 25 salariés.

Délocaliser cette entreprise sur une autre zone que celle des Estoublans engendrerait sa fermeture définitive.

**Cette observation est traitée plus loin dans le rapport dans le cadre du thème proposition de relocalisation**

**Visite de Mr Stéphane GLOTIN, gérant de la SCI PYTHAGORE Parcelle CK 167 de 1058m<sup>2</sup>.**

**Une confirmation de cette visite sera déposée sur le site de la Préfecture et annexée au registre d'enquête sous la cote numéro 3 page 7 du cahier 1 le 14 juin 2018.**

La SCI a fait construire sur les parcelles CK 167 et 169 situées au lieu-dit Couperigne un bâtiment de 3 étages à usage de bureaux. Elle a donné à bail à la SCI DESCARTES qui a fait les aménagements intérieurs qui a elle-même donnée à bail à 3 sociétés. Le bâtiment est en voie d'être cédé à ces 3 sociétés qui l'occupent. Les offres de financement ont été établies mais la vente définitive ne peut être réalisée car la parcelle 167 est comprise dans l'opération Cap Horizon. Il s'avère après consultation que l'aménageur (la SPLA) n'a nullement besoin de cette parcelle pour réaliser son projet. Reste en attente la formalisation de cette décision et d'en émettre une attestation afin de finaliser la cession.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Lettre de renoncement à préempter faite le 25 juin*

*Lettre de demande de modification de périmètre faite le 5 juillet*

***La modification n'étant pas substantielle, il n'y avait pas lieu de toucher aux conditions de déroulement de l'enquête.***

**Visite de Mr Pascal COMMENTALE, gérant de la SCI 2009 Parcelle CK 122 2008m2**

**Une copie de la convention avec la SPLA sera annexée au registre d'enquête sous la cote numéro 1 page 4 du cahier 1.**

La SCI 2009 fait l'objet depuis le 28/06/17 d'une convention de mise à disposition temporaire à titre gratuit, des emprises nécessaires à la réalisation de la première phase des travaux sur la Draille des Tribales et d'une acquisition par la ville de Vitrolles des emprises aménagées.

Cette mise à disposition est sans limite de durée mais pour le temps de la réalisation des travaux estimé à titre indicatif à 3 mois.

A ce jour le propriétaire n'a reçu aucune information conformément à l'article 4 de sa convention pas plus qu'il n'a eu d'information sur les conditions de restitution de la partie qui doit rester propriété de la SCI 2009.

Pour information la prévision de la fin des travaux fixée au début pour octobre 2017, puis à février 2018 n'est pas effective à ce jour.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Aujourd'hui Mr COMMENTAL continue d'exercer son activité dans des conditions difficiles, subissant des nuisances et des pollutions qui lui causent une baisse de fréquentation de son centre de lavage auto.*

*La SPLA aménageur, signataire de la convention est informée de la situation. Au 13 juillet fin de l'enquête, elle ne s'est toujours pas manifestée.*

*Ce qui n'est pas de bon augure pour la suite du chantier Cap Horizon. Dans les mesures prise pour atténuer les effets d'impact sur l'environnement, la SPLA s'est engagée sur une charte chantier vert.*

*Espérons que ce ne soit pas qu'une promesse..*

**Deuxième journée**

**Le mardi 19 juin 2018 14h00 / 17h00**

**Pas de visite**

**Troisième journée**

**Le mercredi 27 juin 2018 9h00 / 12h00**

**Visite de Mr Jean Louis MOUTET agissant au nom de conjoints MOUTET Parcelle CI 19 de 3216m2.**

Ce monsieur se déclare d'accord en fonction du prix qui sera proposé et reste en attente de propositions.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Il est convenu que Mr MOUTET prenne un rendez vous avec l'EPF PACA afin de discuter des termes d'un arrangement à l'amiable. Ce monsieur n'est pas opposé au projet*

**Visite de VITROPOLE association des entreprises du pôle d'activités de Vitrolles.**

Syndicat de copropriétaires qui regroupe les propriétaires des parcs d'activités des Estoublans et de l'Anjoly à Vitrolles (375 ha, 700 entreprises, 15 000 salariés).

Ne souhaitant pas mobiliser une permanence entière, il a été convenu, que cette visite se fasse lors d'un rendez-vous pris après la permanence. Ce fut donc le 27 juin à 14h00.

**A l'issue de la rencontre, un document est remis au commissaire enquêteur (annexe 19 du rapport déroulement d'enquête). Il sera également annexé au registre d'enquête sous la cote numéro 4 page 10 du cahier 1.**

## En voici une synthèse :

Pour les responsables de l'association, le projet Cap Horizon est situé en partie sur le territoire de l'ASL. Vitropole se doit d'être un acteur de ce projet. Il est indispensable que les terrains de Cap Horizon (Couperigne et Cuesta) rejoignent l'ASL Vitropole.

⇒ Pourquoi l'intégralité de Cap Horizon n'intègre-t-elle pas l'ASL ?

Nous avons constaté un manque d'accompagnement des propriétaires et entreprises concernées.

⇒ Pourquoi n'avoir pas pris plus grandes précautions pour pouvoir proposer aux entreprises menacées d'expulsion, un terrain sur nos parcs d'activités pour leur permettre de poursuivre leurs activités sur notre territoire ?

⇒ Pourquoi l'EPF PACA ne s'est pas rendu acquéreur des terrains qui se sont vendus sur nos parcs d'activités ces dernières années ?

Si des négociations ont été engagées avec des propriétaires sur des bases financières correctes, il apparaît un manque de connaissance de la réalité économique des entreprises menacées d'expropriation.

⇒ Pourquoi les indemnités proposées aux entreprises, pour leur relocalisation sont loin des montants nécessaires à construction d'un outil de travail identique au précédent sur un nouveau terrain ?

