

# Partie I

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## Sommaire détaillé de la partie I

### Chapitre I

## Etat Initial de l'Environnement..... 21

<b>1. Le milieu physique .....</b>	<b>23</b>
1.1 LE RELIEF ET LA TOPOGRAPHIE.....	23
1.2 LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE .....	23
1.3 LE CLIMAT .....	24
1.4 LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE .....	25
<b>2. La formation de la ville et ses évolutions .....</b>	<b>27</b>
2.1 LES ORIGINES HISTORIQUES.....	27
2.2 LE PATRIMOINE URBAIN .....	29
2.2.1 Le patrimoine archéologique .....	29
2.2.2 Le patrimoine culturel historique protégé.....	29
2.2.3 Le patrimoine bâti remarquable non protégé .....	30
2.2.4 Le patrimoine naturel : espaces verts, jardins, zones de loisirs .....	31
2.3 LA DYNAMIQUE D'URBANISATION DU TERRITOIRE .....	32
2.3.1 L'occupation du sol aujourd'hui .....	32
2.3.2 L'évolution de l'urbanisation avant la planification urbaine .....	33
2.3.3 L'évolution de l'urbanisation depuis la planification urbaine .....	34
2.4 UNE URBANISATION INDUISANT UNE CONSOMMATION MODÉRÉE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....	42
2.4.1 Méthodologie .....	42
2.4.2 Diminution de 3% d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....	43
2.5 MORPHOLOGIE URBAINE ET ORGANISATION SPATIALE.....	46
2.5.1 Organisation spatiale et Armature urbaine .....	46
2.5.2 Densité et forme urbaine .....	49
2.6 ANALYSE DES SECTEURS À ENJEUX DU TERRITOIRE .....	56
2.6.1 Le vieux village .....	57
2.6.2 Le plateau sportif .....	60
2.6.3 Le secteur des écoles .....	62
2.6.4 Le secteur d'Intermarché.....	64
2.6.5 La ZAC de l'Héritière .....	66
2.6.6 Le secteur de Maralouine.....	68
<b>3. Analyse du paysage.....</b>	<b>71</b>
3.1 LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME .....	72
3.1.1 Paysage et PLU.....	72
3.1.2 Ventabren dans l'Atlas des paysages des Bouches-du-Rhône .....	72
3.1.3 La protection des paysages.....	73
3.2 LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES .....	74
3.2.1 Les unités fermées, très exposées (versant Ouest et Nord de la Plaine du Cimetière).....	74
3.2.2 Les unités ouvertes, très exposées (Coteaux de la Bourdonnière et de la plaine du Ban) .....	75

3.2.3 Les unités fermées, exposées (strates de massifs boisés) .....	75
3.2.4 Les unités ouvertes, exposées (plaine agricole) .....	75
3.2.5 Les unités ouvertes, peu exposées (Peyrès et les Vences) .....	76
3.2.6 Les unités ouvertes, non exposées (plaines du Ban et du Cimetière et plateau de la Bourdonnière).....	76
3.2.7 Les unités fermées et ouvertes, non exposées (habitat diffus dans les vallons ou sous les pins) .....	76
3.2.8 Les unités fermées, non exposées (vallée de l'Arc et vallon de l'Hermitage).....	77
<b>3.3 LES ENTRÉES DE VILLE .....</b>	<b>78</b>
<b>3.4 ÉLÉMENTS REMARQUABLES .....</b>	<b>79</b>
<b>3.5 LES ENJEUX PAYSAGERS.....</b>	<b>80</b>
<b>4. Biodiversité, milieux naturels et trame verte et bleu .....</b>	<b>81</b>
<b>4.1 LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ DANS LE PLU.....</b>	<b>81</b>
<b>4.2 LES COMPOSANTES NATURELLES .....</b>	<b>82</b>
4.2.1 La forêt.....	82
4.2.2 L'Arc.....	84
4.2.3 Composante Flore et Faune sur la commune.....	86
<b>4.3 LES PÉRIMÈTRES À STATUTS ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>88</b>
4.3.1 Sites faisant l'objet de protection réglementaire et communautaire	88
4.3.2 Sites Recensés au titre des inventaires scientifiques (DREAL) .....	89
4.3.2 Les zones humides .....	92
<b>4.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE.....</b>	<b>93</b>
4.4.1 Définition et composition de la Trame Verte et Bleue (TVB) .....	93
4.4.1.1 <i>Éléments de définition</i> .....	93
4.4.1.2 <i>Objectifs</i> .....	94
4.4.1.3 <i>Documents supra-communaux à prendre en compte</i> .....	94
4.4.2 Approche de la trame verte et bleue à l'échelle élargie .....	99
4.4.3 Approche de la trame verte et bleue à l'échelle communale .....	102
4.4.3.1 <i>Les réservoirs de biodiversité</i> .....	102
4.4.3.2 <i>Les éléments de fragmentation</i> .....	103
4.4.3.3 <i>Fonctionnalité des espaces supports : approche par sous-trames</i> .....	105
4.4.3.4 <i>Synthèse de la trame verte et bleue à l'échelle communale</i> .....	112
<b>5. Les risques et les nuisances .....</b>	<b>114</b>
<b>5.1 GÉNÉRALITÉS SUR LES RISQUES.....</b>	<b>114</b>
<b>5.2 RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN .....</b>	<b>115</b>
5.2.1 Le Plan de prévention des risques de 1990.....	115
5.2.2 Risque lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles.....	116
5.2.3 Risque lié aux chutes de blocs.....	117
5.2.4 Risque lié au phénomène (éventuel) de liquéfaction.....	119
5.2.5 Risque minier .....	120
<b>5.3 LE RISQUE INONDATION .....</b>	<b>122</b>
<b>5.4 LE RISQUE INCENDIE DE FORÊT .....</b>	<b>126</b>
<b>5.5 LE RISQUE SISMIQUE.....</b>	<b>129</b>

<b>5.6 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....</b>	<b>130</b>
<b>5.7 SYNTHÈSE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....</b>	<b>131</b>
<b>5.8 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES .....</b>	<b>131</b>
5.8.1 La qualité de l'air.....	131
5.8.1.1 <i>Les objectifs fixés par le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCEA PACA)</i> .....	131
5.8.1.2 <i>La surveillance de la qualité de l'air</i> .....	132
5.8.1.3 <i>La qualité de l'air sur Ventabren</i> .....	133
5.8.2 Le bruit.....	134
5.8.3 La pollution lumineuse .....	135
<b>6. L'utilisation des ressources naturelles .....</b>	<b>136</b>
<b>6.1 LA RESSOURCE EN EAU : ÉTAT QUANTITATIF ET QUALITATIF DES MILIEUX AQUATIQUES .....</b>	<b>136</b>
6.1.1 Les masses d'eaux superficielles .....	136
6.1.2 Les masses d'eaux souterraines .....	137
<b>6.2 L'ÉNERGIE .....</b>	<b>138</b>
6.2.1 Consommation d'énergie : état des lieux .....	138
6.2.2 Production locale d'énergie et potentialités de développement des ENR .....	139
<b>Chapitre II.</b>	
<b>Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du PLU.....</b>	<b>143</b>
1. Collet du Bourret - Maralouine - Les Méjeans .....	146
2. Route de l'Arc .....	148
3. Le puits de la Bastidasse - Le Péchou .....	150
4. Parc photovoltaïque.....	152
5. ZAE Château Blanc .....	154
6. ZAC de l'Héritère .....	156
<b>Chapitre III.</b>	
<b>Analyse Socio-Economique .....</b>	<b>159</b>
<b>et Fonctionnelle.....</b>	<b>159</b>
1. La population.....	161
1.1 L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION .....	161
1.1.1 Un ralentissement du rythme de croissance 1 .....	161
1.1.2 Nouveaux arrivants et mouvements migratoires de la population 1..... 162	
1.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION.....	163
1.3 UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES.....	165
1.4 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN MATIÈRE DÉMOGRAPHIQUE .....	166

<b>2. Le Logement.....</b>	<b>169</b>
<b>2.1 LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT .....</b>	<b>169</b>
2.1.1 Une croissance continue du parc de logements.....	169
2.1.2 Une prédominance des résidences principales.....	169
2.1.3 Un habitat peu diversifié1 .....	170
2.1.4 Une majorité de logements de grande taille.....	172
<b>2.2 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT.....</b>	<b>173</b>
2.2.1 Un parc de logement plutôt récent.....	174
2.2.2 Deux grands types d'espaces habités .....	174
<b>2.3 LE PARC SOCIAL ET LA PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).....</b>	<b>175</b>
<b>2.4 LA CROISSANCE URBAINE ET LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>176</b>
<b>3. L'économie et l'emploi .....</b>	<b>179</b>
<b>3.1 UN PROFIL DE COMMUNE RÉSIDENIELLE .....</b>	<b>179</b>
<b>3.2 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE DE VENTABREN .....</b>	<b>180</b>
3.2.1 Une part importante d'actifs occupés.....	180
3.2.2 Une part importante de cadres.....	180
3.2.3 Un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale .....	181
3.2.4 Un niveau de formation élevé .....	181
<b>3.3 LE MARCHÉ DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE.....</b>	<b>181</b>
3.3.1 Une tertiarisation importante de l'emploi .....	182
3.3.2 Le chômage.....	182
<b>3.4 LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>183</b>
<b>3.5 L'AGRICULTURE.....</b>	<b>184</b>
<b>3.6 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES, DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION : LE SCHEMA DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LA CHARTE AGRICOLE DU PAYS D'AIX .....</b>	<b>186</b>
<b>4. Les équipements de superstructures.....</b>	<b>188</b>
<b>4.1 UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT EN GÉNÉRAL .....</b>	<b>188</b>
<b>4.2 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES .....</b>	<b>190</b>
<b>4.3 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....</b>	<b>191</b>
<b>4.4 LES ÉQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS, CULTURELS ET SPORTIFS .....</b>	<b>192</b>
<b>4.5 LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX .....</b>	<b>192</b>
<b>5. Les déplacements .....</b>	<b>194</b>
<b>5.1 DES VENTABRENNAIS TRÈS MOBILES .....</b>	<b>194</b>
<b>5.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN.....</b>	<b>197</b>
5.2.1 Le train .....	197
5.2.2 Les transports collectifs.....	197
5.2.3 Les modes de déplacements doux .....	198
5.2.4 Le Stationnement .....	199
<b>5.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES, DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION : LES OBJECTIFS DU PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU). ..</b>	<b>199</b>

<b>6. Les réseaux divers .....</b>	<b>202</b>
<b>6.1 L'EAU POTABLE .....</b>	<b>202</b>
6.1.1 Qualité de l'Eau .....	203
6.1.2 Bilan de fonctionnement du réseau .....	204
6.1.3 Optimisation du réseau .....	204
6.1.4 Evolution du réseau pour répondre à la demande induite par la mise en oeuvre du PLU de 2009.....	206
<b>6.2 L'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>208</b>
6.2.1 L'assainissement collectif.....	208
6.2.2 L'assainissement non collectif .....	209
<b>6.3 L'ASSAINISSEMENT PLUVIAL .....</b>	<b>213</b>
<b>6.4 LES DÉCHETS .....</b>	<b>215</b>
6.4.1 L'organisation de la collecte et du traitement des déchets sur le territoire.....	215
6.4.2 La production et l'effort de valorisation des déchets ménagers.....	215
6.4.3 La politique intercommunale .....	216
<b>6.5 LA COUVERTURE NUMÉRIQUE.....</b>	<b>217</b>
6.5.1 Accès débit fixe .....	217
6.5.2 Le très haut débit (la fibre optique).....	219
6.5.3 La Télévision Numérique Terrestre (TNT).....	219
6.5.4 La Téléphonie mobile .....	220

## Chapitre IV.

### Bilan du PLU ..... 221

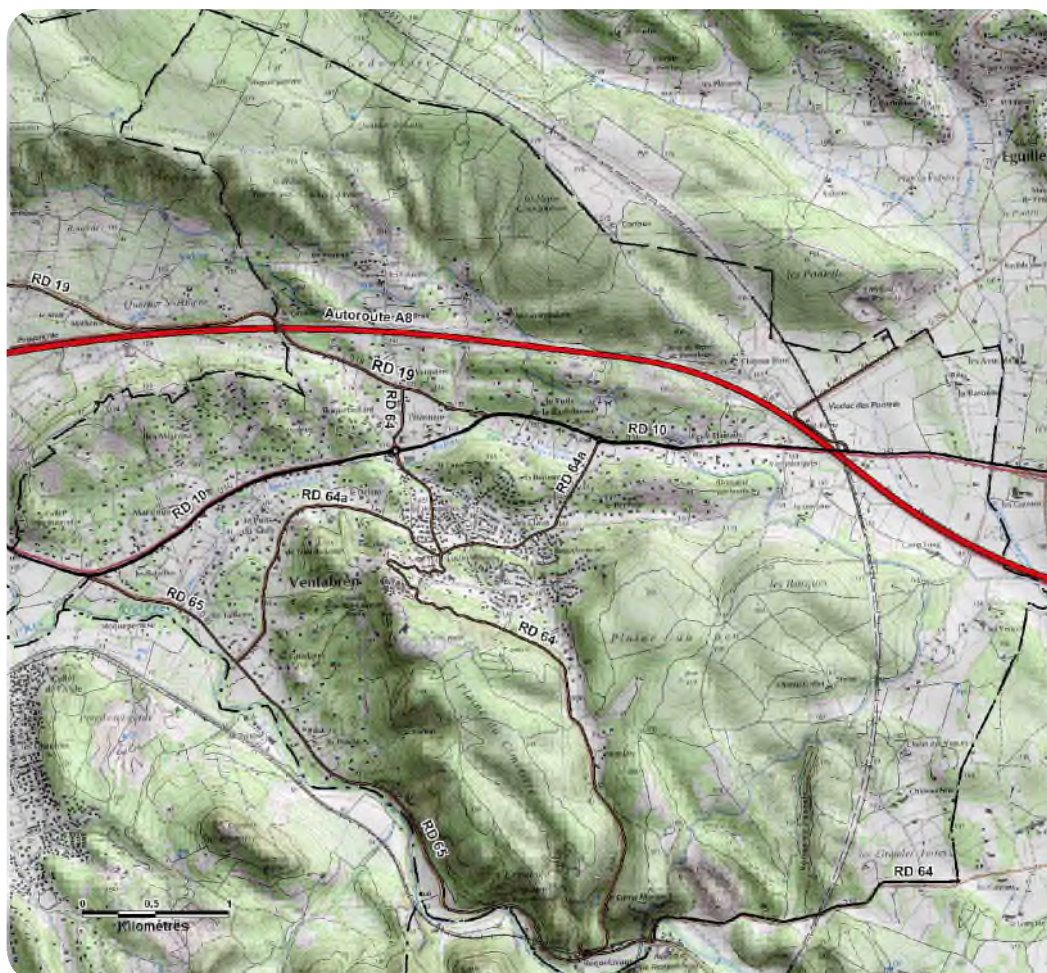
1. Bilan de la planification : une stabilisation depuis 2000 ...	223
2. La consommation induite par le PLU de 2009 en vigueur .	225
2.1 MÉTHODOLOGIE.....	225
2.2 CONSOMMATION DU FONCIER DEPUIS 2009.....	225
2.3 LOGEMENT INDUIT PAR LA CONSOMMATION DEPUIS 2009 .....	227
3. La capacité résiduelle du PLU et les potentialités de densification .....	228
3.1 MÉTHODOLOGIE.....	228
3.2 LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE DU PLU .....	229
3.3 LES PERSPECTIVES DE DENSIFICATION .....	232

## Le contexte communal

La commune de Ventabren offre un cadre de résidence privilégié pour tous les métropolitains en quête de « vie à la campagne ». Tous les grands pôles d'emplois de la région urbaine sont en effet à environ 30 kilomètres. Grâce à sa situation géographique favorable et au caractère emblématique du village historique, la commune bénéficie depuis plus de 20 ans d'une excellente image. Depuis 2001, Ventabren fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA).

A l'image de la départementale 10 qui traverse la commune d'Est en Ouest, Ventabren peut aussi être vue comme un passage entre le Pays d'Aix et l'Etang de Berre. L'autoroute A8, la ligne TGV, et la ligne à haute tension EDF, traversent également la commune sans la desservir directement. Si Ventabren est bien située, elle n'est pas toujours très accessible. Cette situation contribue pour partie à préserver un cadre de vie remarquable. Elle entraîne aussi des nuisances, notamment le bruit (lié à l'autoroute, aux poids lourds traversant le village par la D10, et aux hélicoptères de l'aérodrome des Milles).

L'image de Ventabren est fortement liée à celle du village perché mais le développement de ces 20 dernières années a été davantage marqué par une urbanisation pavillonnaire plus diffuse.