Ce projet soulève de nombreuses interrogations parmi les propriétaires et entreprises adhérents à Vitropole :

- Quel est le calendrier exact du projet ?
- Ce projet a-t-il les finances nécessaires pour aller à son terme ?
- Pourquoi mettre en difficulté des propriétaires et entreprises qui exploitent sur nos parcs d'activités depuis de nombreuses années ?
- Les terrains restant à acquérir par l'EPF ne sont pas centraux au projet et n'empêche en rien la mise en place des infrastructures communes de la ZAC.  
Aucune solution convenable de relocalisation n'est proposée aux entreprises installées sur ces terrains. Pourquoi ne pas laisser ces entreprises poursuivre leurs activités, sachant qu'elles seraient dans le périmètre de la ZAC, ce qui engagerait à respecter un cahier des charges et à s'intégrer au mieux à la future ZAC ?
- Pourquoi investir sur une nouvelle ZAC dont le taux d'occupation n'est pas garanti au détriment d'investissements sur une zone dont les équipements publics sont souvent indignes des 700 entreprises qui y sont installées et des 15 000 personnes qui y travaillent ?
- Avec le projet de la ZAC Horizon ne pensez-vous pas engendrer une déstabilisation des entreprises existantes sur la zone ; elles qui créent de la richesse et de l'emploi ?
- Ne craignez-vous pas la mise en place d'une zone à deux vitesses ?

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Ce courrier a fait l'objet d'un courrier spécifique du Maire de Vitrolles publié en annexe 20 du présent rapport Il sera également traité par l'EPF PACA dans le cadre du traitement du thème positionnement de VITROPOLE*

### **Résumé de la réponse du Maire de Vitrolles (lettre du 13 juillet 2018)**

Le Maire rappelle que la commune a déployé une vigilance particulière, à informer, et à associer, favorisant la discussion et des rencontres formelles et informelles.

Qu'après étude juridique, il confirme que l'aménageur ne fait pas obligation aux nouveaux propriétaires de la ZAC Cap Horizon d'intégrer l'association Vitropole.

Cependant sur insistance de la ville, la SPLA a accepté que soit jointe au cahier des charges de cession de terrains une annexe 3 de présentation non seulement de Vitropole mais aussi de Vitropole entreprendre afin que chaque pétitionnaire puis avoir connaissance de ces 2 Associations

Il répond globalement aux interrogations de l'association en rappelant qu'il s'agit d'une zone d'aménagement concerté métropolitaine avec toutes les garanties financières et partenariales de la Métropole.

Il rassure ses questionneurs en leur faisant savoir qu'il ne doute pas de leur adhésion au projet, sachant que la dynamique du territoire est aussi un soucis permanent et la raison d'être de Vitropole.

### **Quatrième journée**

**Le jeudi 5 juillet 2018 14h00 / 17h00**

#### **Seconde visite de Madame Maryse BOUREILLE (SCI des Barjaquets)**

**Cette visite sera confirmée par un message électronique envoyé le 6 juillet 2015 sur le site de la préfecture et annexé au registre d'enquête sous la cote numéro 5 page 3 du cahier 2.**

« Au cour d'un entretien avec Mr le Maire de Vitrolles le mardi 3 juillet 2018, plusieurs solutions ont été évoquées dans le cadre d'une éventuelle relocalisation de la société Rognac Stockage Distribution

Une a retenu notre attention et celle du Maire :

« Pouvoir reprendre la moitié du terrain jouxtant notre propriété ; terrain acheté à Mme GRANDI par l'EPFPACA. Ce terrain n'est pas concerné aujourd'hui par la nouvelle ZAC. Nous pourrions louer ou acquérir une partie de ce terrain à la SPLA et libérer le terrain de 8 000m2 que nous louons actuellement à la SCI FRECHE. Notre parking réduit, serait transféré à l'arrière du terrain de Mme GRANDI et l'aménageur récupérerait la partie frontale sur la rue d'Athènes ». Cette solution peut s'envisager.

Si aucune relocalisation sur la zone des Estoublans ne peut être retenue, continuer à exercer deviendra difficile au vu de l'enveloppe financière qui est proposée. Cette dernière ne permettra pas de financer l'achat d'un terrain et l'installation d'un entrepôt de 5 000m2 ».

Pourquoi nous avoir laissé bâtir 3 000m2 d'entrepôt en 2006 ? La solution proposée modifie-t-elle l'intérêt du projet ?

**Cette observation est traitée plus loin dans le rapport dans le cadre du thème proposition de relocalisation**

#### **Visite de Mr Denis TEMPIER représentant de l'indivision TEMPIER lotissement industriel.**

Parcelle CI 90 – 91.de 8415m2 de terrain loués à la société GTE : Entreprise de transport qui emploie 20 salariés.

**Son frère Mr Marc TEMPIER accompagné de son épouse viendra à la permanence du 13 juillet 2018 déposer un courrier annexé au registre d'enquête qui confirme la position de la hoirie TEMPIER**

« Il n'est pas nécessaire d'intégrer les parcelles CI 90 et 91 dans le périmètre du parcellaire concernées par la DUP. Pas nécessaire et pas d'utilité publique ».

Les parcelles sont en limite de périmètre de la ZAC. Plusieurs parcelles directement voisines ne sont pas impactées.

Peut-on invoquer l'utilité publique dans le cas de constructions (R+2) dits lots mixtes dont des bureaux (privés) et lorsque ces parcelles ne sont concernées en aucune façon par des infrastructures communes type espaces publics ou bretelle d'insertion d'autoroute ?

**Cette observation est traitée plus loin dans le rapport dans le cadre du thème modification du périmètre de la ZAC notamment pour les parcelles en limite.**

#### **Observation déposée hors permanence le 6 juillet 2018 en Mairie de Vitrolles**

Mr Frédéric GHIGOU est Directeur d'exploitation de la société GTE qui s'est créée en 2016 et commencé son activité en juillet 2017 avec 3 salariés après avoir racheté la société STTP sauvant ainsi 15 emplois. La situation de GTE est saine. L'activité est essentiellement basée sur le transport de déchets. Ces clients sont essentiellement



vitrollais : Véolia, SMA propreté, Derichebourg mais aussi la communauté urbaine de Marseille pour le transport des ordures ménagères vers l'incinérateur de Fos.

Délocaliser cette jeune entreprise, la mettrait en péril et menacerait les emplois sauvés il y a un an.

Pourquoi vouloir exproprier une entreprise en plein essor pour mettre à sa place des bureaux ou d'autres entreprises ?

**Cette observation est traitée plus loin dans le rapport dans le cadre du thème proposition de relocalisation**

**Observations envoyées hors permanence le 12 juillet 2018 par voie électronique sur le site de la préfecture et annexées au registre d'enquête sous la cote numéro 6 page 7 du cahier 2.**

AIRBUS HELICOPTERS Mr Laurent VERGER Directeur d'Etablissement Marignane.

Propriétaire de la parcelle CH52 et locataire exploitant des parcelles AZ 45-46-51 et CI 2.

Ces observations formulées dans **un courrier en date du 11 juillet 2018** ont été adressées directement au Maire de Vitrolles Mr Loïc GACHON, en recommandé avec accusé de réception.

**La copie d'un second courrier en date du 12 juillet adressée également directement au Maire de Vitrolles en recommandé avec accusé de réception est envoyée par voie électronique sur le site de la préfecture. elle est annexée au registre d'enquête sous la cote numéro 7 page 4 du cahier 3.**

AIRBUS Mr Pascal FOURNE Vice Président des Moyens généraux et du patrimoine

Propriétaire des parcelles CH 71 et AZ 45-46-51.

Ce courrier reprend l'intégralité des observations et des demandes exprimées dans le courrier de Monsieur VERGER.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

*Rappel des dispositions légales sur la transmission des observations et propositions : R123-9 et 123-11*

**« Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquêtes »**

*Les 2 courriers envoyés par AIRBUS ont été adressés au Maire de Vitrolles.*

**N'étant pas destinataire des observations d'AIRBUS, Le commissaire enquêteur pouvait considérer ces deux courriers comme une simple information en dehors du processus d'enquête publique,**

*Par soucis de transparence et d'information que l'on doit à tous les citoyens, ces deux informations ont été annexées au registre d'enquête et reprises dans la synthèse des observations communiquées au responsable de projet.*

*Cette décision du commissaire enquêteur n'enlève en rien le point de droit que soulève la décision d'AIRBUS. qui se trompe de destinataire et adresse ses remarques et ses observations directement au Maire de Vitrolles qui n'est pas le pétitionnaire de cette enquête.*

**Les réponses qui sont apportées à ces deux courriers sont traitées plus loin dans le rapport dans le cadre du thème positions d' AIRBUS**

## **Cinquième journée**

**Le vendredi 13 juillet 2018 14h00 / 17h00**

**Visite de Mme RAMEAU expert immobilier qui dépose un premier courrier du cabinet PIETRAT.**

**Le courrier en date du 13 juillet 2018 de Maître Jean Philippe NOUIS, représentant les intérêts de Mr et Mme HACINI Philippe est annexé au registre d'enquête. Un second courrier rectificatif (erreur sur la date du bail) sera déposé sur le site de la préfecture et annexé au registre d'enquête sous la cote numéro 8 page 8 du cahier 3.**

Parcelles CI 15-74-96 de 2737m2.

Mr et Mme HACINI habitent la propriété depuis près de 20 ans. Mr HACINI exerce son activité professionnelle en qualité d'auto entrepreneur dans la propriété. Celle-ci héberge depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 une activité commerciale exercée par la SASU AKTL dans le cadre d'un bail commercial.

La propriété héberge également un locataire dans le cadre d'un bail d'habitation meublé.

Les conséquences induites par une éventuelle expropriation sont particulièrement dommageables pour Mr et Mme HACINI.

**Cette observation est traitée plus loin dans le rapport dans le cadre du thème offres indemnitaires produites**

**Visite de Mr MUSCINESI gérant de la société MB recyclage locataire d'une parcelle appartenant à l'EPF PACA.**

**A l'issue de sa visite, il déposera des observations sur le site de la Préfecture. Le message sera annexé au registre d'enquête sous la cote numéro 9 page 11 du cahier 3.**

La société MB recyclage exploite depuis octobre 2010 un site de recyclage de métaux ferreux et non-ferreux dans la zone des Estoublans.

Courant 2012, la société est approchée par les services de l'EPF PACA afin de trouver un accord amiable sur une éventuelle relocalisation, ce à quoi elle ne s'est jamais opposée. Une copie du dossier a été communiquée au commissaire enquêteur.

Au même moment l'EPF PACA est en discussion pour le rachat du foncier. Ce rachat est réalisé avec reprise du bail commercial. MB Recyclage est aujourd'hui le locataire de l'EPF PACA. Les discussions et études menées pendant 4 années n'ont pas abouti à un accord consenti par les 2 parties. C'est plutôt la prédominance du propriétaire sur le locataire qui a prévalu selon Mr MUSCINESI.

L'indemnité proposée par l'EPF PACA ne permet pas à la société MB Recyclage, de réaliser les aménagements réglementaires obligatoires sur un éventuel nouveau site et donc de s'y installer.

Il conviendrait aujourd'hui que les discussions reprennent sous peine de voir une entreprise de 20 salariés cesser son activité. L'aménagement de la ZAC Cap Horizon nécessaire à l'avenir économique du territoire ne doit pas se faire au détriment des structures déjà présentes et impliquées ou, pire encore, au prix des emplois et des familles qu'elles font vivre.

L'aménagement de la ZAC ne devrait-elle pas plutôt permettre de maintenir et aider dans leur expansion et leur compétitivité les entreprises en place qui forment la richesse de ce territoire ?

**Cette observation est traitée plus loin dans le rapport dans le cadre du thème proposition de relocalisation**

## **XI. LES THEMES EVOQUES LORS DE L'ENQUETE LES REPONSES APPORTEES PAR L'EPF PACA**

Au terme de l'enquête et conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral le commissaire enquêteur a communiqué **le 18 juillet** au responsable de projet, à la Métropole, à l'aménageur (la SPLA) et à la Mairie de Vitrolles les observations écrites et orales, consignées dans **un procès verbal de synthèse** par voie électronique.

**Une réunion d'échanges a eu lieu le 20 juillet** sur la base de ce document de synthèse et des thèmes qui en ont découlé. Il a été convenu entre tous les participants que le responsable de projet produira ses réponses sous quinzaine.

**Le mémoire en réponse aux observations recueillies par le commissaire enquêteur est transmis le 2 août 2018 (annexe 18)**

Les participants à la réunion du 20 juillet 2018, qui s'est tenue dans les locaux de la Métropole

Pour l'EPF PACA  
Mesdames Aurélie JEANDAINÉ et Laetitia POULY  
Monsieur Xavier GROJEANNE

Pour la Métropole  
Madame Hélène SPARTA

Pour la SPLA  
Madame Céline PREGET (citadial conseil)

Pour la Mairie de Vitrolles  
Madame Joelle BUSSON  
Monsieur Pascal MARCHAND

### **Thème 1 - Peut-on parler d'utilité publique du projet notamment dans sa partie économique ?**

#### **Réponse EPF PACA**

L'étude relative au marché foncier économique de la future Métropole Aix Marseille.

Cette étude a mis en évidence un déficit de l'offre foncière dédiée à l'activité productive de l'ordre de 1450 hectares sur 15 ans à l'échelle métropolitaine dont 880 hectares pour des entrepôts, 470 hectares pour des locaux d'activités et 90 hectares pour des locaux technologiques.