**Diagnostic territorial**ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT



# Chapitre I

## Etat Initial de l'Environnement

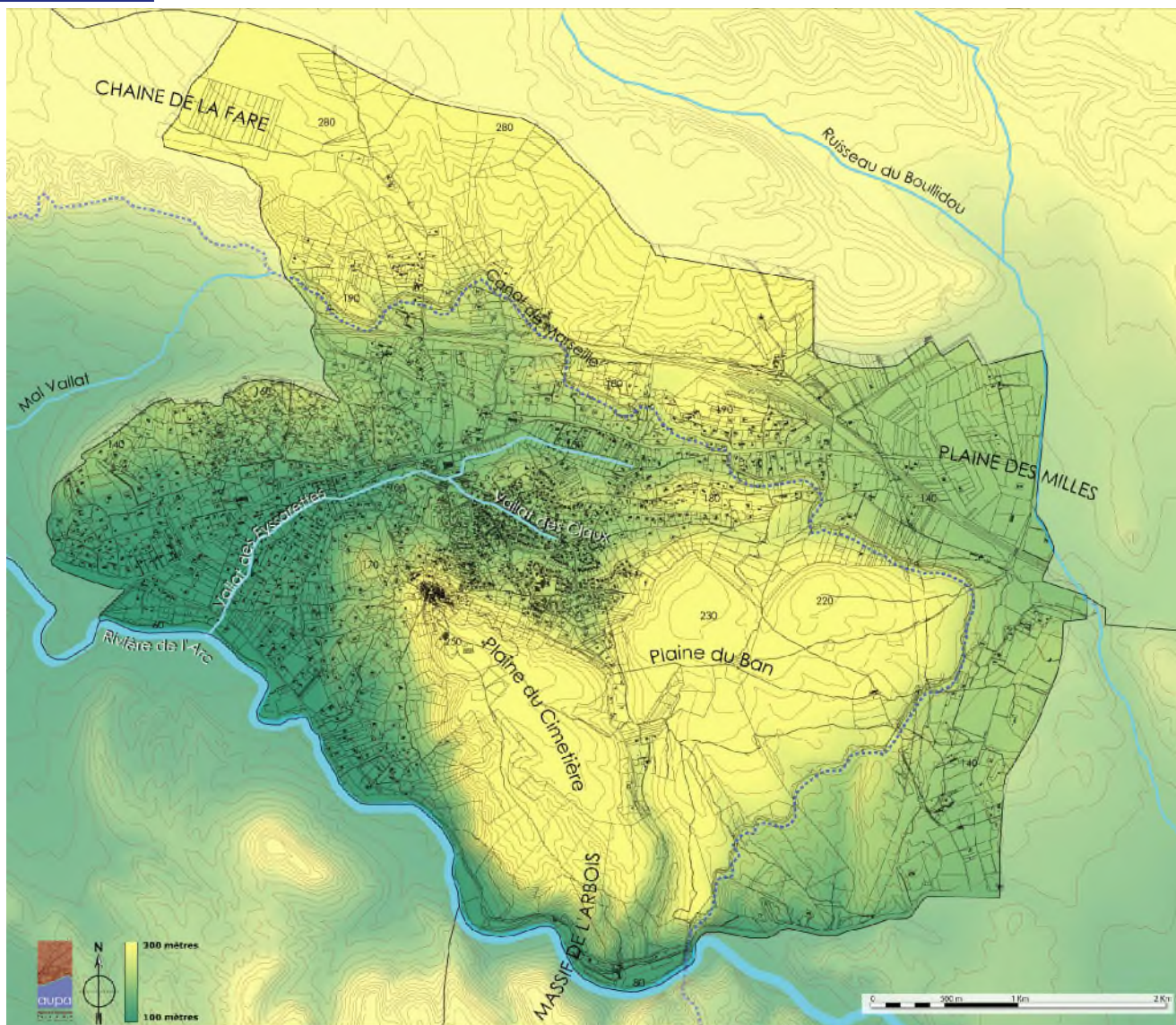


Figure 1 : La topographie de Ventabren.

© AUPA - 2007 - Sources: BD-Alti 2001. IGN/PFAR CRIGE 2000

### 1 - Chaîne de la Fare

- Etagement de formations calcaires et calcaire-argileuses du crétacées.
- Glacis colluviaux en piedmont des collines calcaires.
- Plateaux sur calcarénites plus ou moins dures.

### 2. Le Plateau de l'Arbois

- Plateau calcaires de l'Arbois, Vitrolles, de Rognac et ses cuestas.
- Collines de calcaires et de marnes.
- Affleurements de marnes rouges, de grès et des calcaires.

### 3. La plaine de Berre et du Bassin d'Aix

- Plaine alluvio-colluviale.
- Terrasses alluviales de l'Arc.
- Vallons de l'Arbois.

### 4. La Vallée de l'Arc

- Dépôts d'alluvio-colluviaux.
- Plaine alluviale récente de l'Arc.

### 5. Les collines boisées

- Collines calcaires.

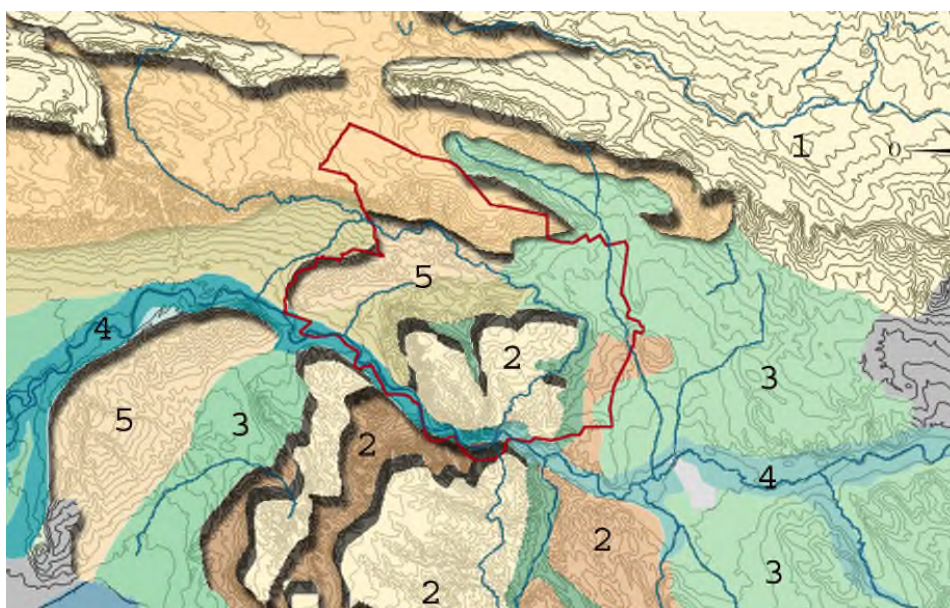


Figure 2 : Les grandes entités géologiques de Ventabren.

© AUPA - 2007 - Sources: Illustration tirée du mémoire de C. Elleron - Stagiaire AUPA 2006 - «Préconisations paysagères suite à la modification du POS en PLU de Ventabren» - Master II - Paysage et Aménagement en Région Méditerranée - Université de Provence.

# 1.

## Le milieu physique

### 1.1 LERELIEFETLATOPOGRAPHIE

La superficie communale est de 2632 ha. Le relief de la commune de Ventabren est très hétérogène, on y rencontre des collines, des barres rocheuses, des petits bassins et des plaines. Le relief est aussi caractérisé par la présence de plateaux calcaires, desquels on domine à l'Est, la plaine d'Eguille et au Sud-Ouest, l'étang de Berre.

Les points culminants vont jusqu'à 300 m NGF', et le point le plus bas, au niveau de l'ancienne cave coopérative est à 112 m NGF. Le Village est situé à un niveau intermédiaire (220 m NGF en moyenne).

### 1.2 LA GÉOLOGIE ET LA PÉDOLOGIE

Le territoire de la commune de Ventabren est composé de plusieurs unités stratigraphiques :

- Une formation crayeuse du Barrémien (Crétacé inférieur) au Nord, composée de calcaires à Rudistes d'une épaisseur de 30 à 40 mètres.
- Au Nord-ouest et à l'Est de la Verquillère, les matériaux affleurants au niveau de petits reliefs sont constitués par des horizons fluviatiles argilo-gréseux, associés à des calcaires argileux, puis des marnes avec intercalation d'argiles marmorisées et de grès sableux. Cet ensemble, attribué au Valdo-Fuvélien (Crétacé supérieur fluviatile), atteint une épaisseur de 150 mètres.
- Des formations du Bégudien qui affleurent selon une bande Est-Ouest allant des « Vignes Longues » au «Moulin du Pont» ; elles comportent des marnes dans lesquelles s'intercalent des niveaux calcaires dont le plus épais constitue une « cuesta » recoupée par la rivière de l'Arc au «Moulin du Pont», le Bégudien comporte encore des argiles rouges renfermant des lentilles de grès.

Des calcaires et argiles rouges à lentilles gréseuses du Rognacien d'une puissance totale d'environ 180 mètres se développent au pied du plateau de Roquefavour.

Des calcaires du Thanécien surplombant les argiles du Montien forment le plateau de Roquefavour, au Sud-est de Ventabren.

Des calcaires et marnes du Sparnacien surmontés par un conglomérat à galets roulés issu des niveaux calcaires crétacés éocènes et oligocènes, constituent les buttes à l'Est du plateau de la « Plaine du Ban ».

D'une manière générale, les reliefs correspondent aux formations calcaires tandis que les plaines sont tapissées de formations de type colluvionnaire. Le sol superficiel, sur le premier mètre, est constitué soit par des formations colluvionnaires du Würm, soit par le substrat diversement altéré.

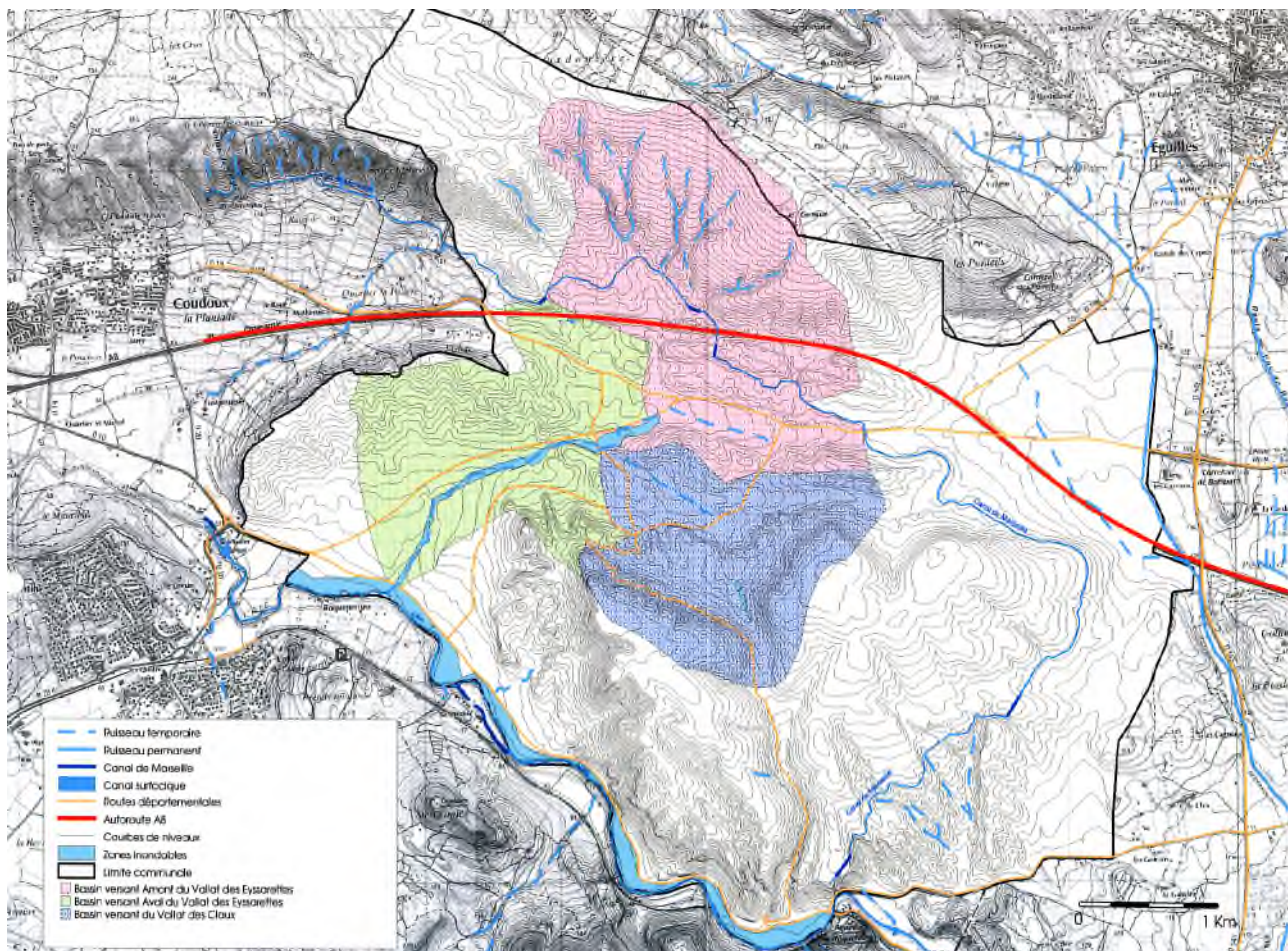


Figure 3 : Les caractéristiques du réseau hydrographique à Ventabren  
© AUPA - 2007 - Sources : CERMI-DGI - Ventabren

## 1.3 LE CLIMAT

Le climat à Ventabren est typiquement méditerranéen. C'est un climat tempéré, caractérisé par une sécheresse estivale et de fortes pluies au printemps et en automne. La température moyenne annuelle est de 14°C et la moyenne annuelle des précipitations est inférieure à 600 mm. Les vents sont à dominance Nord Nord-Ouest. C'est le cas du Mistral qui souffle une soixantaine de jours par an. Il accentue la sécheresse et l'aridité du milieu. Quant aux vents d'Est et du Sud-est, ils apportent les fortes pluies d'automne.

## 1.4 LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique de la commune de Ventabren est constitué par l'Arc et ses affluents, le Vallat des Eyssarettes et le Vallat des Claux. Ce dernier traverse en grande partie le village et conflue avec le Vallat des Eyssarettes au droit de l'ancienne coopérative à l'aval de la RD64A. Le Vallat des Eyssarettes constitue l'exutoire des eaux de ruissellement de la commune. Une très grande partie des cours d'eau (cours d'eau, fossés, canalisations pluviales) de Ventabren est drainée par le Vallat des Eyssarettes qui prend sa source au lieu dit de Peyre-Plantade et se jette 5 km plus loin dans l'Arc au niveau des Taillaires.

L'essentiel du réseau hydrographique de Ventabren s'intègre dans le bassin versant de l'Arc qui s'écoule du Mont Aurélien à l'Est du Pays d'Aix, jusqu'à l'Étang de Berre à l'Ouest, sur 85 km. L'Arc prend sa source au sud-est du village de Pourcieux (83) à 470 mètres d'altitude, et se jette dans le bassin septentrional de l'étang de Berre où il édifie un petit delta.

Les problèmes principaux de l'Arc sont les risques d'inondations importantes (les plus importantes furent celles de 1973, 1978 et 1993). Actuellement la qualité des eaux est variable selon les saisons et encore dégradée en aval des stations d'épuration qui jalonnent son parcours à travers le Pays d'Aix. A Ventabren, toute la zone située en bordure de l'Arc a d'ailleurs été classée en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation. Les milieux aquatiques et rivulaires sont aussi très dégradés. Toutefois, il reste à l'Arc un potentiel écologique et touristique important, grâce à son fort pouvoir auto-épurateur et à la diversité des espaces naturels qui le borde.

Le territoire communal est également traversé par le canal de Marseille. Réalisé en déblai par rapport au terrain naturel, il constitue un obstacle important aux écoulements provenant des coteaux Nord (plateau de la Bourdonnière). De ce fait, il capte une partie des eaux amont. Cependant, plusieurs ouvrages de franchissement, situés sur les routes ou chemins d'accès permettent de rétablir par endroit le cheminement naturel des écoulements.

A partir des puits existants sur certaines propriétés, la présence d'un aquifère superficiel a été identifiée, son niveau piézométrique varie entre 1,45 m et 9,75 m. D'autres aquifères sont connus grâce à des forages profonds d'une cinquantaine de mètres. Enfin, une venue d'eau artésienne a été identifiée à 198,5 m de profondeur. Pourtant, hormis dans les quartiers de Roque Traoucade et du Pêchou, il n'existe pas d'aquifère très développé dans les sous-sols du territoire de la commune de Ventabren.

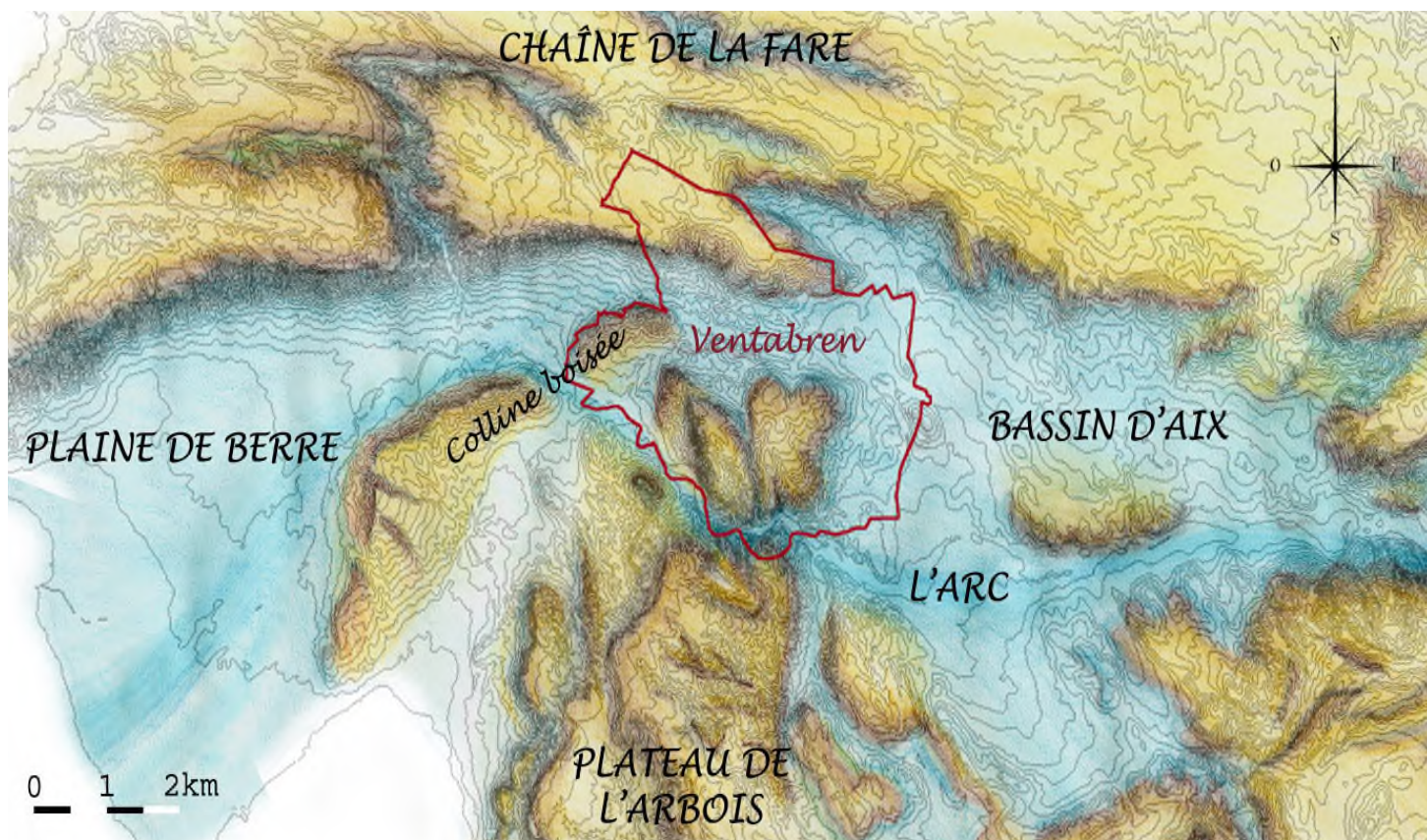


Figure 4 : Ventabren dans le contexte des grandes entités du relief

© AUPA - 2007 - Sources: Illustration tirée du mémoire de C. Elleron - Stagiaire AUPA 2006 - «Préconisations paysagères suite à la modification du POS en PLU de Ventabren» - Master II - Paysage et Aménagement en Région Méditerranéenne - Université de Provence.