Elle a également permis de démontrer que sur le plan géographique, l'offre foncière est déséquilibrée, avec des déficits prévisionnels élevés sur Marseille, l'Ouest et l'Est de l'étang de Berre.

En effet, au regard de la répartition des utilisateurs de locaux d'activités et d'entrepôts, des projets structurants et des tendances récentes, les besoins fonciers ont été estimés sur la partie EST de l'étang de Berre à 320 hectares dont 80 hectares pour les pôles industriels d'innovation (aéronautique, Henri Fabre...) et 140 hectares pour des activités de logistique portuaire liée aux bassins EST et de support des pôles d'Aix et Marseille.

Enfin, cette étude indique que le secteur Est de l'étang de Berre disposerait d'une capacité d'accueil de 415 ha sur 2015-2030 structurée autour de 4 pôles :

- 100 hectares sur le pôle d'innovation industrielle Airbus-Floride,
- 120 hectares sur le pôle Vitrolles-Marignane, à dominante logistique
- 90 hectares pour la logistique sur la partie Est du pôle Berre-Rognac
- 100 hectares à dominante sur la partie Ouest du pôle Berre-Rognac, sur et autour du site Lyondell

Une fois consolidée, l'offre foncière portée par le futur engagé et les nouveaux projets permettra d'offrir des capacités de développement économique à tous les territoires de la métropole. Ce système de projets sera vecteur d'adaptation des principaux pôles d'activités et d'une affirmation de leur positionnement.

Dans un espace d'activités où tous les acteurs s'accordent :

- sur son positionnement stratégique
- sur son potentiel foncier important au regard des terrains sous exploités, sous occupés
- sur la nécessité d'intervenir publiquement pour permettre la mise à disposition de foncier aux entreprises qui souhaitent se développer

La Métropole avec le soutien de ses partenaires institutionnels et des acteurs économiques a engagé une opération d'aménagement d'envergure permettant de créer une offre foncière diversifiée de qualité portant à la fois sur des locaux industriels, des bureaux, des services, et de l'immobilier hôtelier et créant plus de 5000 emplois à l'échelle de l'opération.

Pour permettre la réalisation de cette opération, la Métropole a choisi la procédure publique de Zone d'Aménagement Concerté, qui s'est conclue par l'approbation du dossier de création le 21 mai 2015 et du dossier de réalisation le 17 décembre 2015.

**C'est dans cet objectif que l'opération d'aménagement a été engagée. Il s'agit alors de développer un espace d'activités métropolitain attractif et dynamique dans un cadre urbain renouvelé, apportant des services aux entreprises et un renforcement de la desserte en Transports en Commun.**

## **Thème 2 - Peut-on modifier le périmètre de la ZAC notamment pour les parcelles en limite ?**

### **Réponse EPF PACA**

L'opération d'aménagement Cap Horizon s'appuie sur un périmètre élargi, adossé à une concession d'aménagement confiée à la SPL du Pays d'Aix.

Elle a fait l'objet à ce titre de :

- Une étude d'impact globale, prescrivant dans ses conclusions la nécessité de mobiliser des terrains nus hors ZAC au titre des mesures compensatoires
- Une réalisation suivant deux modes opératoires : Un périmètre de ZAC et un programme de travaux connexe et indispensable à la ZAC (requalification de Draille des tribales)

Le périmètre de la ZAC s'appuie essentiellement sur des parcelles de terrains nus majoritairement acquis à l'amiable. Pour autant, le périmètre de DUP intègre quelques parcelles bâties et occupées, essentiellement situées au carrefour du futur pôle d'échanges multimodal pour les raisons suivantes :

- Parcelles sous exploitées
- Manque de cohérence avec le projet future de la gare
- Restructuration économique et renouvellement urbain nécessaires
- Indispensable au fonctionnement du futur pôle d'échanges multimodal et remaniement cadastral du secteur (passage du BHNS, accessibilité en entrée sortie au parking relais...)
- Contribution à l'équilibre de la ZAC

Par ailleurs, l'intégration des mesures compensatoires nécessaires et exigées au titre des études environnementales réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet et complétées au dossier de réalisation de la ZAC ont conduit à élargir le périmètre de la DUP hors de la ZAC, ceci dans l'objectif d'une maîtrise et d'une gestion de ces espaces par la collectivité afin de garantir leur pérennité.

## **Thème 3 - La relocalisation des entreprises touchées par une expropriation**

**Le maintien sur la zone des entreprises expropriées qui ont une réalité et une valeur économique (Rognac Stockage Distribution – GTE – MB Recyclage).**

### **Réponse EPF PACA**

### **Les propositions de relocalisation**

Au titre de la convention d'intervention foncière tripartite (Métropole AMP, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA) en vigueur, l'EPF PACA a capacité à agir sur le périmètre dit d'influence, élargi à la zone industrielle des Estroublans, pour les besoins du projet et peut ainsi intervenir ponctuellement dans le cadre du déplacement d'entreprises situées au cœur du projet.

A ce jour, de nombreuses négociations ont été entamées en vue de la relocalisation des entreprises concernées. Pour information, la société STARTEC s'est relocalisée à Saint Victoret, COLAS à Gardanne, AD Décoration à Marignane et Segula Technologies (sous-traitant d'Airbus) est en cours de relocalisation sur le périmètre de l'opération.

- **MBR (Mr MUSCINESI)**

Une offre de relocalisation a été formulée auprès de la société MBR. Des études de recherche de sites ainsi que des études capacitaires sur deux terrains ont été menées en 2014, se caractérisant par l'achat d'un terrain par l'EPF PACA sur le secteur des Estroublans. Les discussions sont en cours sur le montant de l'indemnité d'éviction.

- **BOUREILLE/ROGNAC STOCKAGE DISTRIBUTION**

De nombreux contacts ont été pris depuis 2012, des expertises immobilières ont été effectuées et échangées avec le propriétaire/occupant et des pistes de transfert de l'activité sur les Estroublans et/ou à proximité immédiate du site actuel sont actuellement à l'étude.

- **GTE**

GTE ayant conclu un bail en juillet 2017, celui-ci fera l'objet d'un accompagnement afin qu'un transfert sur un site satisfaisant soit réalisé, que l'impact sur l'activité demeure le plus faible possible et que les emplois concernés soient protégés.