# 2.

## La formation de la ville et ses évolutions

---

### 2.1 LES ORIGINES HISTORIQUES

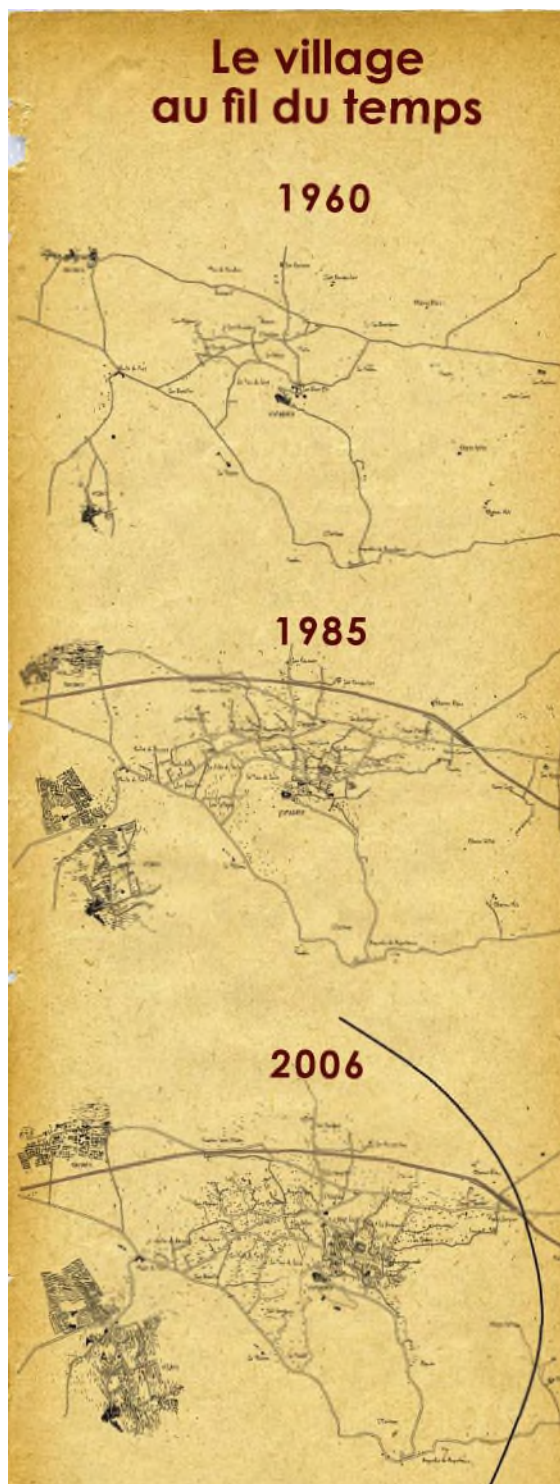
Le « camp de Marius », vaste oppidum dont les traces subsistent sur le plateau au-dessus de l'aqueduc de Roquefavour est sans doute la première véritable implantation d'importance sur la commune. La naissance proprement dite du village de Ventabren se situe beaucoup plus tard au début du X<sup>e</sup> siècle suite à l'édification d'un château par les compagnons du comte de Provence : Guillaume I<sup>er</sup>. Une église fut construite dans le village en 1650. Restaurée et agrandie en 1772, elle fut dédiée à Saint-Denis, Saint vénéré par tous les pays de vignobles. Avec l'accession au trône de Naples de la Reine Jeanne, comtesse de Provence, Ventabren prendra de l'importance, et notamment son château dont la dénomination actuelle rappelle cet épisode historique. Symbole de la royauté, le château de la Reine Jeanne sera en grande partie détruit en 1792 avec l'abolition des droits féodaux.

En 1856 fut inaugurée la voie ferrée Rognac-Aix-en-Provence par Velaux, Roquefavour et les Milles. Durant les premières décennies d'exploitation, plus de 15 000 voyageurs passaient annuellement par Roquefavour. Après l'inauguration du chemin de fer, le village connut l'arrivée de nouvelles industries. Quelques minoteries, huileries ainsi qu'une blanchisserie de draps contribuaient à l'activité du village. Pour autant et jusqu'à la moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'essentiel de l'activité des Ventabrennais était dédié à l'agriculture : oliviers, amandiers, blé, vin, fourrage et élevage de moutons. On a pu répertorier jusqu'à dix moulins à huile.

#### Les grands équipements

L'Aqueduc de Roquefavour a été construit par Franz Mayor de Montricher au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle (1842-1847) pour amener l'eau de la Durance à Marseille. Oeuvre d'art sur le parcours du canal de Marseille, l'aqueduc de Roquefavour fut un succès. Construit sur le modèle du pont du Gard, il est presque deux fois plus haut que ce dernier : 83 mètres de haut sur 400 mètres de longueur.

La construction du canal de Marseille entraîna dans un hameau éloigné de



**Figure 5 :** Evolution de l'urbanisation à Ventabren et aux alentours entre 1960 et 2000  
Source : IGN - © AUPA 2007

Ventabren, celui de Coudoux, le développement du nombre d'habitations dû à l'arrivée d'une « population nomade » nécessaire à la construction du canal. En 1889, on comptabilisait 353 habitants dans le hameau de Coudoux pour une population totale de 1 121 Ventabrennais. Le 21 septembre 1946, une délibération du conseil municipal de Ventabren donne un avis favorable à l'érection en commune distincte du hameau de Coudoux. L'autoroute A8 et le viaduc du TGV sont les deux dernières superstructures à avoir façonné le territoire ventabrennais.

L'histoire du développement de Ventabren correspond à une lente descente de l'urbanisation depuis le château vers le village historique, puis du village vers les nouveaux quartiers en contrebas des Bonfils. Parallèlement se développe de manière beaucoup plus diffuse toute une partie de l'urbanisation, en plaine le long du valat des Eyssarettes, au creux des vallons (Pechou, Rigoues, Vignes Longues basses), ou encore autour d'anciens corps de ferme relativement éloignés du village (Cauvets, Gourgoulons).

L'itinéraire de Ventabren pourrait ainsi se résumer à celui d'un bourg rural d'environ 500 âmes en 1950 dont la population a été multipliée par 10 en un demi-siècle. Le village s'est petit à petit transformé en commune périurbaine sous les effets de l'accroissement de l'agglomération Aix-Marseille. Ce développement n'a pas entaché sa très bonne réputation liée à l'image de village préservé à proximité d'Aix et Marseille. 86% des actifs travaillent en effet à l'extérieur de la commune sur les pôles d'activités ou dans les grandes villes de la métropole. Il y a sur la commune 4 fois moins d'emplois que d'actifs résidents (près de 2 000).

En moyenne 34 logements neufs par an ont été construits depuis le début des années 70. Cette croissance n'a pas été continue, il y a eu des poussées et des creux. Depuis 2000 le nombre de permis autorisés est en baisse et avoisine la dizaine par an en 2005 et 2006. Si l'on construit actuellement peu de maisons, la population ne change pas moins de visages.



## 2.2 LE PATRIMOINE URBAIN

### 2.2.1 Le patrimoine archéologique

De nombreux sites sont recensés sur la commune, et chacun relate une partie de l'histoire collective :

- **la préhistoire** : oeufs de dinosaures au Trou du Loup (ce gisement est protégé), l'abri des boeufs dans la vallée de l'Arc, des sépultures (tertres) à Château Blanc;
- **la protohistoire** : stèles épigraphiques gallo-grecques aux Bons Fils et Maralouine, stèles anépigraphes à proximité de l'aire de repos de Ventabren (autoroute A8) et Peyreplantade, oppidum celto-ligure de Roquefavour;
- **la période gallo-romaine** : vestiges à la Baronne, villas gallo-romaine (Font Vicarii et bords du Vallat des Eyssarettes-D65);
- **la période médiévale** : l'Hermitage de Roquefavour et le château de la Reine Jeanne;
- **la période XVIIe et XVIIIe siècles** : glacière (D65), four à pain (D65), source de Fantori, bories (les Cordières), drailles (transhumance), anciennes mines.

Le site du vieux village et ses abords sont actuellement gérés sous le régime de

### 2.2.2 Le patrimoine culturel historique protégé

la loi de 1913 sur les monuments historiques et la loi de 1930 sur les sites (depuis 1971). Trois monuments sont également inscrits à l'inventaire des monuments historiques sur la commune de Ventabren :

- L'Ermitage Saint Honorat de Roquefavour (vestiges)
- Le Château de la Reine Jeanne (ruines)
- L'Aqueduc de Roquefavour

L'Ermitage Saint Honorat est un amphithéâtre naturel de falaise, doté d'une source et d'une végétation abondante. Le château de la Reine Jeanne, en position dominante à l'extrémité du plateau, surplombe le vieux village et offre une vue panoramique sur la moyenne vallée de l'Arc. Cette possession seigneuriale relevait au XIIème siècle du domaine des seigneurs des Baux. Leur règne cesse avec la Reine Jeanne de Naples, comtesse de Provence d'où la dénomination actuelle du château. L'Aqueduc de Roquefavour est reconnu comme le plus grand aqueduc en pierre au monde. Il permet aux eaux du canal de Marseille de franchir l'Arc sur les communes de Ventabren et d'Aix afin d'alimenter Marseille. Seul le viaduc n'est pas propriété de la commune.



**Figure 6 :** Monuments Inscrits à l'Inventaire des monuments historiques - 1. L'Hermitage Saint Honorat de Roquefavour, 2. Le Château de la Reine Jeanne, 3. L'Aqueducde Roquefavour  
Source : [www.ventabren.fr](http://www.ventabren.fr)

### 2.2.3 Le patrimoine bâti remarquable non protégé

La riche histoire de Ventabren a marqué le paysage de nombreux monuments et vestiges, dont l'intérêt est même parfois national. Mais, à côté de ce patrimoine prestigieux, il en existe un autre, plus modeste, disséminé sur l'ensemble du territoire, contribuant fortement au cadre de vie et à l'attachement des habitants à leurs quartiers. S'il faut protéger les « monuments historiques », la préservation et la valorisation d'un patrimoine plus modeste présent dans de nombreux endroits est aussi un enjeu important pour la qualité du cadre de vie.

A ce titre, certains édifices qui ne sont pas protégés au titre de la loi de 1913 présentent des caractéristiques d'ordre historique ou esthétique. Ces éléments rappellent des métiers oubliés et la vie d'autrefois. Ils créent un sentiment d'identité en favorisant l'enracinement et l'appropriation du village par ses habitants. Afin de les distinguer et d'éviter leur disparition en favorisant leur mise en valeur, il convient de citer:

- le canal de Marseille et de ses ouvrages d'art comme le pont du canal sur la RD10,
- les vestiges de l'oppidum «camp Marius»,
- les édifices isolés comme:
  - les pigeonniers de la Baronne et de Roquefavour,
  - le four banal à proximité du moulin à eau (bordure de l'Arc)
  - le moulin à vent

- le lavoir de Fons Vicarii
- l'abreuvoir de Font Vieille
- la fontaine et le lavoir de Puits Neuf
- Les fermes, domaines ou bastides la Récense, Château Blanc, Château Noir, de Peyres, des Vences, de la Baronne et du moulin de Roquefavour (ensemble bâti jusqu'à l'aqueduc comprenant l'ancienne maison de retraite, quelques habitations et un pigeonnier).



**Figure 7 :** Le patrimoine remarquable non protégé - 1. L'Oppidum, 2. Fontaine, 3. le Moulin à vent - Source : [www.ventabren.fr](http://www.ventabren.fr)

## 2.2.4 Le patrimoine naturel : espaces verts, jardins, zones de loisirs

Trois zones d'accueil sont équipées pour le public à Ventabren :

- l'aire de stationnement et pique nique le long de la D64 dans le vallon du Rigoues,
- l'aire sportive, de détente et de loisir du Plateau à l'extrémité Nord de la plaine du Cimetière (aires de jeux, tennis, terrain de foot, dojo, salle Reine Jeanne, promenade familiale...),
- la piste de moto-cross à l'autre extrémité de la plaine du Cimetière.

En semaine, la fréquentation de ces espaces est essentiellement locale et se fait de manière diffuse. Les week-ends ou les jours fériés, s'ajoute à la population locale une fréquentation extra-communale, « métropolitaine » et urbaine, se concentrant sur des lieux connus et facilement accessibles en voiture comme le plateau.

## 2.3 LA DYNAMIQUE D'URBANISATION DU TERRITOIRE

### 2.3.1 L'occupation du sol aujourd'hui

Le territoire de Ventabren est dominé par les espaces forestiers et naturels qui représentent près des deux tiers du territoire (62,4%).

Cependant, la tache urbaine définie par l'occupation du sol de 2009 est relativement importante : 560 ha environ soit 21,3% du territoire de communal. Cette tache urbaine est répartie principalement :

- Au Nord du village historique, une tache relativement dense
- Le long des routes départementales RD10 et des RD64, un habitat pavillonnaire plus lâche.

Elle est essentiellement composée d'un tissu urbain discontinu correspondant à de l'habitat individuel.

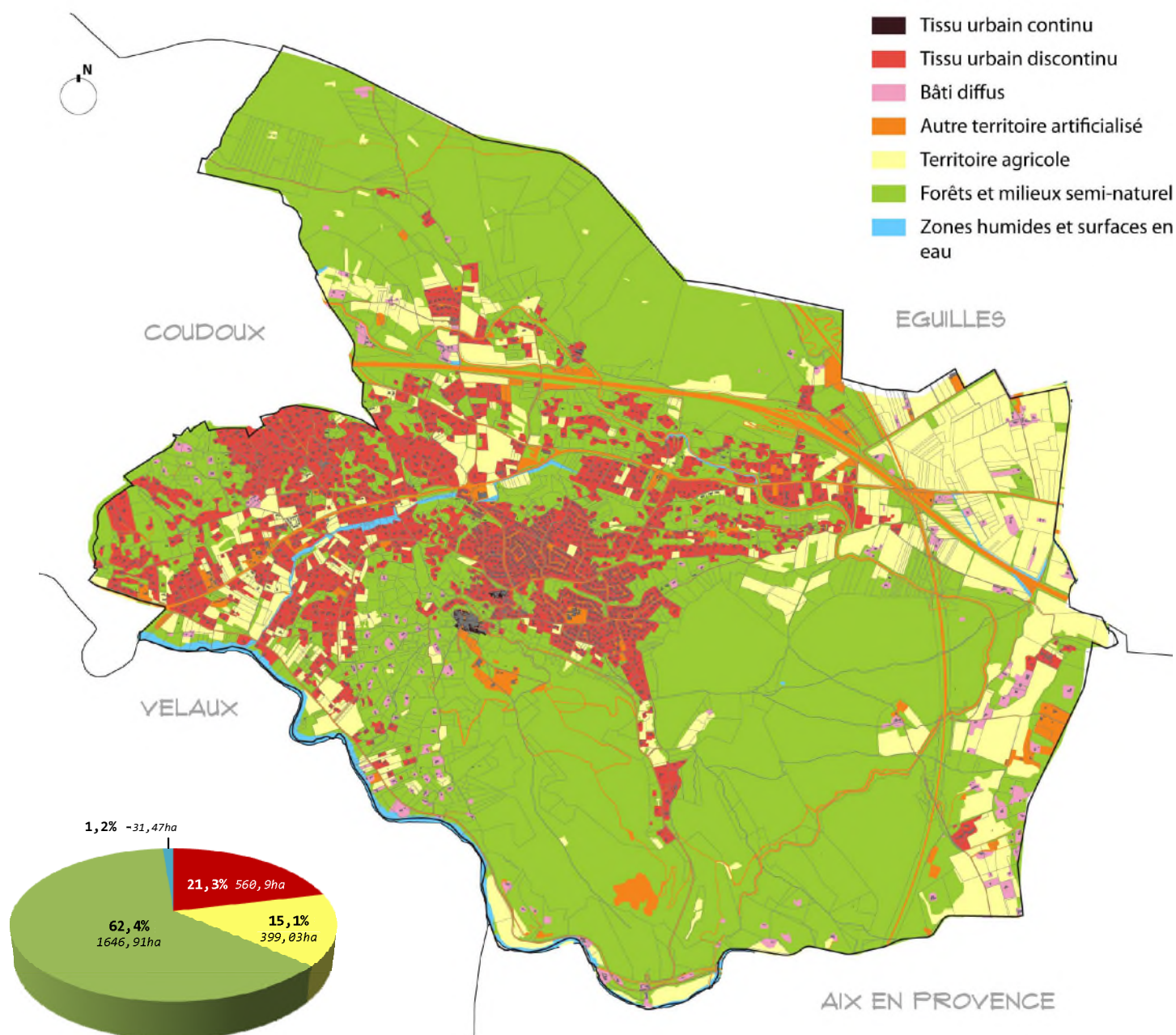


Figure 8 : L'Occupation du sol en 2009 - Source : données Ocsol 2009 CPA

## 2.3.2 L'évolution de l'urbanisation avant la planification urbaine

L'importance de la tâche urbaine d'aujourd'hui s'explique par les dynamiques d'urbanisation d'hier.

### Un habitat diffus hérité des années 60 - 70

En 1960, Ventabren était une commune rurale composée d'un vieux village perché et de quelques hameaux (Cauvets, Cougoulons...). La campagne environnante était organisée autour des cultures de la vigne, de l'olivier et de l'élevage du mouton. Peu à peu, l'urbanisation est descendue vers de nouveaux quartiers (quartiers Bons Fils) puis s'est développée de manière plus diffuse dans la plaine de part et d'autre de la RD10.

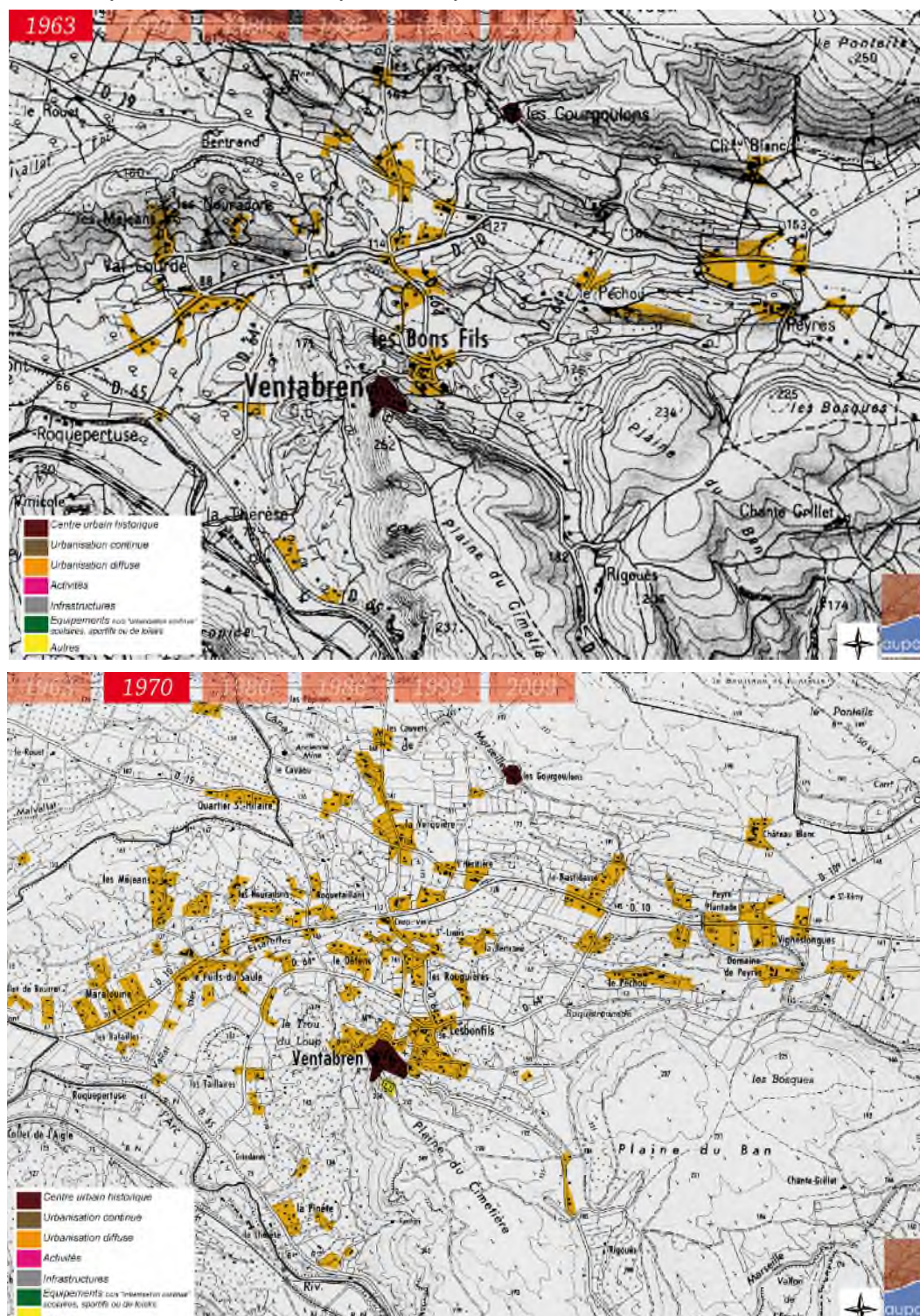


Figure 9 : Estimation de la consommation d'espace sur Ventabren - Source : AUPA, Juillet 2011

### 2.3.3 L'évolution de l'urbanisation depuis la planification urbaine

#### Un fort bouleversement entre les années 70 et 80

Ventabren a mis en place sa première planification urbaine le 7 janvier 1970 par l'approbation d'un Plan Sommaire d'Urbanisme. En 10 ans, ce document a engendré une forte mutation de l'urbanisation. En effet, après 10 ans, la commune accueille environ 1250 habitants supplémentaires, soit une hausse de 114%. L'afflux important de cette nouvelle population bouleverse la dynamique urbaine :

- une urbanisation dense et continue se développe en contrebas du vieux village. Elle se compose principalement de lotissements ;
- le processus étalement urbain se développe de plus en plus le long des RD10 et RD64 et abouti à un mitage important de la plaine : la moitié des demandes de permis de construire s'est faite sur des unités foncières de 5000m<sup>2</sup> à 1ha et cette demande s'est surtout cristallisée sur la zone rurale avec 57% des demandes de permis en zone Naturelle (source : rapport de présentation du PLU de 1988)
- la commune se dote d'un secteur d'équipement sportif sur le plateau au Sud du vieux village.

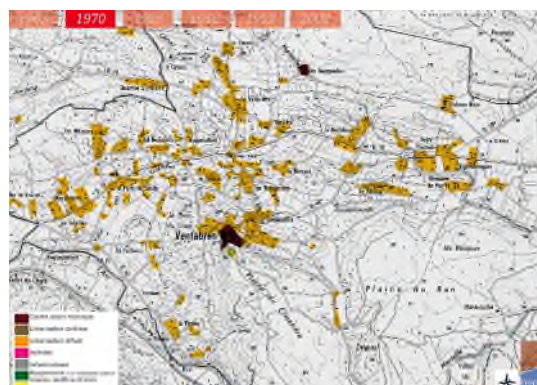
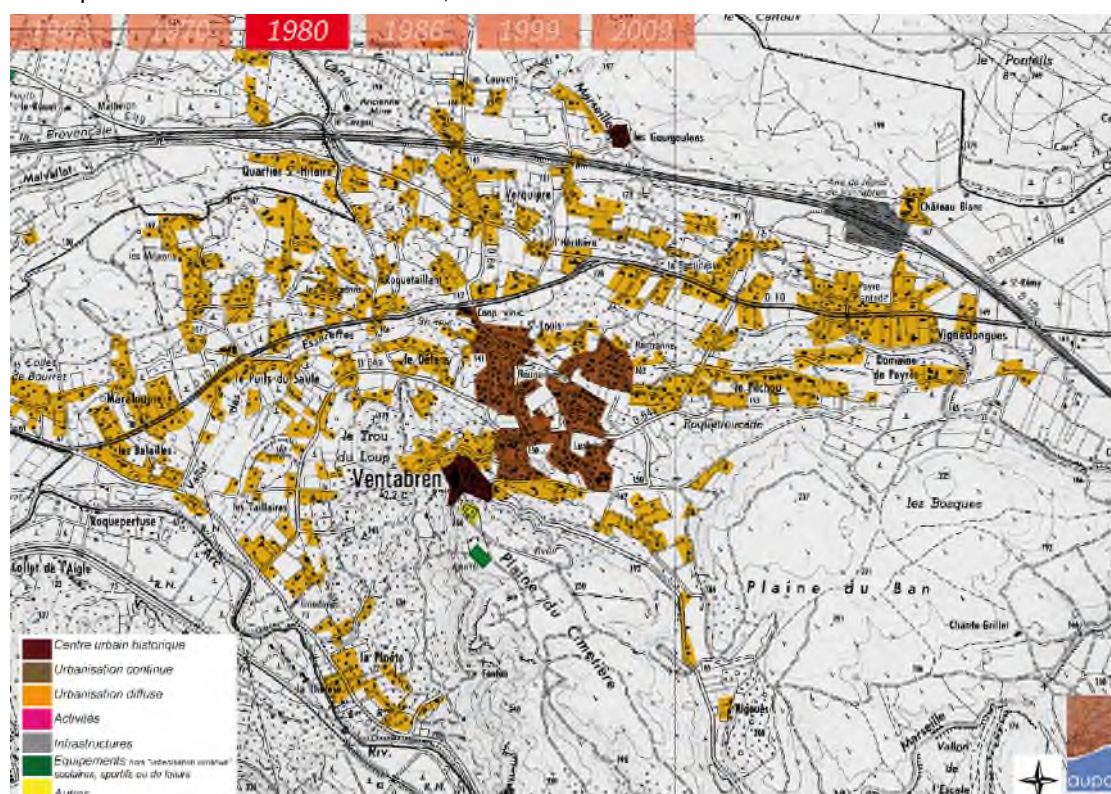


Figure 10 : Estimation de la consommation d'espace sur Ventabren - Source : AUPA, Juillet 2011



## Un plan d'occupation des sols de 1983 qui favorise l'étalement urbain

Face au fort bouleversement urbain subi par la commune dans les années 80, Ventabren a prescrit un nouveau POS avec pour objectif de :

- modérer la croissance démographique
- orienter la croissance urbaine
- équilibrer le développement économique
- maintenir et développer l'activité agricole
- maintenir la qualité du cadre de vie.

En terme de croissance démographique, l'objectif était de maintenir la croissance au niveau constaté entre les périodes de 1962 et 1976, à savoir un taux de croissance de 7,5% par an. Ce taux impliquait tout de même la construction de 50 logements par an pour accueillir environ 1500 habitants supplémentaires en 10 ans. Le POS avait également pour objectif de favoriser la densification des secteurs urbains centraux. Cet objectif a plutôt été atteint puisque ces secteurs se sont densifiés sous forme de lotissements et de groupement d'habitation sur des lots allant de 400 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>.

Cependant, malgré les objectifs du POS de modulation de la croissance et de densification des secteurs urbains centraux, l'importance des zones de campagnes (zones NB : plus 23% du territoire) permet de maintenir un développement conséquent de l'habitat diffus dans ces secteurs et une consommation peu maîtrisée du foncier avec des minimums à la parcelle importants, de 4000m<sup>2</sup>, 1ha et même jusqu'à 4ha.

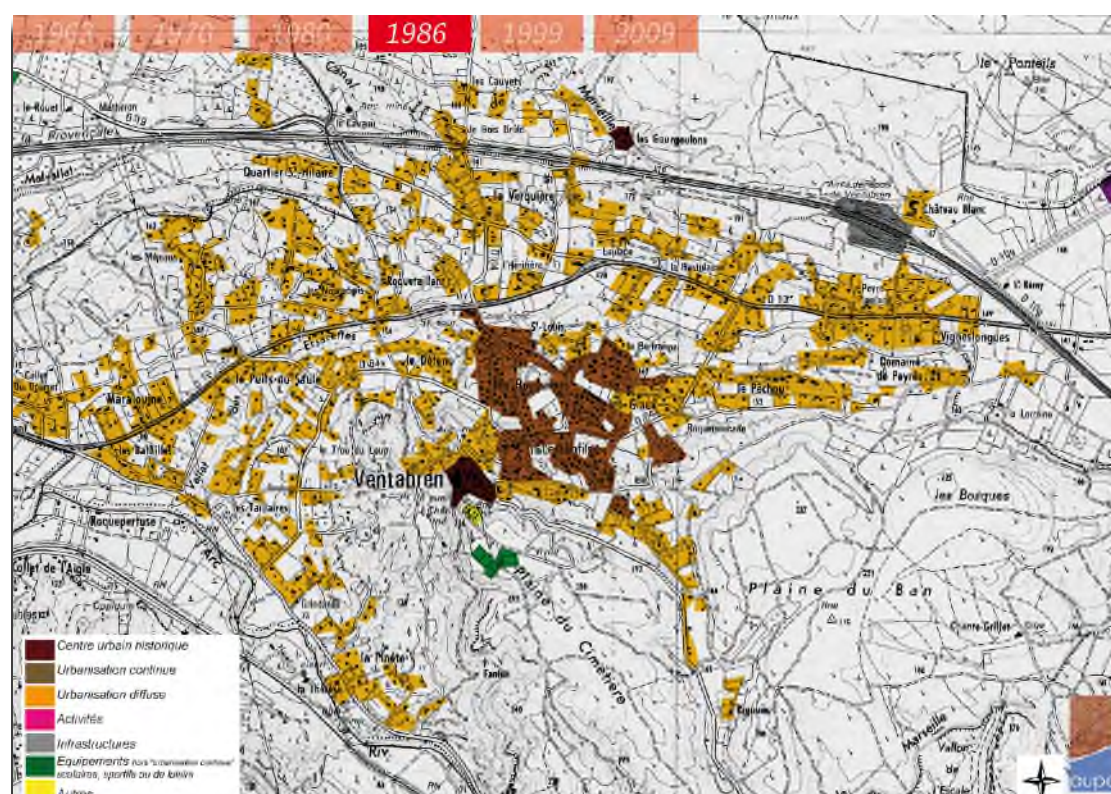


Figure 11 : POS de 1983 - Source : Rapport de présentation du POS

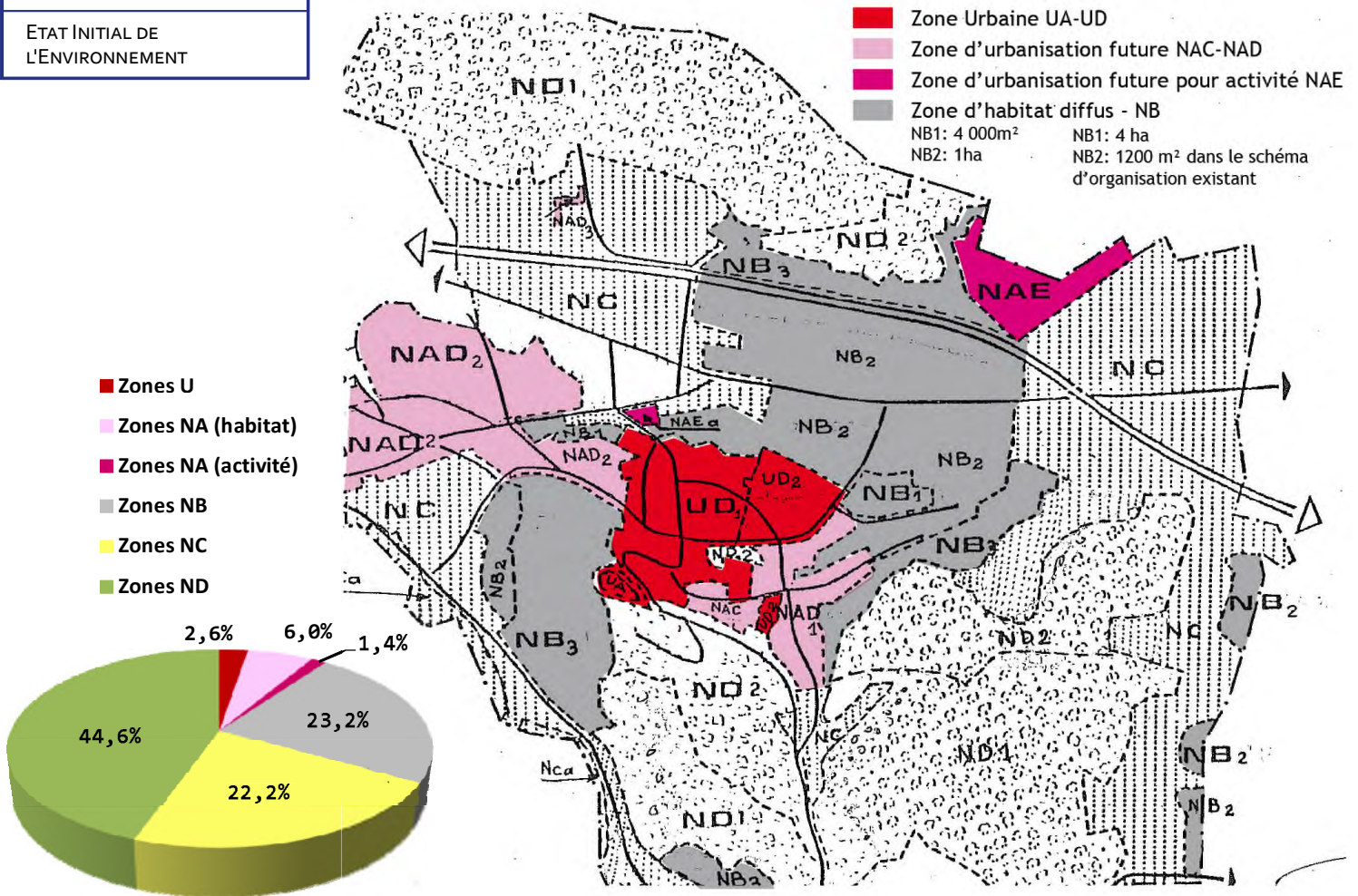
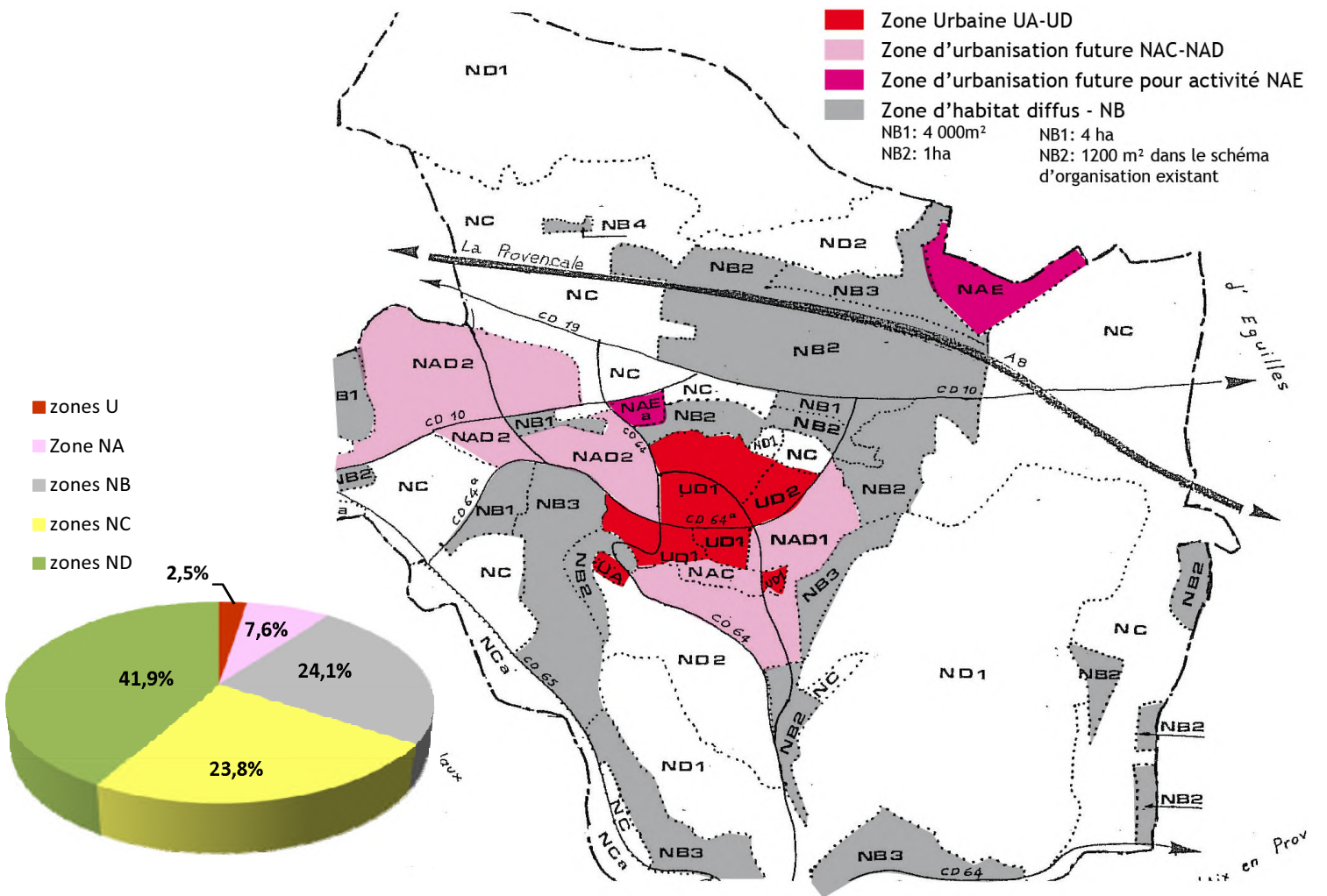