**Ces trois entreprises (MBR, GTE, SARL Rognac Stockage) directement impactées par l'expropriation représentent 55 emplois au total. Ainsi, le projet, malgré son ampleur, a un impact très limité sur l'activité actuellement en cours sur le secteur.**

**Néanmoins, l'objectif poursuivi, est bien de limiter au maximum l'impact sur l'activité des sociétés concernées et que les emplois soient préservés.**

**Les collectivités étudieront avec attention les possibilités de relocalisation des acteurs économiques sur l'opération ou dans les espaces d'activités existants à proximité.**

## **Thème 4 - Des indemnités insuffisantes**

### ***Réponse EPF PACA***

#### **Les offres indemnitaires produites**

Celles-ci s'appuient sur trois faisceaux d'analyses :

- Les références des transactions réalisées sur le secteur des Estroublans et de Couperigne depuis près de 10 ans, conférant une base de données solide,
- Des expertises indépendantes conduites par Audrey Felicetti, spécialisée dans la mutation de biens à vocation économique et experte à la Cour d' Appel d' Aix en Provence,
- Des expertises commandées par les propriétaires et/ou occupants
- Les évaluations produites par les services de France Domaine

Ces éléments sécurisent et fiabilisent de fait le bilan global de l'opération.

A titre d'information, l'EPF PACA a acquis dans un cadre amiable près de 55 parcelles auprès de 21 propriétaires, représentant une superficie de 32.4 hectares sur le périmètre de la ZAC Cap Horizon, pour un montant de 20 361 000 €. Soit plus de 70% des surfaces acquises à l'amiable, auxquelles il convient d'ajouter 1,7 hectares actuellement sous offre amiable et en passe d'être régularisées chez le notaire.

Ces acquisitions ont portées sur des terrains nus, des immeubles de bureaux, ateliers et entrepôts

## **Thème 5 - Absence de communication et de contact de l'EPF PACA sur les 3 dernières années notamment avec les entreprises concernées par le projet.**

### ***Réponse EPF PACA***

#### **Communication dans le cadre de la création de la ZAC**

La concertation préalable à la création de la ZAC de Cap Horizon a été ouverte par délibération du Conseil communautaire du 10 octobre 2013, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme alors applicable.

Le projet a été mis à connaissance du public par des articles sur l'actualité du projet sur les sites internet de la Communauté du Pays d'Aix et de la Ville de Vitrolles. De plus, une page de présentation du projet dans la rubrique « Les grands projets » du site internet de la Communauté du Pays d'Aix.

L'avis des citoyens a été recueilli dans le cadre d'une exposition synthétisant le projet en Mairie de Vitrolles (du 20 septembre 2014 au 27 avril 2015), par la mise à disposition d'un registre au format papier.

Deux réunions publiques ont également été menées les 4 novembre 2014 (à destination du grand public) et 17 février 2015 (à destination des acteurs économiques).

#### **Il est important de rappeler que le projet a été développé en associant les acteurs économiques locaux aux réflexions stratégiques.**

Un séminaire à destination des acteurs économiques du secteur a été organisé par la CPA en collaboration étroite avec la Ville de Vitrolles le 19 février 2014 dans les locaux de l'entreprise Eurocopter à Vitrolles. Cette rencontre a dans un premier temps consisté en une présentation de la perception des enjeux d'aménagement du secteur par l'équipe Citadia, assistant à maîtrise d'ouvrage de la CPA puis en des échanges en ateliers sur les besoins et les potentiels de développement.

Une seconde réunion publique ayant rassemblé 45 participants du monde économique s'est tenue le mardi 17 février 2015 à Vitrolles à la Maison de quartier des bords de l'étang.

Cette rencontre a eu pour objectif de présenter la programmation économique, le phasage d'opération et a été l'occasion d'engager un temps d'échanges, avec les acteurs de cette zone, sur la réflexion engagée par la CPA, CITADIA Conseil et l'agence ELAN Développement.

#### **Communication rapprochée auprès de Vitropole et Airbus**

**L'association Vitropole** qui rassemble les propriétaires de la zone des Estroublans a été rencontrée à de nombreuses reprises en présence de la Ville de Vitrolles, la Métropole AMP, l'EPF PACA et l'aménageur la SPLA (9 Septembre 2016, 20 Octobre 2016 et le 7 Avril 2017 en référence à un courrier de Vitropole daté du 24 Juillet 2017). Par ailleurs, l'opération Cap Horizon fait l'objet d'un point à de nombreuses assemblées générales.

**Concernant Airbus**, cet acteur majeur a toujours été associé aux comités de pilotage portant sur les études de programmation économique et de déplacements conduites par la Métropole mais également au projet Henri Fabre porté par le Préfet des Bouches du Rhône, lesquels ont abouti au dossier de création puis de réalisation de la ZAC.

Un séminaire à destination des acteurs économiques du secteur a été organisé par la CPA en collaboration étroite avec la Ville de Vitrolles le 19 février 2014 dans les locaux de l'entreprise Eurocopter à Vitrolles. Cette rencontre a dans un premier temps consisté en une présentation de la perception des enjeux d'aménagement du secteur par l'équipe Citadia, assistant à maîtrise d'ouvrage de la CPA puis en des échanges en ateliers sur les besoins et les potentiels de développement.

L'opération Cap Horizon a été présentée une nouvelle fois en date du 11 avril 2018 en présence de la mairie de Vitrolles, de la Métropole AMP et de l'aménageur la SPLA.

### **Articles de presse**

Made in Marseille 07/12/2017 La Métropole veut convaincre les investisseurs de réaliser leurs projets sur son territoire

La Provence 02/06/2017 Martine Vassal accélère

La Provence 8/04/2017 Martine Vassal à l'écoute de Vitropole

### **Rencontres individuelles**

Au titre de la convention d'intervention foncière tripartite (Métropole AMP, la commune de Vitrolles et l'EPF PACA) en vigueur, l'EPF PACA a été missionné pour conduire les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet économique et de transports « Cap Horizon ».

Dans ce cadre, un recensement des propriétaires et occupants a été effectué sur les secteurs des Estroublans et de Couperigne.

Ainsi, préalablement aux rencontres, des courriers de contact ont été envoyés à l'ensemble des propriétaires concernés par l'opération Cap Horizon.

Par la suite, ceux-ci ont été rencontrés individuellement pour les informer du projet, identifier les impacts sur leurs propriétés et/ou activités et enfin étudier des solutions de relocalisation pour les occupants. Ces rencontres ont eu lieu autant de fois que nécessaire, en réponse à la demande des personnes impactées, dans une démarche partenariale et amiable, visant à définir les meilleures conditions en vue de la cession des propriétés et le transfert ou l'éviction des activités associées.

Ces actions ont conduit à l'acquisition amiable par l'EPF PACA de près de 55 parcelles auprès de 21 propriétaires, représentant une superficie de 32.4 hectares sur le périmètre de la ZAC Cap Horizon, pour un montant de 20 361 000 €.

## **Thème 5 - Les positions d'AIRBUS et VITROPOLE acteurs économiques forts sur la zone.**

- **AIRBUS Lettres des 11 et 12 juillet 2018**

### ***Réponse EPF PACA***

#### **L'aménagement de la ZAC ne doit-il pas permettre le maintien et l'expansion des activités économiques existantes ?**

L'aménagement de la ZAC doit valoriser un espace stratégique bénéficiant d'un potentiel foncier important (sous occupé ou sous exploité) pour répondre aux besoins des entreprises existantes et à venir notamment positionnées sur les filières dynamiques. Le projet CAP HORIZON permet à Airbus de consolider sa position d'opérateur économique majeur en permettant à ses sous-traitants une implantation à proximité de son site de production et bénéficiant de structures d'accueil de qualité.

**Aujourd'hui, la situation des entreprises du secteur apparaît inadaptée notamment le long de la RD 20 (locaux vétustes, schéma viaire et espaces publics inexistant, faible densité du bâti).**

#### **Infrastructures routières et de transport en commun mis en place pour conserver et améliorer l'attractivité économique de la ZAC ?**

Pour répondre à cet objectif, le programme d'équipements publics de la ZAC prévoit :

- La confirmation et le développement de l'attractivité de la gare VAMP à travers l'amélioration des équipements de transports existants et à venir (aéroport AMP, future gare routière des Estroublans), l'amélioration de son accessibilité au sein de l'espace économique
- La création d'une liaison mécanique haut-bas pour garantir le franchissement de la Cuesta
- La création d'une nouvelle liaison gare VAMP /aéroport en site propre
- Le déploiement des connexions TC notamment BHNS sur le plateau des Estroublans

Ces infrastructures viennent compléter l'offre ferroviaire existante, dont l'implantation récente de la gare VAMP, à destination notamment des salariés d'Airbus, permettent d'améliorer l'efficacité des modes alternatifs à la voiture.

### **Quel programme immobilier sera mis en place afin de remplacer les parcs de stationnement et absorber ainsi l'augmentation du nombre de stationnements générée par l'attractivité de la ZAC ?**

Le programme immobilier développé dans le cadre de l'opération prévoit l'accueil d'activités industrielles, mixtes et tertiaires. Chaque programme comportera le nombre de places nécessaires à son fonctionnement à l'intérieur des lots et de manière intégrée et sécurisée et bénéficiera de la proximité du réseau de transports public augmenté (desserte ferroviaire, bus, cars et cheminements piétons renforcés depuis ces axes de transports).

**Le projet Cap Horizon permet donc à AIRBUS de consolider sa position d'opérateur économique majeur en permettant à ses sous-traitants une implantation à proximité de son site de production.**

### **Maintien de la Servitude de passage sous la RD 20**

L'opération d'aménagement Cap Horizon ne remet pas en cause la servitude de passage (passage piétonnier) existante, d'autant qu'elle se situe en dehors de son périmètre.

Par ailleurs, compte tenu de la fréquentation importante de ce passage par les salariés d'Airbus Helicopters ou ses sous-traitants directs dans des conditions dangereuses de déplacement depuis les quais ferroviaires,

**La collectivité a jugé nécessaire d'aménager un cheminement piéton permettant de conforter et sécuriser un usage existant.**

### **Correspondance entre le périmètre de la DUP et celui de la ZAC**

L'enquête publique tenue en 2015 concernait la procédure de mise en compatibilité du PLU par une procédure de déclaration de projet au titre du code de l'Urbanisme. Le périmètre de DUP s'appuie sur le périmètre de la ZAC, déclaré d'utilité publique par le préfet et réajusté aux besoins de l'opération (mesures compensatoires).

### **Rejet des eaux pluviales et devenir des aménagements existants et réalisés par Airbus Helicopters**

Le rejet des eaux pluviales sera traité conformément aux directives du schéma d'assainissement pluvial de la ville de Vitrolles sans sur les aspects de gestion qualitative que quantitative.

**Par ailleurs, il n'est pas prévu de modifier ou d'aggraver le fonctionnement actuel des ouvrages situés en aval de l'opération.**

### **Droits acquis sur le secteur et validité des permis de construire accordés répondant au besoin d'espaces verts (préservation du corridor)**

En ce qui concerne les parcelles AZ 45, 46, 51, la mise en œuvre des mesures compensatoires au titre de l'aménagement de la ZAC fige l'état naturel existant.

**Les permis accordés ne sont pas remis en cause, les espaces naturels devront être maintenus conformément aux règles du PLU.**

### **Servitudes de passage et de tréfonds envisagées pour le maintien du bon fonctionnement du site Eurosud**

En cas de cession des parcelles AZ 45, 46 et 51, **le maintien du fonctionnement actuel sera assuré : les servitudes de passage et de tréfonds nécessaires seront créées.**



## **Stationnement**

Une étude de déplacements sur les flux existants et futurs en fonction des différents projets de développement connus sur la zone d'étude a permis de mettre en exergue les enjeux suivants:

⇒ Améliorer les performances et les complémentarités entre les réseaux

- Complémentarité offre de trains et cars vers l'Aéroport à rechercher
- Complémentarité lignes SMITEEB et interurbaines sur le bassin : effet réseaux
- Projeter une desserte TC performante entre VAMP - Aéroport - Airbus
- Information auprès des usagers à adapter

⇒ Améliorer l'intermodalité et l'accès aux gares du bassin

- Faciliter le stationnement VL et le rabattement des lignes bus et cars vers les gares
- Désenclaver la gare VAMP
- Favoriser l'accès routier depuis les grands axes saturés
- Liaisonner le centre urbain de Vitrolles avec la gare

En découlent, les aménagements prévus sur le volet de la mobilité suivants :

- **Sur la zone de Couperigne**

- Requalification de la voie primaire de la zone de Couperigne, intégrant des espaces dédiés aux modes doux sécurisés
- Requalification de la voie montant à la gare
- Reconfiguration du parking de la gare ; aménagement d'un site propre pour la navette desservant l'aéroport et Airbus depuis la gare VAMP
- Création d'une voie support de la navette en site propre
- Aménagement de voies piétonnes reliant la gare VAMP au quartier de la gare au Nord, à Airbus Helicopters au Sud

- **Sur les Estroublans**

- Création du pôle d'échanges multimodal avec halte routière (gare haute), parvis d'accueil des bus (délestage de la gare routière de la Pierre Plantée), parking silo, et station BHNS
- Requalification des voies en vue d'accueillir le BHNS

- **Sur la Cuesta**

- Construction d'un bâtiment absorbant le dénivelé de la Cuesta, avec escalator mécanique et ascenseurs permettant de relier le plateau haut et le plateau bas.