Figure 12 : POS de 1988 - Source : Rapport de présentation du POS





## Un plan d'occupation des sols de 1988 qui étend encore davantage les zones NB d'habitat diffus

Le POS de 1988 suit la même ligne de conduite que le précédent POS de 1983 avec les mêmes objectifs globaux de modération de la croissance démographique et d'orientation de la croissance urbaine vers les secteurs centraux.

Cependant, le POS approuvé le 23 septembre 1988 développe encore de 4 % les zones NB d'habitat diffus. Cette augmentation de 24 ha des zones NB accentue encore plus le processus d'étalement urbain, et ce au détriment de zones naturelles et agricoles éloignées du centre urbain.

## POS de 2000 : reconcentration des zones urbaines et protection des espaces naturels

Le développement important subi par Ventabren au cours des précédentes planifications a entraîné une prise de conscience de la municipalité qui souhaite désormais davantage préserver le cadre de vie des Ventabrennais et de ne pas compromettre le site et le caractère de la commune.

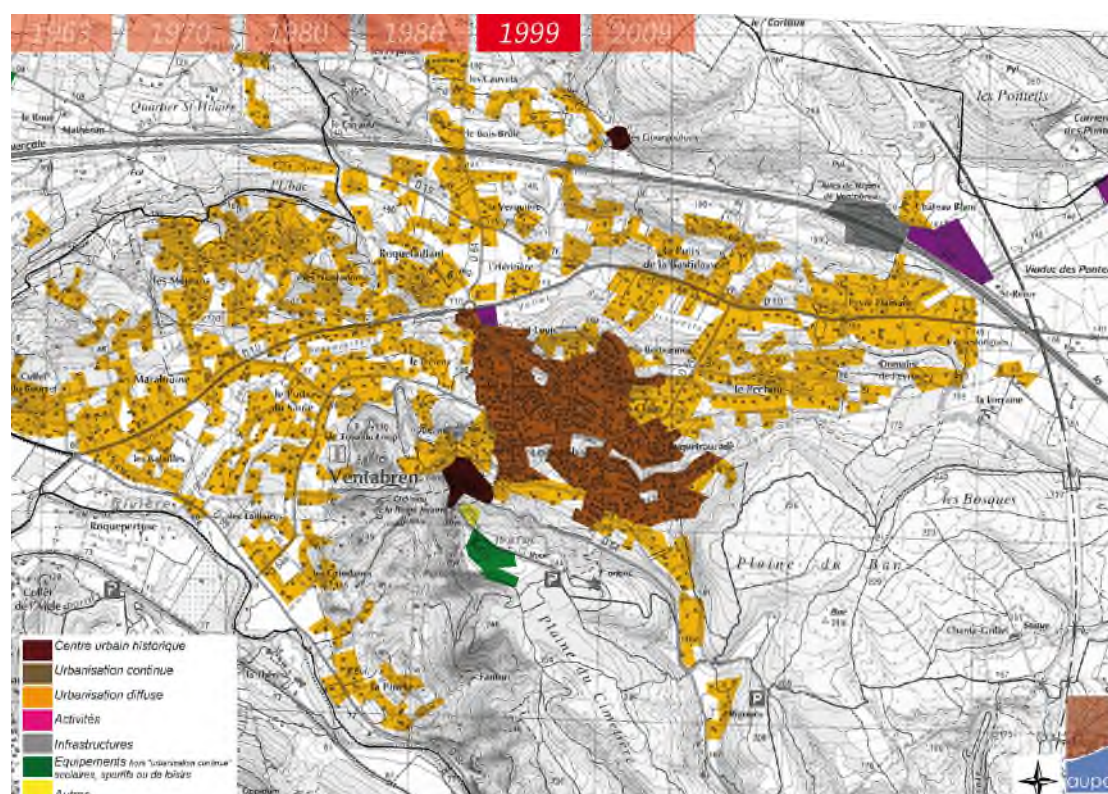


Figure 13 : Estimation de la consommation d'espace sur Ventabren - Source : AUPA, Juillet 2011

En effet, en 1999, la majorité des 4500 habitants à Ventabren, vit dans un habitat individuel isolé où les lieux collectifs, d'échanges et de convivialité sont absents.

Face à cette situation, la municipalité a la volonté de rétablir un équilibre entre les besoins liés à l'expansion urbaine et à la valorisation du cadre de vie. Cela se traduit sur le POS de 2000, approuvé le 29 mai 2000, par un rééquilibrage géographique des zones constructibles visant à recentrer l'agglomération et à protéger les zones de paysages remarquables. Ainsi, les zones d'urbanisation future (NA) dédiées à l'habitat ont toutes été reclassées en zones NB1 à 4000 m<sup>2</sup>.

Les zones NB3 de 4 ha, éloignées du village et situées au cœur d'espaces naturels de qualité, ont été définitivement supprimées entraînant la suppression de 170 ha des zones d'habitat diffus entre le POS de 1988 et le POS de 2000.

Ainsi, avec une augmentation de 215 ha des espaces naturels et agricoles, le PLU de 2000 a amorcé un changement de politique en essayant de préserver davantage les espaces naturels de Ventabren.

Ce POS de 2000 a ainsi ralenti le rythme de construction sur la commune portant le nombre de permis délivrés pour les constructions neuves à 10 logements par an en moyenne contre 35 à 40 logements par le passé. Ceci s'explique par la rareté des terrains constructibles puisqu'un minimum de 4000m<sup>2</sup> de terrain était nécessaire pour construire un logement dans les zones NB1 et 1ha dans les zones NB2.

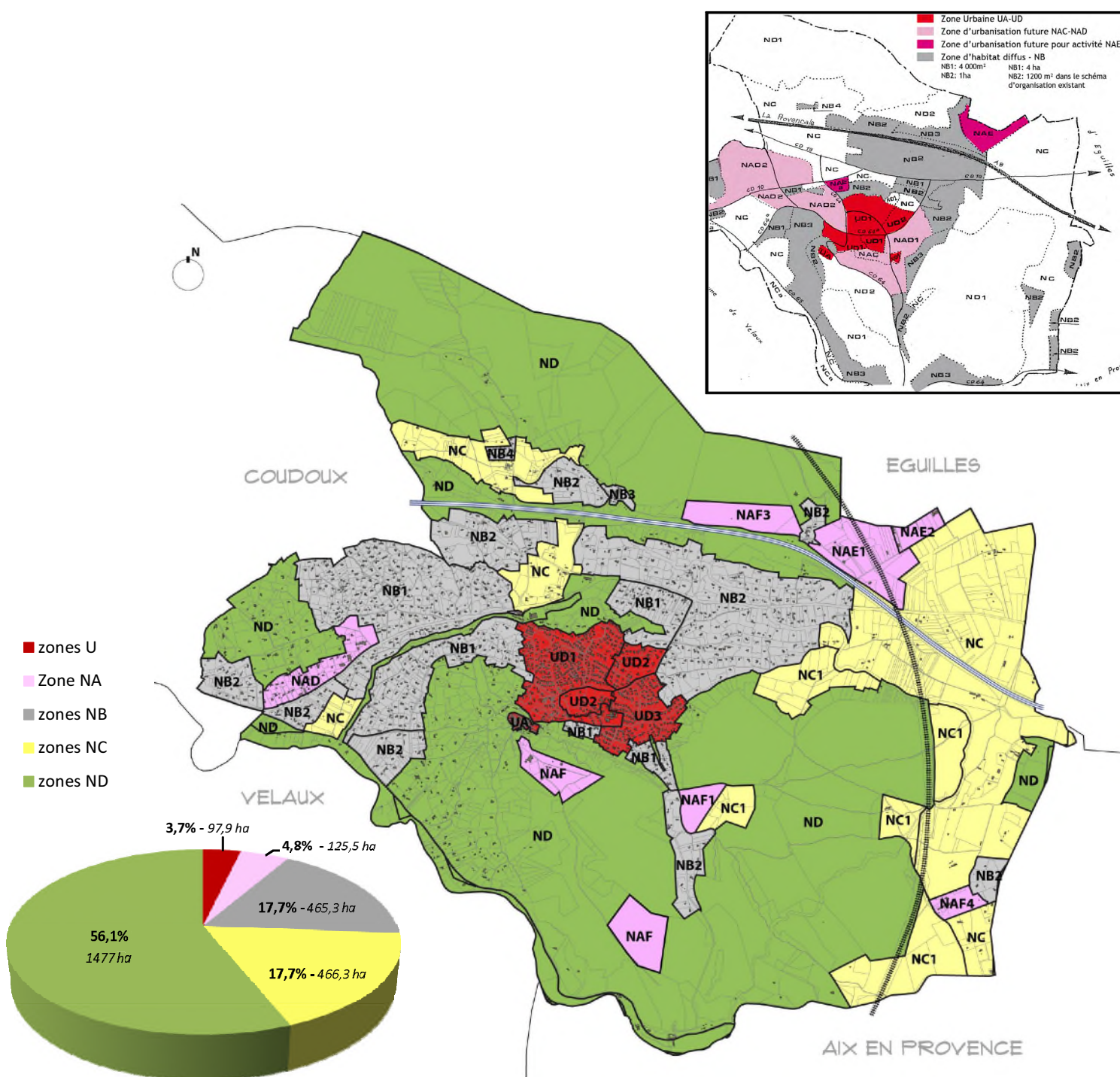


Figure 14 : POS de 2000 - Source : Rapport de présentation du POS

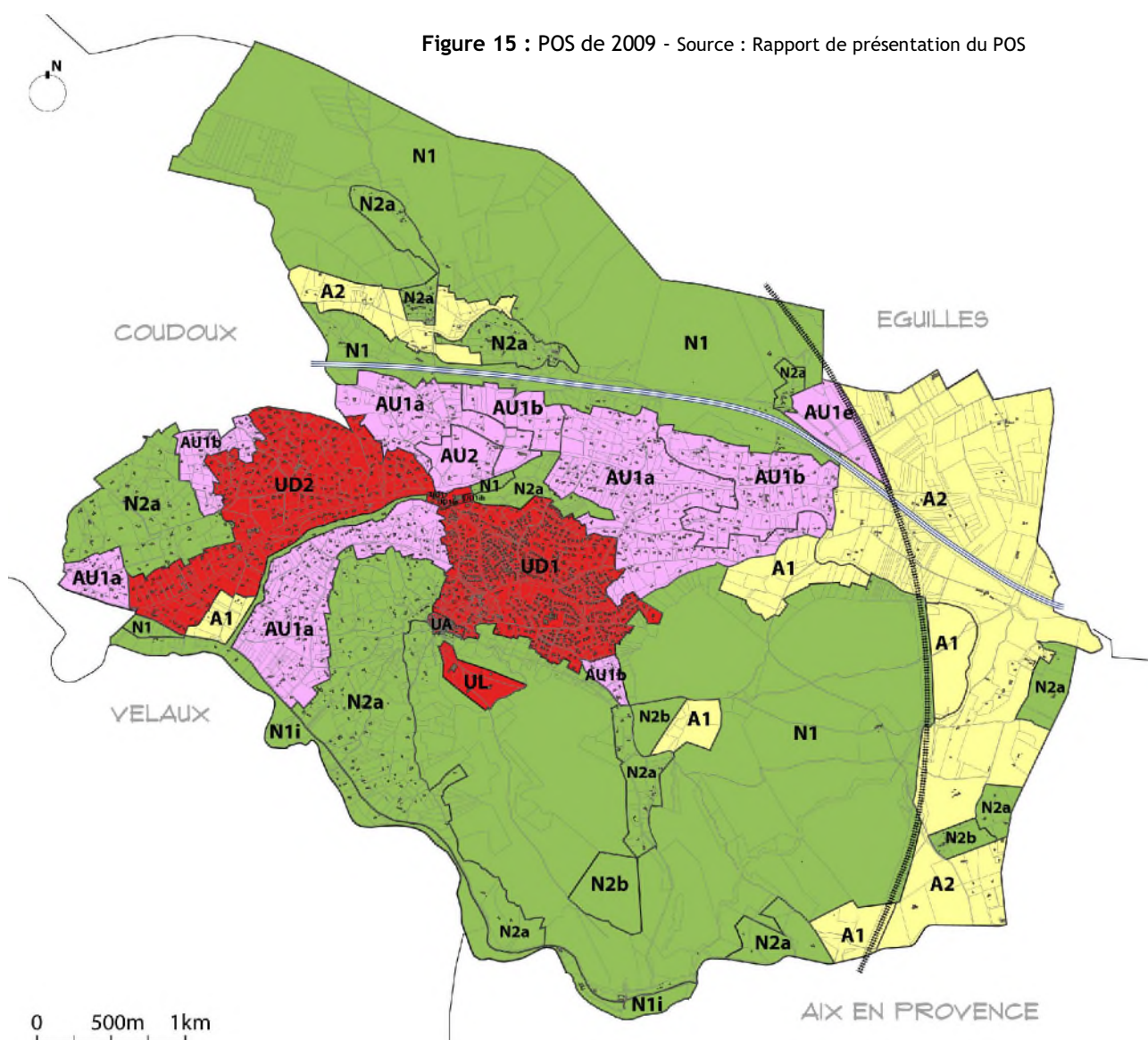
## Le POS de 2009 relance les constructions de logements

Approuvé le 1er juillet 2009, le POS a mis en application la loi Solidarité Renouvellement Urbain, dite loi SRU, du 13 décembre 2000 par la suppression des zones NB d'habitat diffus.

Les objectifs du POS de 2009 en vigueur aujourd'hui restent sur la même ligne directrice que le POS de 2000, à savoir :

- Préserver l'environnement naturel pour conserver le charme de Ventabren et garantir la qualité du cadre de vie ;
- Améliorer le cadre de vie en tenant compte des difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrennais : nuisances, équipements, risques, logements, déplacements ;
- Engager un développement mesuré, respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

Figure 15 : POS de 2009 - Source : Rapport de présentation du POS



L'objectif du POS est de contenir le village dans ses limites actuelles, donner des limites claires à l'urbanisation en confirmant la protection des zones naturelles de qualité et des espaces agricoles ou sensibles. Plus de 50 ha des zones NB supprimés ont été reclassés en zone naturelle, soit 11% des zones NB.

La municipalité s'est également attachée à prendre en compte la réalité du territoire et de la tache urbaine. Ainsi, les zones NB habitées, relativement denses et équipées des réseaux collectifs ont été reclassées en zones urbaines (100 ha environ soit 22% des zones NB) ; tandis que les zones NB insuffisamment équipées ont été reclassées en zone d'urbanisation future dont le développement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces derniers sont d'ailleurs programmés par la commune.

L'objectif était également d'assurer un rythme de construction d'environ 35 logements neufs par an pour un gain de population d'une centaine de personnes par an pendant 10 ans. Pour cela, la commune a permis une plus grande densité dans ses zones urbaines en réduisant les superficies minimales de terrain tout en n'altérant pas le couvert végétal et la qualité paysagère des quartiers. Ainsi, la zone urbaine dense (UD1) passe en moyenne de 1000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>, une très grande partie de l'ancienne zone NB1 à 4000 m<sup>2</sup> passe à 2000 m<sup>2</sup> (zone UD2) et les autres zones NB à 10 000 m<sup>2</sup> passent en zone AU à 3000 m<sup>2</sup> de superficie minimale.

Cette densification des zones urbaines a permis d'augmenter les constructions de logements neufs sur Ventabren. On observe, depuis 2009 (cf bilan du PLU, partie.2 sur la consommation induite par le PLU de 2009) un rythme plus soutenu de la construction avec environ 45 permis de construire accordés en moyenne par an.

### CONSTAT DE LA DYNAMIQUE D'URBANISATION

- Un territoire dominé par les espaces forestiers et naturels (62,4% du territoire) mais avec une tache urbaine très développée (21,3% du territoire)
- Un territoire marqué très tôt par l'habitat diffus : une urbanisation diffuse qui s'est développée dès les années 60 de part et d'autre de la RD10
- Cet héritage aboutit aujourd'hui à une situation urbanistique très difficilement gérable
- Le POS de 2000, confirmé par le PLU de 2009, marque la rupture avec l'ancien mode d'urbanisation en faveur d'une politique urbaine plus maîtrisée: reconcentration des zones urbaines, amélioration du cadre de vie et protection des espaces naturels et des paysages de qualité.

## 2.4 UNE URBANISATION INDUISANT UNE CONSOMMATION MODÉRÉE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Au-delà de l'analyse de la vocation des espaces définie par les documents d'urbanisme, l'analyse de l'occupation "au réel" du territoire permet d'avoir une vision plus juste de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Ventabren depuis les 15 dernières années.

### 2.4.1 Méthodologie

Les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire de Ventabren ont été identifiés sous SIG (Système d'Information Géographique) sur la base de données Ocsol de 1998 et de 2009. Par comparaison de ces deux bases de données Ocsol, nous pouvons localiser et chiffrer les espaces naturels, agricoles et forestiers ayant été artificialisés entre ces deux dates.

Ensuite, l'occupation du sol de 2009 a été actualisée avec le cadastre de 2014, afin de prendre en compte les nouvelles constructions édifiées entre 2009 et 2014.

Cette analyse des données Ocsol et du cadastre 2014 permet d'identifier assez précisément la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui s'est déroulée sur une période de 16 années.

Ont été considérés :

- Comme **espaces forestiers** : les grands ensembles boisés composés d'arbres situés en zone naturelle, y compris ceux inscrits dans un jardin privé,
- Comme **espaces naturels** : les bosquets d'arbres en zone naturelle et les bosquets ou les friches arborées en zone agricole en y excluant les jardins privés aménagés
- Comme **espaces agricoles** : les espaces cultivés (vignes, verger, céréales,...), les prairies de pâture, les friches herbacée ou arbustive situées.

Il convient de préciser que la base de données Ocsol est une interprétation de la photo aérienne, c'est une généralisation et non une description fidèle de la réalité de terrain. L'échelle d'utilisation n'est donc pas très précise et ne doit pas, normalement, être en dessous du 50 000ème.

Les chiffres de surfaces consommées provenant de la base Ocsol sont donc à relativiser car ne reflétant pas la réalité du territoire. Ce ne sont que des tendances.

## 2.4.2 Diminution de 3% d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 1998 et 2011, la commune de Ventabren a perdu environ 63 ha d'espaces naturels, forestiers ou agricoles, soit une réduction de moins de 3%. Les espaces naturels, forestiers ou agricoles sont ainsi passés de 80,8% à 78% de la superficie du territoire communal.

La consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire de Ventabren ces 16 dernières années est donc relativement faible. La commune a su conserver son caractère rural avec plus des trois quarts de son territoire compris dans un espace naturel, forestier ou agricole.

	1998 (Occsol)		2014 (Occsol+cadastre)		Evolution	
	Surface (ha)	Part du territoire communale (%)	Surface (ha)	Part du territoire communale (%)	Surface (ha)	en %
<b>Espaces agricoles</b>	413,27	15,66%	377,71	14,32%	-35,56	-8,6%
<b>Espaces Forestiers</b>	1 045,75	39,64%	976,66	37,02%	-69,09	-6,6%
<b>Espaces Naturels</b>	672,30	25,48%	713,18	27,03%	40,88	6,1%
<b>Total</b>	<b>2 131,32</b>	<b>80,78%</b>	<b>2 067,55</b>	<b>78%</b>	<b>-63,77</b>	<b>-3,0%</b>

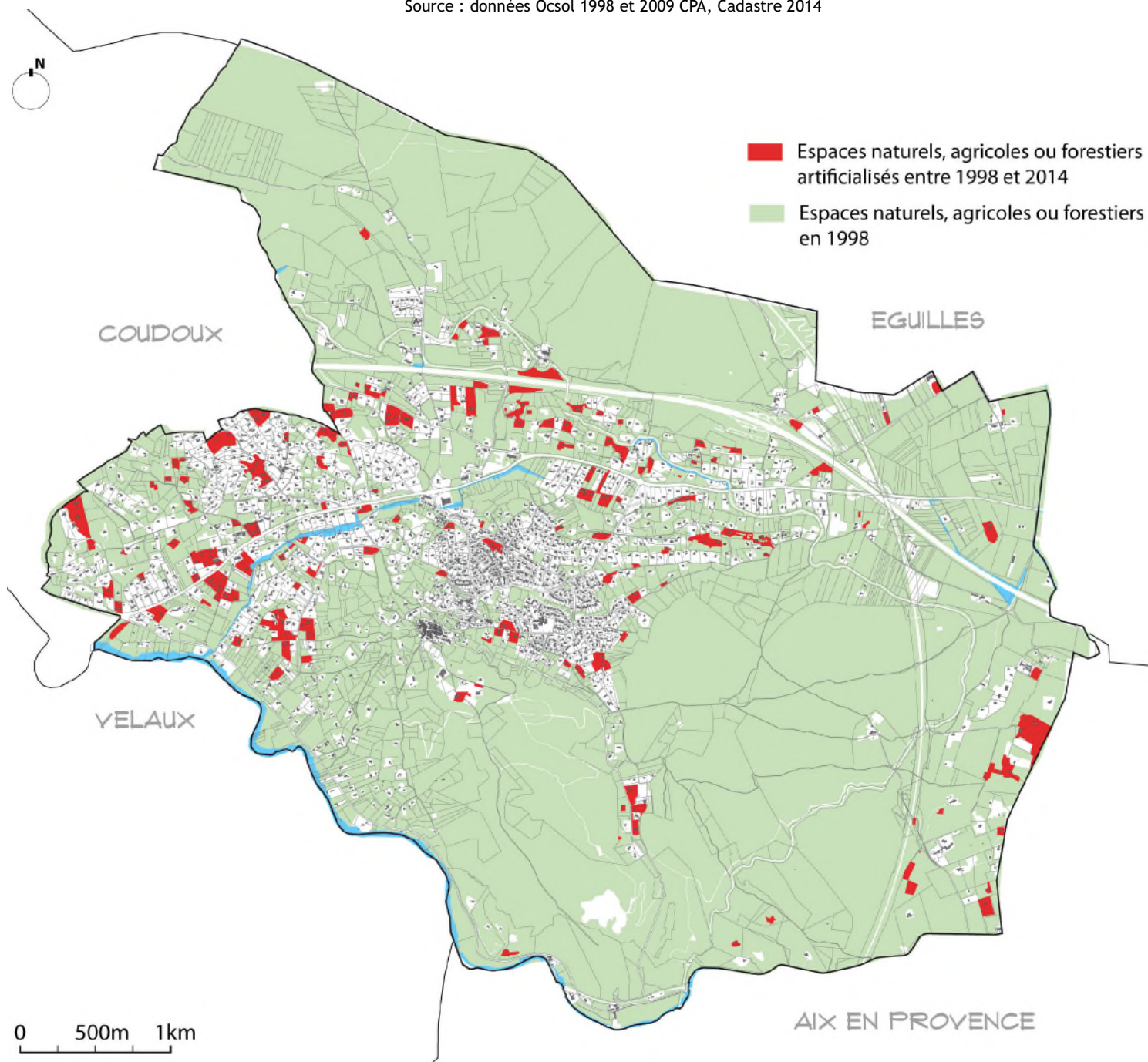
**Tableau 1** : Evolution des superficies générales des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1998 et 2014  
Source : données Ocsol 1998 et 2009 CPA, Cadastre 2014

Ce sont principalement les espaces forestiers (-69ha environ, soit une perte de -6,6%) et les espaces agricoles (-35ha environ, soit une perte de 8,6%) qui ont été consommés tandis que les espaces naturels ont augmenté de 40 ha environ.

L'essentiel des surfaces artificialisées se trouve compris dans les anciennes zones NB d'habitat diffus du POS de 2000 et/ou de 1988. Ces espaces artificialisés sont essentiellement consommés (à 75%) par du bâti individuel. On note également une consommation pour des équipements publics (9,4%) dont des équipements sportifs et des équipements liés à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales. 11% des espaces artificialisés ne sont pas consommés de façon irréversible car l'artificialisation se fait au profit de dépôt ou d'extraction de matériaux.

Les espaces artificialisés ont été en grande partie artificialisés au détriment d'espaces agricoles (44% des espaces artificialisés sont des espaces agricoles dont 23,7% sont des prairies) et des espaces forestiers (33%).

**Figure 16** : Evolution des espaces naturels, agricoles et forestiers ente 1998 et 2014  
Source : données Ocsol 1998 et 2009 CPA, Cadastre 2014



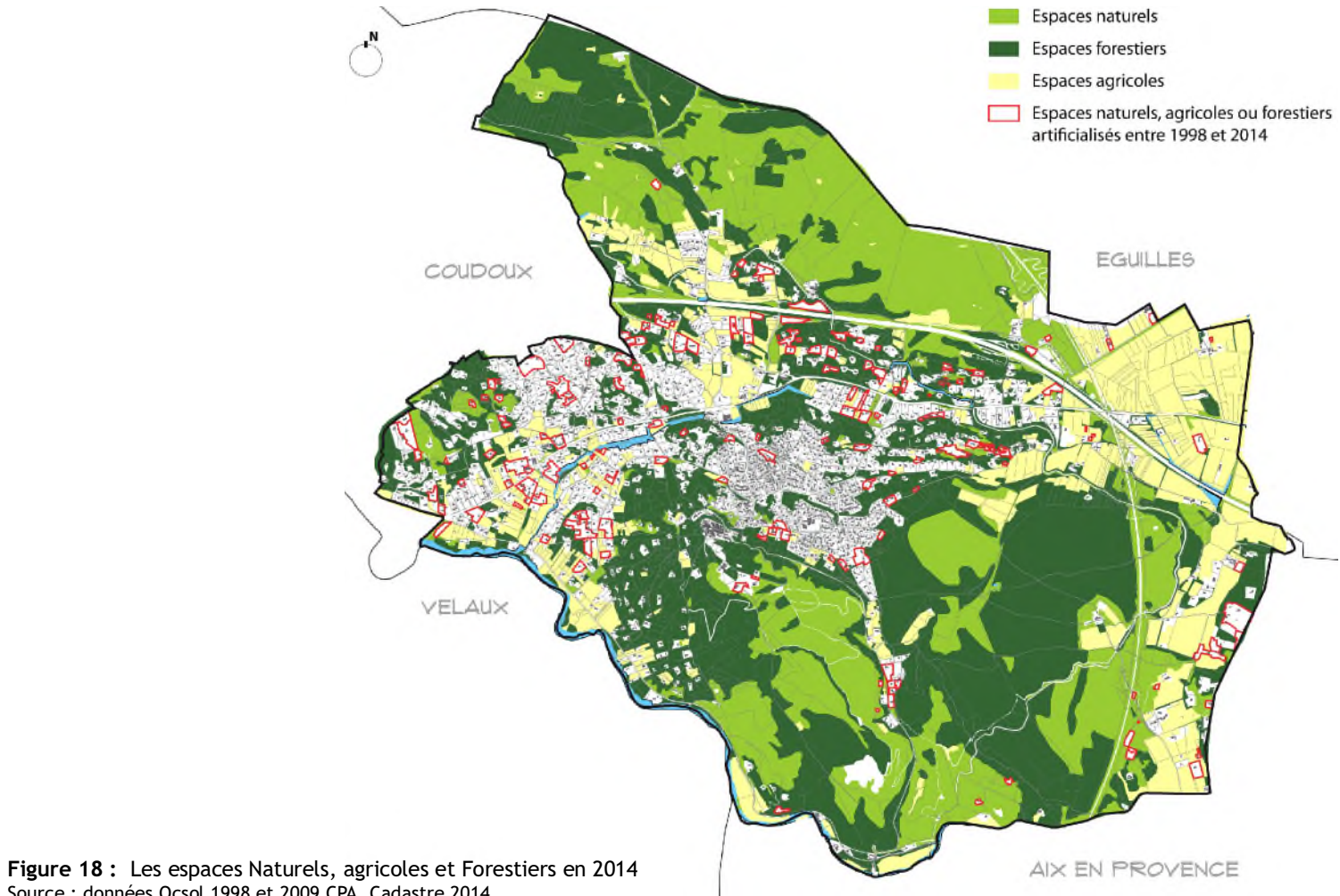
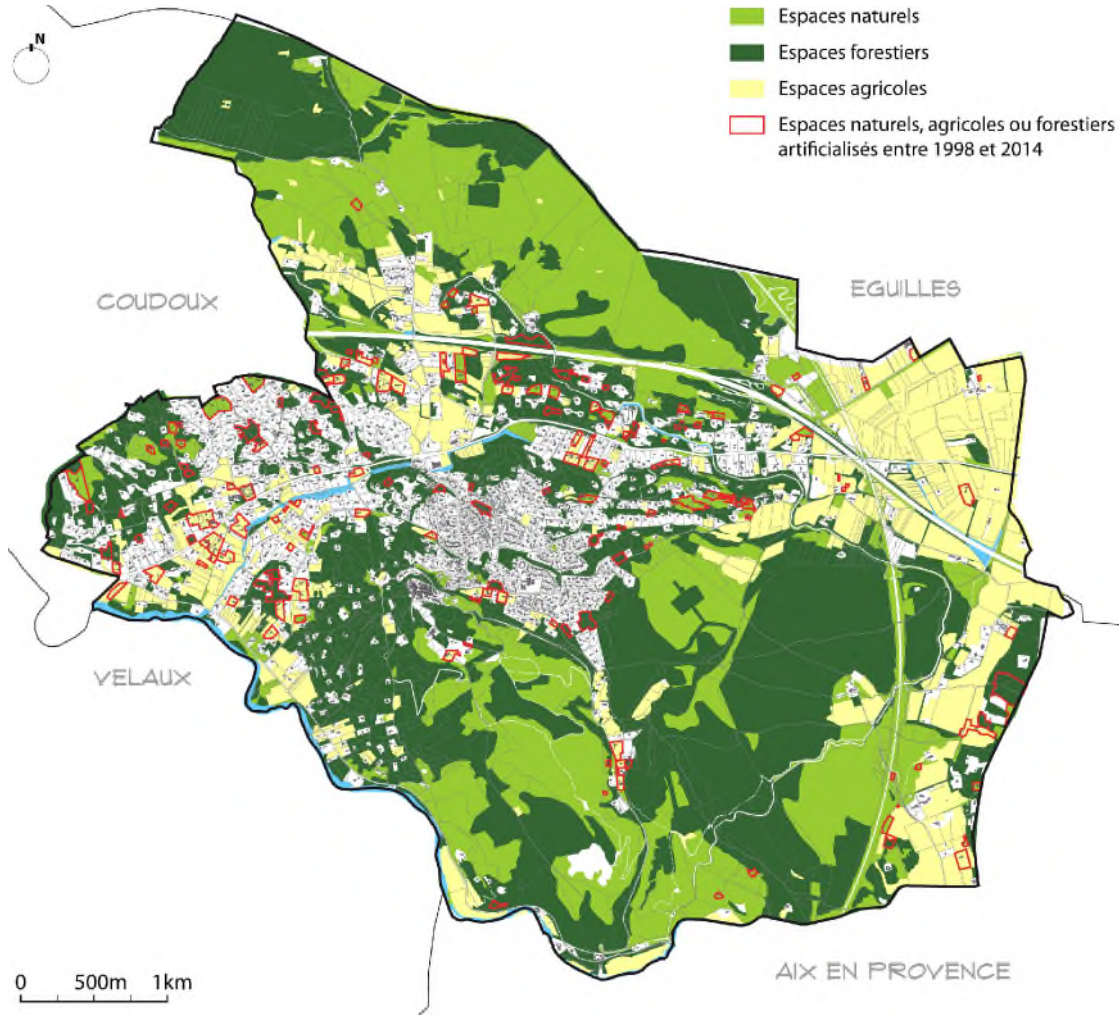
	%
<b>Espaces agricole consommée entre 1998 et 2014</b>	<b>44%</b>
- dont prairies	23,7%
- dont cultures	11,2%
- dont oliveraie	1,7%
- dont vignes	6,0%
- dont vergers	0,3%
- dont friches herbacées	0,7%
<b>Espaces naturels consommés entre 1998 et 2014</b>	<b>23,2%</b>
-dont friches arborées	3,9%
-dont espaces naturels autres	19,3%
<b>Espaces forestier consommés entre 1998 et 2014</b>	<b>33,2%</b>

**Tableau 2** : Répartition des espaces artificialisés entre 1998 et 2014

Source : données Ocsol 1998 et 2009 CPA, Cadastre 2014



**Figure 17 : Les espaces Naturels, agricoles et Forestiers en 1998**  
 Source : données Ocsol 1998 et 2009 CPA, Cadastre 2014



**Figure 18 : Les espaces Naturels, agricoles et Forestiers en 2014**  
 Source : données Ocsol 1998 et 2009 CPA, Cadastre 2014

## 2.5 MORPHOLOGIE URBAINE ET ORGANISATION SPATIALE

### 2.5.1 Organisation spatiale et Armature urbaine

#### Ventabren , 3 entités urbaines

L'urbanisation de Ventabren est contrainte par son relief tourmenté. Le village historique est perché sur un replat dominant à l'Ouest la plaine de Berre et au Nord une étroite plaine dans laquelle s'inscrit les grandes infrastructures routières de l'autoroute A8 et de la RD10.

Le replat du vieux village étant trop exigu pour supporter l'extension de l'urbanisation, cette dernière s'est faite sur des espaces plus facilement aménageable au contrebas du village, sur les versants Nord, formant les quartiers des Bonfils, les Rouguières et les Claux.