Ces solutions visent à optimiser le fonctionnement actuel du territoire en privilégiant le développement des transports en commun et en favorisant le report modal vers ceux-ci.

**A ce titre, la liaison entre l'aéroport et la gare VAMP, en intégrant la desserte d'Airbus Helicopters, fait l'objet d'études portées par la Métropole, dont la partie située dans le périmètre de la ZAC a d'ores et déjà été intégrée au programme des travaux de la ZAC**

Le projet CAP HORIZON s'intègre pleinement dans les objectifs que s'est fixé le Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Pays d'Aix (approuvé fin 2015), s'inscrit dans la politique de mobilité de la Métropole, traduite dans son "agenda mobilité" et plus généralement dans les directives nationales dont le principe consiste à privilégier l'offre de transport public comme conditions du développement d'une économie durable.

**Dans ce cadre, la collectivité s'engage à s'assurer du bon fonctionnement du report modal des salariés d'Airbus Helicopters tant dans le phasage des travaux que dans l'atteinte des objectifs.**

**Néanmoins, l'offre de stationnement sera maintenue et améliorée avec des possibilités de stationnement à l'intérieur de chacun des lots et une offre de stationnement public proche tel que :**

- **Le parking EFFIA de la gare VAMP pour Couperigne (430 places)**
- **Le future parking associé à la gare routière des Estroublans d'une capacité prévisionnelle de 500 places répartie en 250 places P+R et 250 places privées réservées aux entreprises.**

Par ailleurs, concernant les parcelles AZ 45, 46 et 51, les 122 places évoquées ne sont pas supprimées. La mise en œuvre des mesures compensatoires n'induit pas une remise en cause des équipements et du fonctionnement existant. Seule la parcelle CH 71, propriété d'Airbus est impactée et conduit à la suppression de 550 places de stationnement sur les 7000 places de parkings sur et hors site que comptent Airbus Hélicopters

## **VITROPOLE Lettre du 27 juin 2018**

### ***Réponse EPF PACA***

#### **Calendrier du projet**

La livraison des premiers programmes dédiés à l'activité économique dans le périmètre de la ZAC sont prévus courant 2019.

La mise en œuvre des premiers aménagements et équipements publics interviendra elle aussi à partir de 2019, accompagnant les premières constructions (Voirie, bassin de rétention à proximité de la gare VAMP).

Les premières interventions en travaux sur les espaces publics situés sur les Estroublans sont programmées à partir de 2020.

Le délai de réalisation prévisionnel de l'opération est aujourd'hui inscrit sur 10 ans (2016/2026).

#### **Volet Financier de l'opération**

Les engagements financiers publics formellement établis à travers une délibération à hauteur de près de 35 millions (soit près de 40% du budget total) permettent de garantir la réalisation de l'opération.

Au-delà des participations publiques à ce jour délibérées et financées, les cessions des parcelles mobilisées dans le périmètre de ZAC à des opérateurs économiques doivent permettre d'apporter le reste des recettes nécessaires à l'équilibre du bilan d'opération.

Les recettes prévisionnelles ont été mesurées / évaluées avant l'approbation du dossier de réalisation à travers la cession de 3 tènements fonciers situés au Nord de l'opération sur le secteur de Couperigne. En effet, compte tenu de la nécessité de confirmer la programmation économique de la zone et le niveau de prix de foncier à attendre et de l'opportunité de produire une offre économique à court terme, l'EPF PACA, à la demande de la métropole a lancé une procédure de consultation d'opérateurs sous la forme de dialogue compétitif.

Ainsi, suivant délibération du Bureau Communautaire CPA (agissant par délégation suivant délibération du Conseil du 22 mai 2014) du 29 janvier 2015 (exécutoire le 4 février 2015), il a été décidé de phaser le volet opérationnel du projet global suivant deux modalités, d'une part la ZAC d'intérêt communautaire précitée, et d'autre part un appel à projet suivant une procédure de dialogue compétitif (au sens du Code des Marchés Publics) sur la zone de Couperigne sur 3 "lots", ayant vocation à être cédés en vue d'accueillir des activités participant au développement économique compatible avec le projet Henri Fabre.

Ainsi, sur le périmètre d'opération, trois lots, A, B et C pouvant accueillir des activités compatibles avec les ambitions de l'opération Cap Horizon ont fait l'objet d'une cession anticipée permettant de confirmer la programmation économique de l'opération d'une part et le vif intérêt des opérateurs d'autre part.

L'accueil de l'ensemble des activités projetées sur l'opération : industrie mixte / tertiaire / hôtellerie a permis de développer 32 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dont les opérations de construction sont déjà entamées (inauguration Nexity Ywood).

Par ailleurs, l'opération de ZAC est également amorcée avec la vente du premier lot à proximité de la gare dont les travaux ont déjà démarrés pour la construction de près 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par la société Hubsidie (immeuble de bureaux accueillant Assystem).

#### **Utilité publique du projet notamment dans sa partie économique**

Cette question est traitée dans le cadre des réponses apportées aux thèmes évoqués lors de l'enquête

##### **Thème 1 page 47 du rapport**

#### **Maintien sur la zone des entreprises expropriées ayant une réalité et une valeur économique avec respect d'un cahier des charges**

Cette question est traitée dans le cadre des réponses apportées aux thèmes évoqués lors de l'enquête

##### **Thème 3 page 48 du rapport**

## XII. A PROPOS DE L'ENQUETE

Au terme de cette enquête unique, le commissaire enquêteur constate qu'elle s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur et conformément aux prescriptions de l'arrêté 2018-17 du 30 avril 2018 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône et selon ses instructions.