Le développement de la commune s'est poursuivi sous la forme d'un habitat pavillonnaire dispersé qui a progressivement occupé l'espace rural situé dans la plaine, de part et d'autre de la RD10. Le développement de cet habitat pavillonnaire tient une place très importante dans le paysage de Ventabren. En effet, la présence quasiment exclusive de maison individuelle constitue l'un des fondements de perception qu'ont les Ventabrennais de leur village.

Cet habitat diffus forme de très nombreux quartiers (une vingtaine) composant une richesse pour le territoire de Ventabren. Cependant, on note que ces quartiers ne sont que très peu maillés entre eux.

D'un point de vue purement urbanistique, on peut aujourd'hui distinguer trois entités distinctes :

- Le « Village historique » sur 1% du territoire
- Le « village aggloméré » sur 4% du territoire
- Le « village diffus » sur 25% du territoire (50% de la pop).

Sont présent également sur le territoire, quelques hameaux (Cauvets, Cougoulons) ou corps de ferme et bastides (Château blanc, La Baronne, Château noir) dispersés dans les espaces naturels de Ventabren.

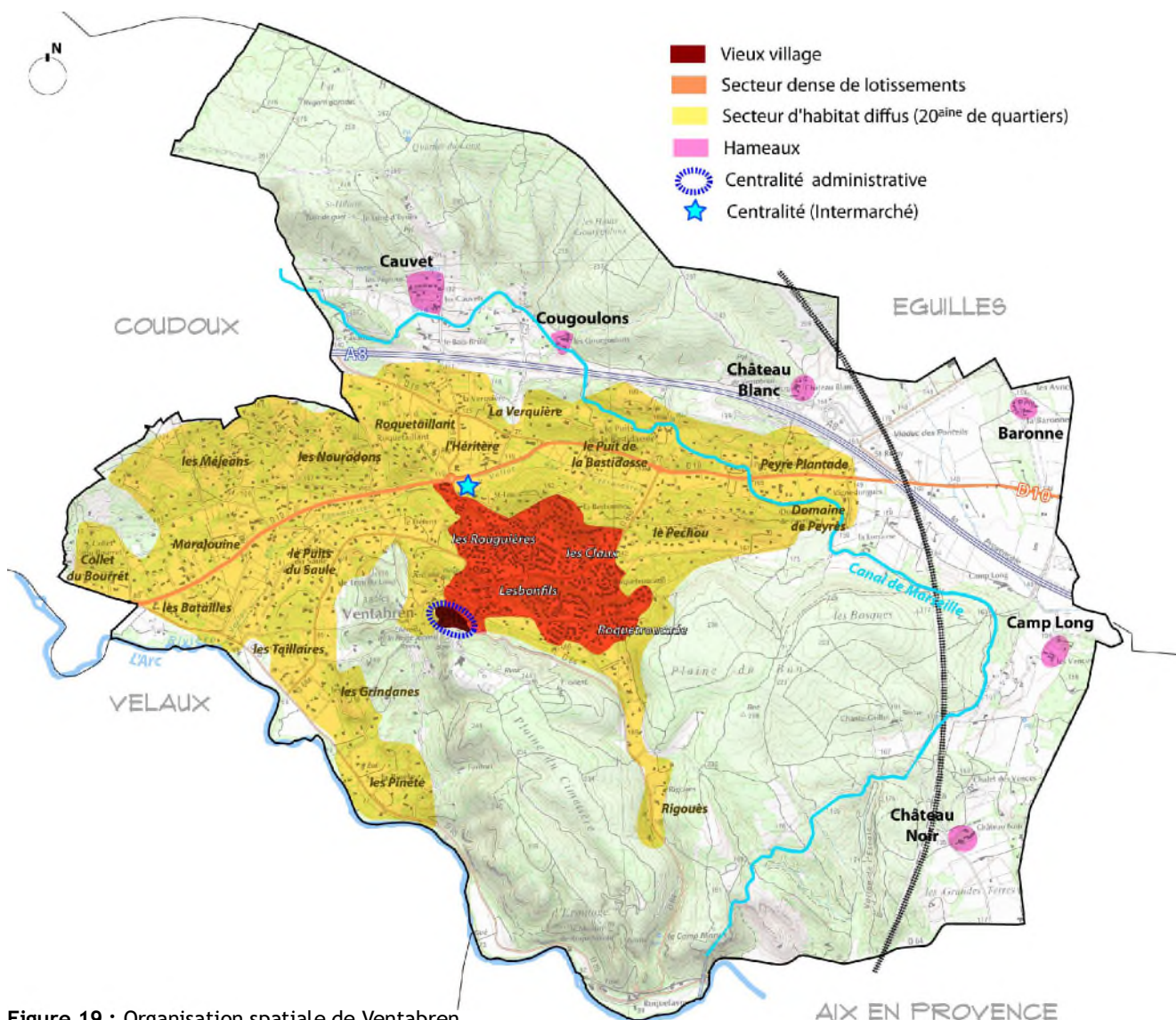
#### Un territoire à organiser

Le centre historique représente la centralité administrative de la commune. Il concentre toutes les fonctions administratives et touristiques de Ventabren mais n'abrite que très peu de commerces et d'espaces et d'échanges entre habitants. Il est aujourd'hui essentiellement résidentiel. Le vieux village affiche une très belle vitrine touristique pour la commune, un village historique authentique où il est agréable de se promener mais un village sanctuarisé sans véritables lieux de vie et de convivialité pour ses habitants.

Le secteur du centre commercial Intermarché, en contre bas à l'intersection de la D10 et de la D64a, représente aujourd'hui aussi une centralité pour la commune de Ventabren. Il est très fréquenté et permet aux habitants de tous les quartiers de bénéficier d'une offre de commerces et de services de proximité très accessible. Les commodités inhérentes à la vie moderne et le développement du village de part et d'autre de la D10 sont en train de déplacer le centre de gravité de la commune.

Malgré la présence des deux polarités forte du vieux village et d'Intermarché, le territoire de Ventabren souffre d'une absence de véritables centralités. En effet, il n'existe pas de véritables lieux de vie pour les habitants sur le territoire : aucun espace public jouant un rôle fédérateur, aucun lieu collectif de rencontre ou de convivialité et d'échanges.

Un enjeu important pour le PLU sera de créer des liens fonctionnels et urbains entre les quartiers en organisant le territoire autour de nouvelles centralités pensées comme de véritables lieux de vie pour les Ventabrennais. Le projet de la ZAC de l'Héritière est une opportunité pour la commune, car elle pourrait devenir une véritable centralité pour la commune à condition d'être ouverte et maillée avec les autres quartiers de Ventabren.



**Figure 19 :** Organisation spatiale de Ventabren  
Source : IGN, cadastre 2014

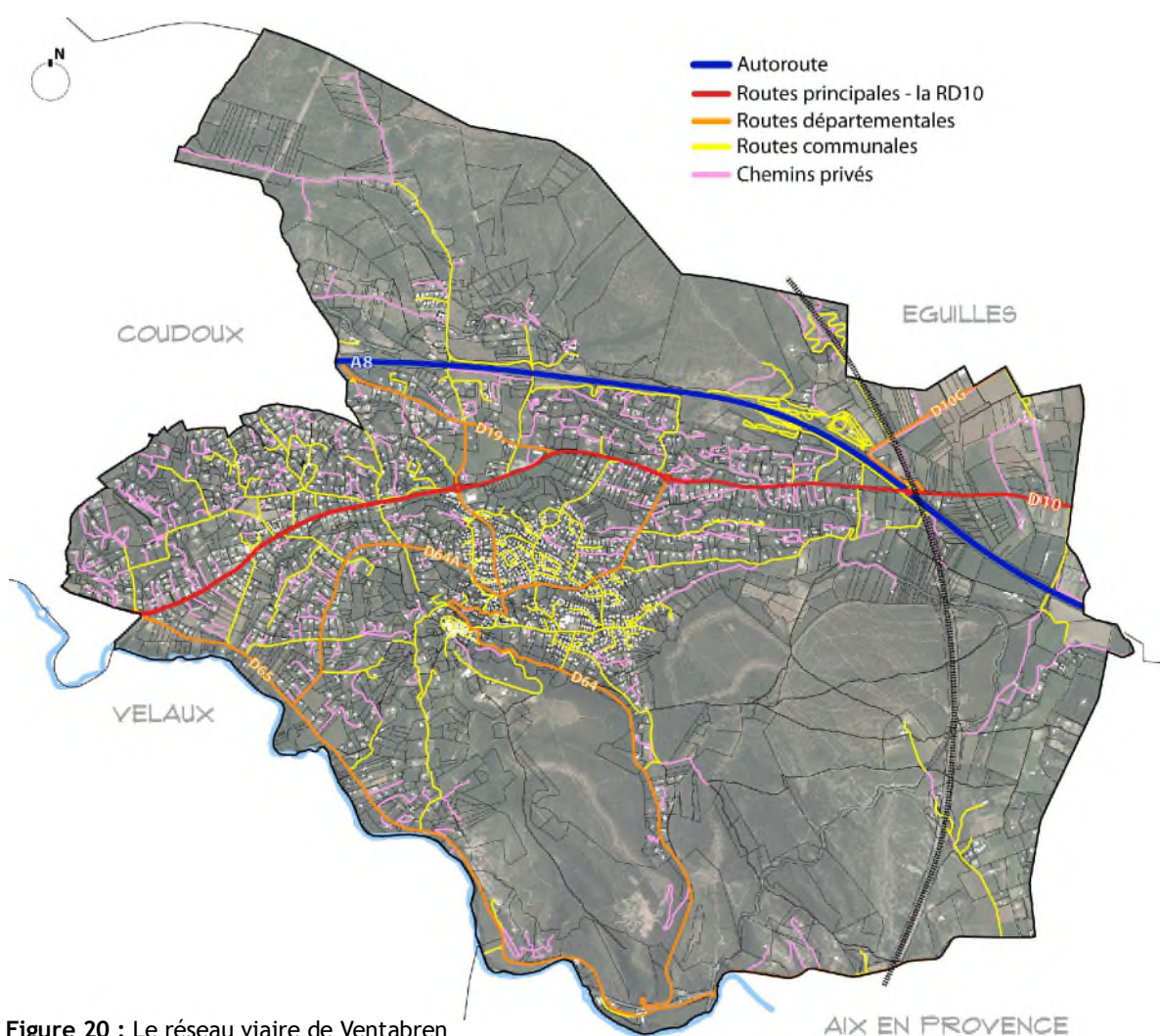
### L'armature urbaine : des chemins privés, socles de l'habitat diffus

Le développement de l'urbanisation de la commune sous forme d'habitat diffus a généré un important réseau viaire communal et privé. Un grand nombre de ces voies sont des impasses arborescentes qui constituent un système de voies étroites, et faiblement maillées. La RD10 forme une voie principale traversant Ventabren d'Est en Ouest en créant une rupture entre le Nord et le Sud du territoire.

Si l'urbanisation est principalement structurée autour des voies départementales, elle prend de l'épaisseur à certains endroits grâce au réseau important de chemins communaux et privés. Ces chemins ont permis une extension importante de l'urbanisation à travers la topographie accidentée.

Pourtant si le réseau viaire est étendu, la trame urbaine est peu maillée. Ce réseau important génère des problèmes d'entretien, d'imperméabilisation du sol et ne favorise pas le développement de modes de déplacements doux. De plus le calibrage des voies dans les zones les plus isolées ne permet pas l'accession aux engins de secours, ce qui empêche l'implantation de toute activité productive.

L'enjeu est ici de rendre le réseau viaire plus perméable en mettant en place par exemple des chemins dédiés aux piétons et cyclistes qui réduiront les distances parcourues. Il est également important de hiérarchiser, organiser et sécuriser les voies autour des centralités principales et secondaires.



## 2.5.2 Densité et forme urbaine

### 3 formes urbaines à diversifier

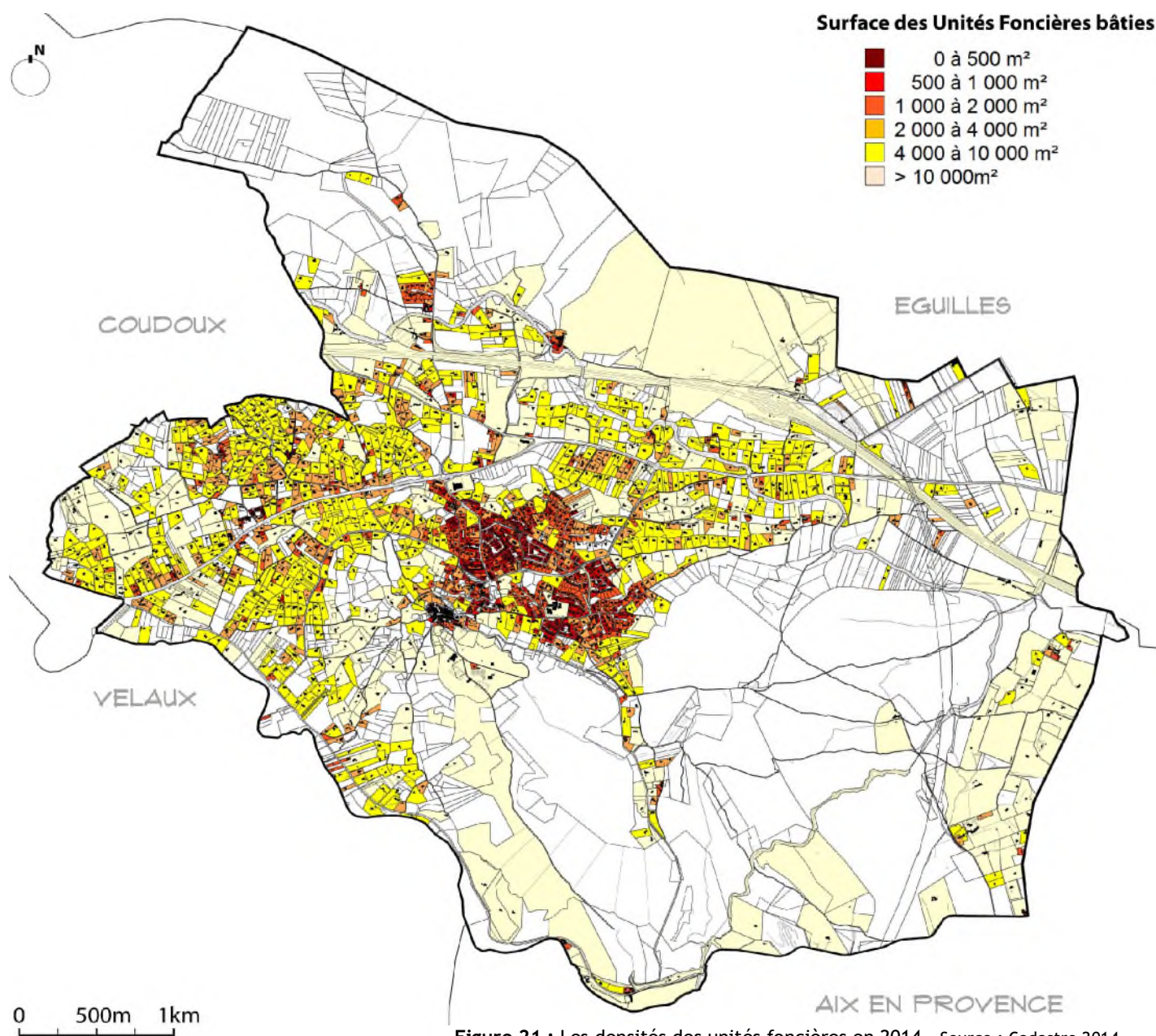


Figure 21 : Les densités des unités foncières en 2014 - Source : Cadastre 2014

L'analyse détaillée du parcellaire permet de mettre en exergue les différentes morphologies urbaines présentes sur le territoire. On observe ainsi 3 grandes formes urbaines correspondant à des densités bâties particulières mais dont les limites sont parfois floues :

- Les densités fortes se positionnent dans la centralité « originelle » de la commune, c'est-à-dire le village historique perché de Ventabren. Ces zones sont caractérisées par un habitat collectif ancien, de petites parcelles étroites (inférieur à 500 m<sup>2</sup>) et largement urbanisées avec des hauteurs correspondant à du R+1, R+2.
- Les densités moyennes se sont développées en contrebas du vieux village, principalement sous la forme de lotissements (9 lots en moyennes). Ce sont majoritairement des unités foncières de l'ordre de 500 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> accueillant un habitat pavillonnaire plus ou moins groupé.

- Les densités faibles se trouvent sur des parcelles de grandes superficies, souvent supérieures à 4000 m<sup>2</sup>. et urbanisées principalement sous forme d'habitat diffus. On retrouve dans ce secteur faiblement bâti deux types d'habitats :

- Un habitat pavillonnaire organisé sous forme de petits lotissements de 3 à 5 lots dissimulés dans les massifs boisés.
- Un habitat pavillonnaire diffus qui s'est opéré au grès des opportunités foncières et des divisions parcellaires. Le bâti est relativement hétérogène et se compose exclusivement de maisons individuelles et d'annexes. Les maisons sont souvent construites au centre des parcelles dont les superficies varient généralement entre 4000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>. Cette urbanisation a entraîné un éclatement des quartiers et une augmentation des déplacements. En effet, celle-ci a généré un important réseau viaire privé, dont la plupart des voies sont des impasses arborescentes, qui ramènent à un système de voies étroites, et faiblement maillées.

L'habitat diffus de Ventabren se compose de très nombreux quartiers (une vingtaine) mais ces derniers ne sont que très peu maillés entre eux et pas toujours adaptés au fonctionnement quotidien des Ventabrennais et aux exigences des nouveaux modes de vie (trottoirs, ramassage des ordures ménagères, éclairage public, sécurité des piétons, des vélos...)

#### **Des hameaux excentrés dans des zones naturelles**

Au-delà de ces trois entités urbaines, on note également la présence de plusieurs hameaux composés de fermes, de granges ou d'anciennes bâtisses regroupées au plus près des voiries. Des constructions plus récentes ont par endroit renforcé le noyau d'habitat originel sans empêcher ces hameaux de témoigner d'un mode d'urbanisation agricole. Malgré l'éloignement, ces hameaux font partie intégrante du village et de l'identité ventabrennaise.