L'enquête publique unique, portant sur l'utilité publique du projet Cap Horizon et le parcellaire qui délimite exactement les immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération, a bénéficié d'une large publicité bien prise en charge par le porteur de projet, la mairie de Vitrolles et le concours de Vitropole association par le canal de son site internet

Même s'ils ne se sont pas déplacés en nombre aux cinq permanences, l'intérêt du public, des collectivités locale, départementale et régionale, des personnalités du monde économique et des entrepreneurs, était très perceptible. Les questions que soulèvent cette opération d'aménagement « d'un nouveau standing ». face aux parcs d'activités existants mettent en évidence la nécessité de s'adapter aux besoins nouveaux et d'accompagner les évolutions parce que ce projet est aussi multiple de par sa dimension mobilité et sa dimension économique.

Aujourd'hui, ce projet véhicule une image plutôt positive et ne suscite pas d'opposition systématique à sa réalisation. Il apparaît aux yeux du plus grand nombre, que ce projet peut apporter des réponses concrètes aux attentes exprimées notamment par les entreprises tant en terme de foncier pour leur développement, qu'en en terme de mobilité pour leurs salariés mais aussi pour la population de ce territoire qui pourra avec les aménagements prévus et le développement d'un pôle d'échanges connecté au tissu économique et à la vie local, s'approprier la zone d'activité pour lui donner une utilité urbaine

De par sa nature, cette opération implique un gros travail de concertation et d'information favorisant la discussion, les rencontres et la prise en compte des problématiques pour mieux accompagner les évolutions, et gommer les craintes. Pas seulement avec les grands partenaires tels que l'Aéroport, Airbus Hélicopters, le Conseil Départemental ou le Conseil Régional.

Au regard de ce que le commissaire enquêteur a pu lire ou entendre durant cette enquête, même si tous les acteurs du projet s'en défendent et affirment avoir eu constamment ce souci d'informer et de traiter les questions, il semble que tel n'a pas toujours été le cas dans le passé et pour tous les dossiers.

Aujourd'hui les attitudes de part et d'autres changent et évoluent positivement. Même si des freins et des réticences de circonstances existent encore côté expropriés.

**La qualité et la pertinence des réponses apportées par l'EPF PACA au procès verbal de synthèse des observations du public communiqué par le commissaire enquêteur conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, en sont l'illustration et contribueront à faire avancer positivement ce dossier.**

### **Nous comprenons mieux :**

- Le caractère d'utilité publique recherchée
  - Les engagements financiers publics aussi forts (40% du budget total)
  - La nécessité d'être vigilant à l'équilibre budgétaire du projet pour éviter un delta final qui pèserait sur les finances publiques, donc sur le porte-monnaie du contribuable.
  - Un périmètre de ZAC qui s'appuie essentiellement sur des parcelles de terrains nus.
  - Pour les parcelles bâties et occupées, la nécessité pour l'EPF PACA d'intervenir et de s'occuper des dossiers de relocalisation des entreprises situées au cœur du projet. Il en a la capacité au titre de la convention d'intervention tripartite (Métropole AMP, la commune de Vitrolles et EPF PACA)
- Pour l'instant le mémoire en réponse de l'EPF PACA n'offre que des déclarations de bonnes intentions. Ce sont des actes qu'attendent Rognac Stockage Distribution, MBR et GTE (55 emplois).** Des solutions ont été trouvées pour les sociétés STARTEC, COLAS, AD Décoration et SEGULA Technologie. Cela devrait être de bon augure pour les prochains dossiers.
- Le cadre de négociations des indemnités fixé par le porteur de projet. Il s'agit d'argent public.

Les résultats de la méthode plaident en sa faveur. 55 parcelles, appartenant à 21 propriétaires, représentant 32 hectares pour un montant de 20 M€. C'est plus de 70% des surfaces nécessaires qui ont été acquises à l'amiable.

Nous retrouvons cette qualité et cette pertinence dans les réponses apportées par l'EPF PACA aux trois courriers d'AIRBUS et de l'association VITROPOLE qui elle, a reçu auparavant un premier courrier de réponses de la ville de Vitrolles.

#### **Le commissaire enquêteur peut constater :**

- Que ces deux acteurs, largement associés dans les processus de pilotage pour AIRBUS et d'informations pour VITROPOLE ont reçu des explications et des engagements à la hauteur qu'ils pouvaient en attendre du porteur de projet.
- Que les explications données et les engagements pris sont de nature pour AIRBUS à contribuer au maintien de son activité économique dans de bonnes conditions et au futur développement de l'entreprise aéronautique dans le département des Bouches du Rhône.

#### **Estimant :**

Que le projet de réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Cap Horizon n'entraîne pas d'inconvénients majeurs du point de vue :

#### **⇒ Economique :**

La participation et l'intérêt que porte tous les acteurs de cette zone en développement montrent, que le projet est une composante attendue notamment par les entreprises tant en terme de foncier pour leur développement, qu'en en terme de mobilité pour leurs salariés mais aussi pour la population de ce territoire qui pourra avec les aménagements prévus et le développement d'un pôle d'échanges, s'approprier la zone d'activité pour lui donner une utilité urbaine

#### **⇒ Financier :**

Le projet Cap horizon sera financé par des recettes issues de deux sources :

- Les engagements financiers portés par la puissance public, délibérés et actés à hauteur de 33M€, soit 45% du budget total qui permettent de garantir la réalisation de l'opération.
- Les cessions des parcelles à des opérateurs économiques estimées à 39M€

#### **⇒ Environnemental :**

L'enquête nous a permis de constater que la conception du projet et les mesures prises pour réduire les impacts sont appropriées à la configuration du terrain et aux enjeux futurs de la localité, même si la pertinence de certaines informations n'est pas aussi évidente pour le public.

#### **⇒ Quant au parcellaire :**

La phase administrative de la procédure nous a permis de vérifier que l'emprise foncière des parcelles restantes à acquérir, était conforme au plan parcellaire et répondait au périmètre du projet et à ses objectifs.

La modification intervenue en cours d'enquête (SCI Pythagore parcelle CK 167) n'étant pas substantielle, il n'y avait pas lieu de toucher aux conditions de déroulement de l'enquête.

L'identification des propriétaires titulaires des droits réels et autres ayants droit à indemnités, n'a pas rencontré de difficulté majeure.

**Après avoir examiné l'ensemble des critères, le Commissaire enquêteur est donc en mesure de consigner dans une présentation séparée ses conclusions motivées sur l'utilité publique d'une part et le parcellaire d'autre part.**

**A Marseille, le 13 août 2018**



Georges JAÏS