#### **Des bâtis isolés ponctuant des secteurs naturels ou agricoles**

Il s'agit de secteurs marqués par une présence importante du végétal et ponctuellement bâtis. On notera la présence plus ou moins ancienne de grandes propriétés ou de maisons individuelles sur de grandes parcelles. Ce sont les secteurs aux abords de l'Arc, dans la partie agricole à l'Est et sur les contreforts de la chaîne de la Fare au Nord. Ils subissent une forte pression foncière en raison de leur environnement naturel.

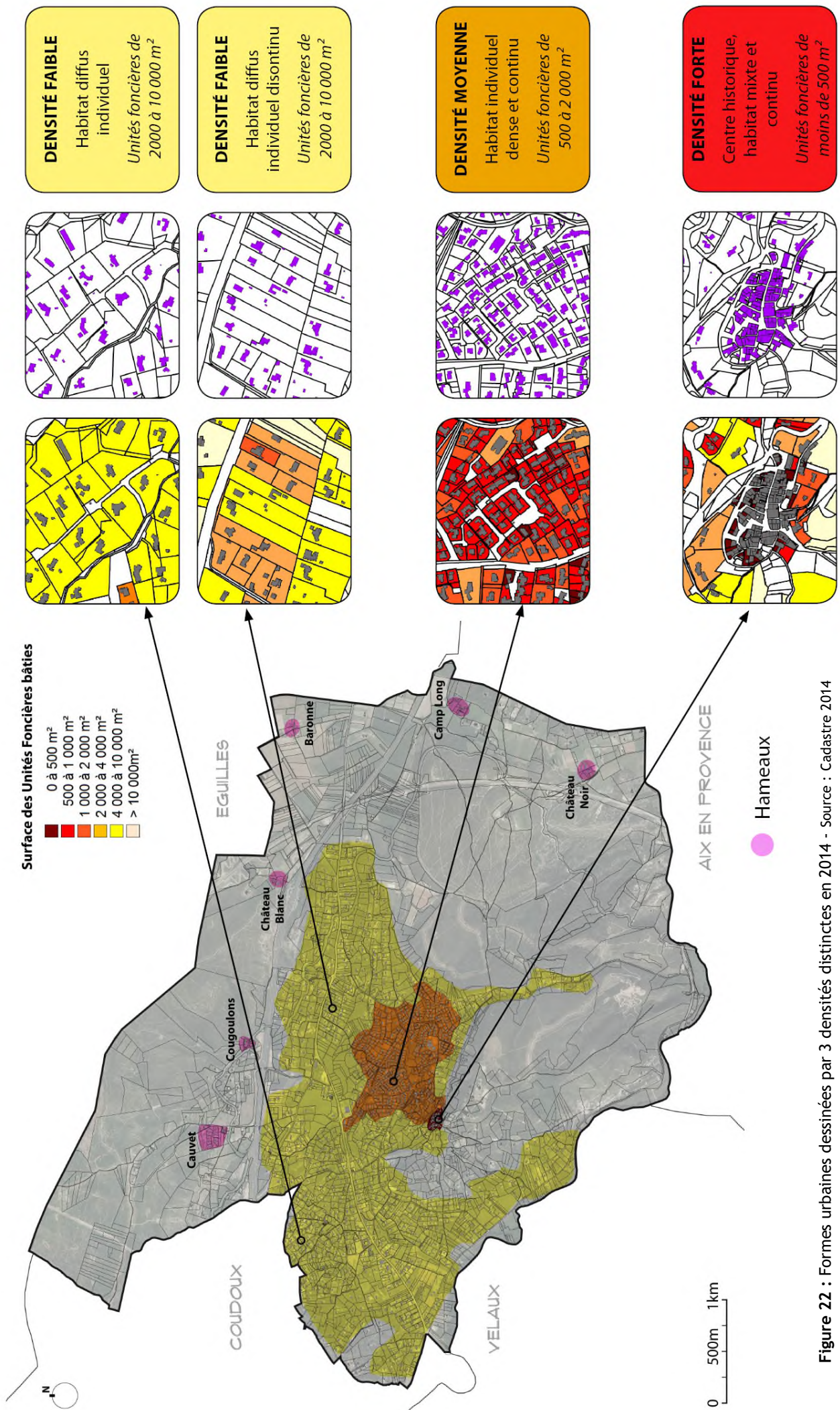


Figure 22 : Formes urbaines dessinées par 3 densités distinctes en 2014 - Source : Cadastre 2014

**CONSTAT LA MORPHOLOGIE URBAINE ET L'ORGANISATION SPATIALE**

- Un territoire qui s'étire et qui manque de lisibilité
- Un étalement urbain important porté par un réseau viaire extrêmement développé qui ne maille pas pour autant le territoire
- Une armature urbaine de l'habitat diffus qui déstructure le fonctionnement et la physionomie originelle de Ventabren
- Une RD10 qui fracture le territoire et qui empêche le maillage inter-quartiers
- Des espaces publics de rencontre et d'échange presque inexistants, ce qui soulève des questions sur l'aménagement de nouveaux espaces publics ainsi que leurs fonctions et usages.



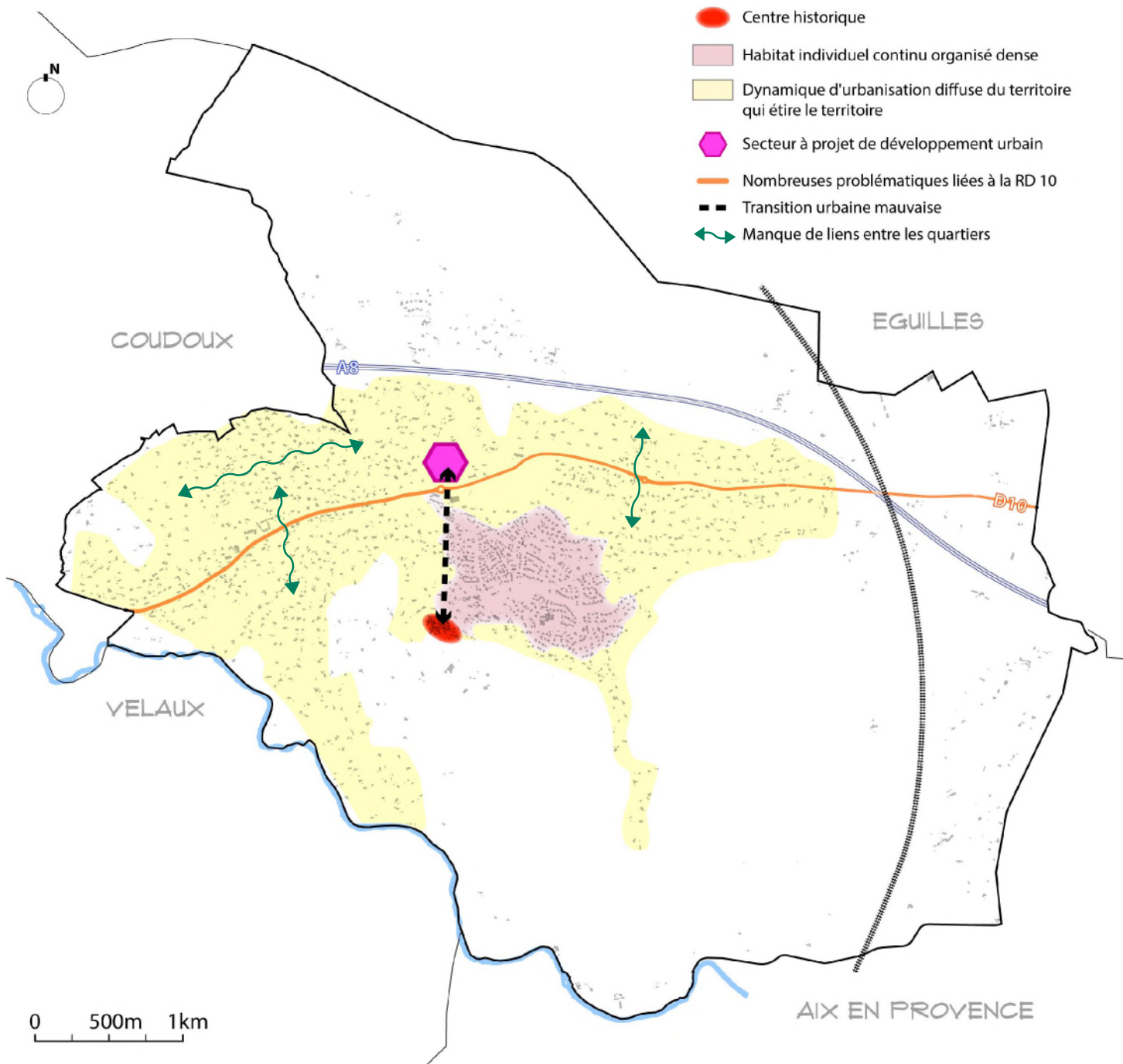


Figure 23 : Carte des Constats urbains

### LES ENJEUX URBAINS

- Apporter une meilleure structure urbaine pour permettre de rendre plus lisible la trame urbaine et de limiter l'urbanisation diffuse
- Affirmer des centralités fortes et cohérentes
- Faire évoluer la RD10 à plusieurs niveaux en vue de la rendre plus propice aux mobilités douces et plus attractives d'un point de vue de l'urbanité
- Créer un réseau de cheminements doux permettant de relier les différentes entités et mettant en valeur le patrimoine urbain et social de la ville
- Un développement de la commune cohérent avec les projets urbains à venir: la ZAC de l'Héritière, ...

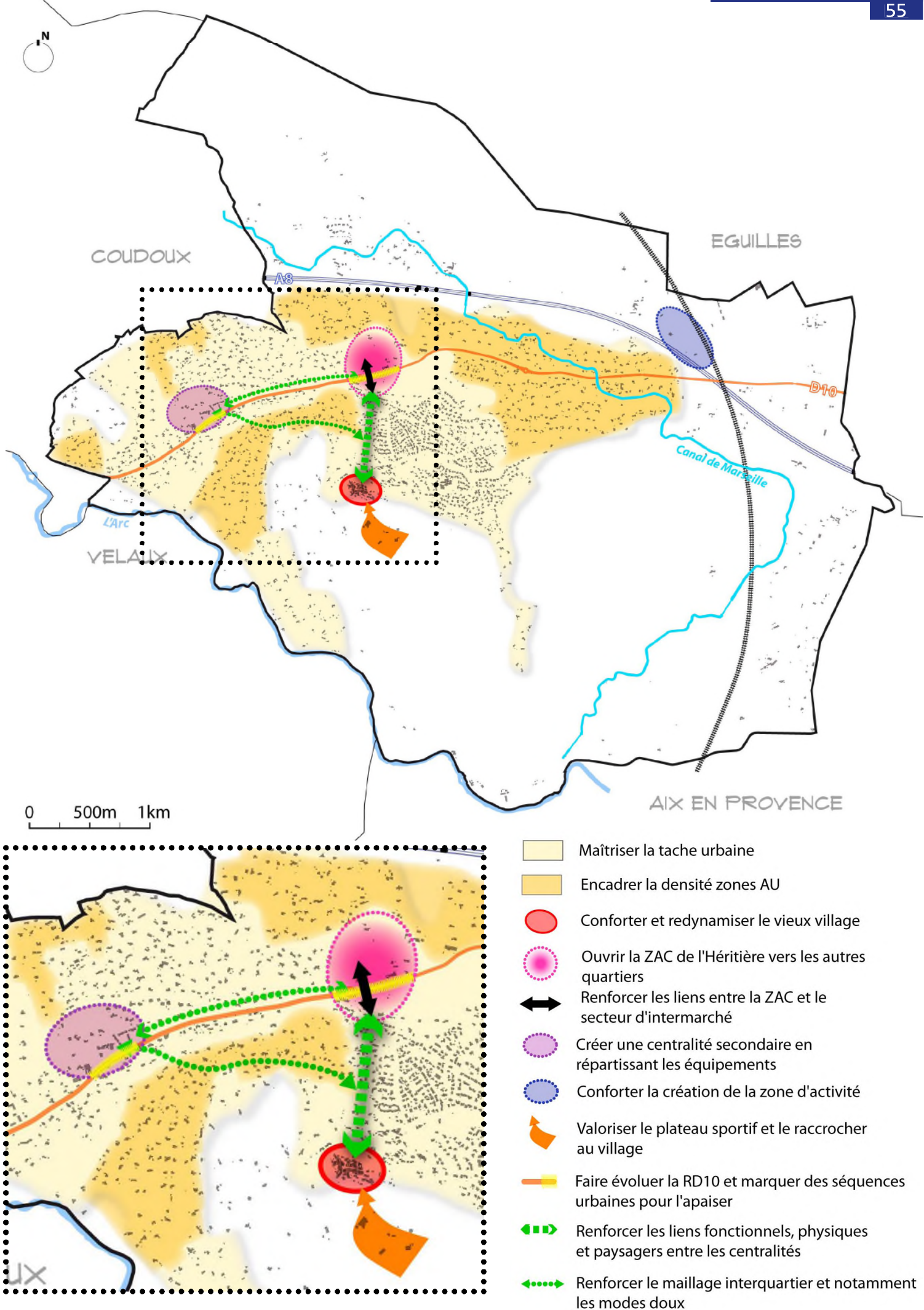


Figure 24 : Carte des Enjeux urbains

## 2.6 ANALYSE DES SECTEURS À ENJEUX DU TERRITOIRE

Différents secteurs à enjeux sont distingués sur la commune :

- le vieux village ;
- le plateau sportif ;
- le secteur de l'école ;
- le secteur d'Intermarché ;
- la ZAC de l'Héritière
- le secteur de Maralouine

Ces unités correspondent à des secteurs à enjeux urbains ou à enjeux de développement important pour le territoire de Ventabren.

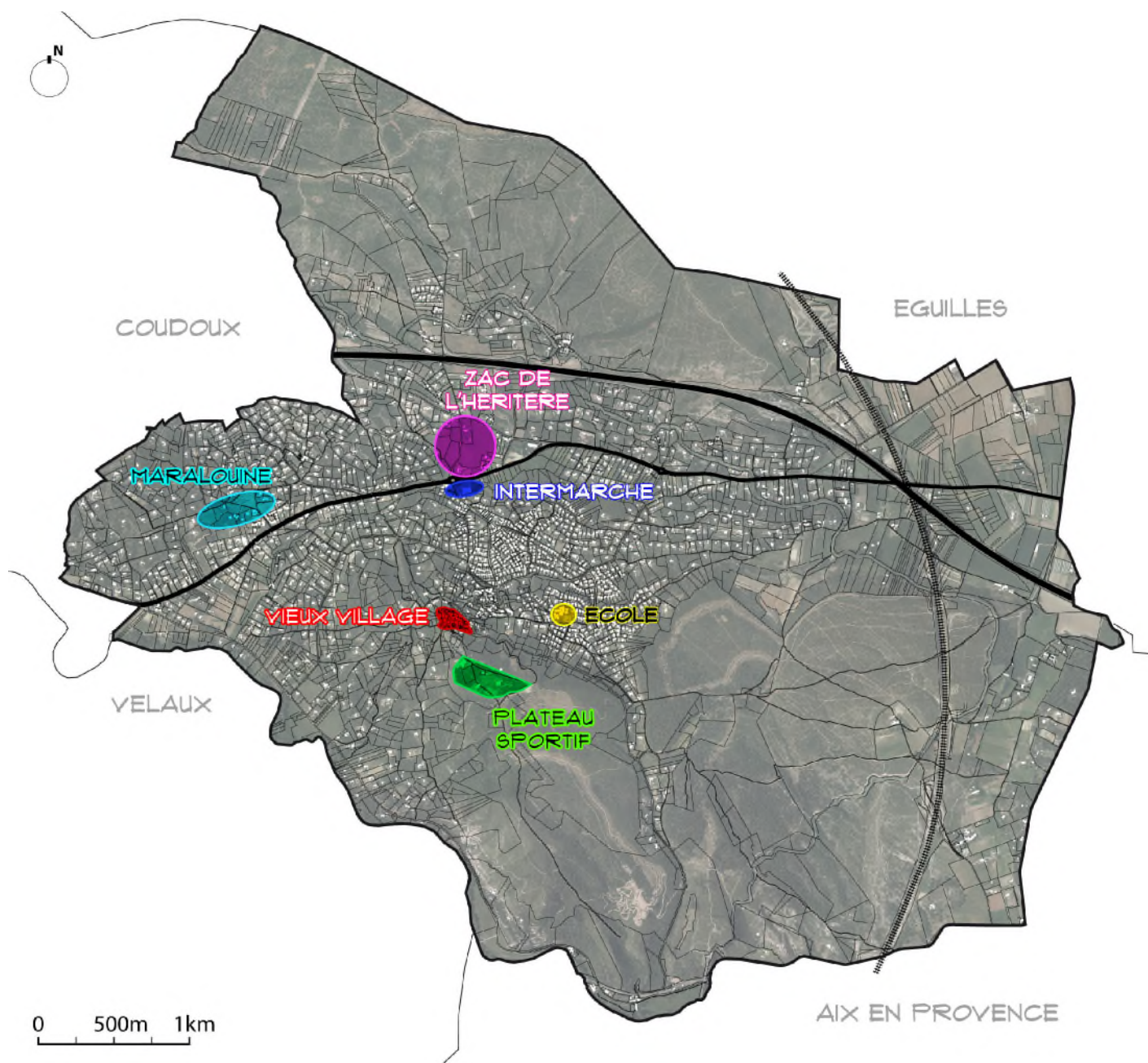


Figure 25 : Localisation des secteurs à enjeux

## 2.6.1 Le vieux village

### Atouts

Le vieux village de Ventabren est un village perché pittoresque dominée par les ruines du château de la Reine Jeanne. Il forme un ensemble homogène de petits immeubles R+1 et R+2 alignés le long de ruelles étroites et escarpées. L'architecture vernaculaire, typique de la période médiévale, est aujourd'hui rénovée (façade, ruelles et placette, patrimoine...) avec qualité et respect de l'existant apportant une ambiance villageoise authentique et agréable.

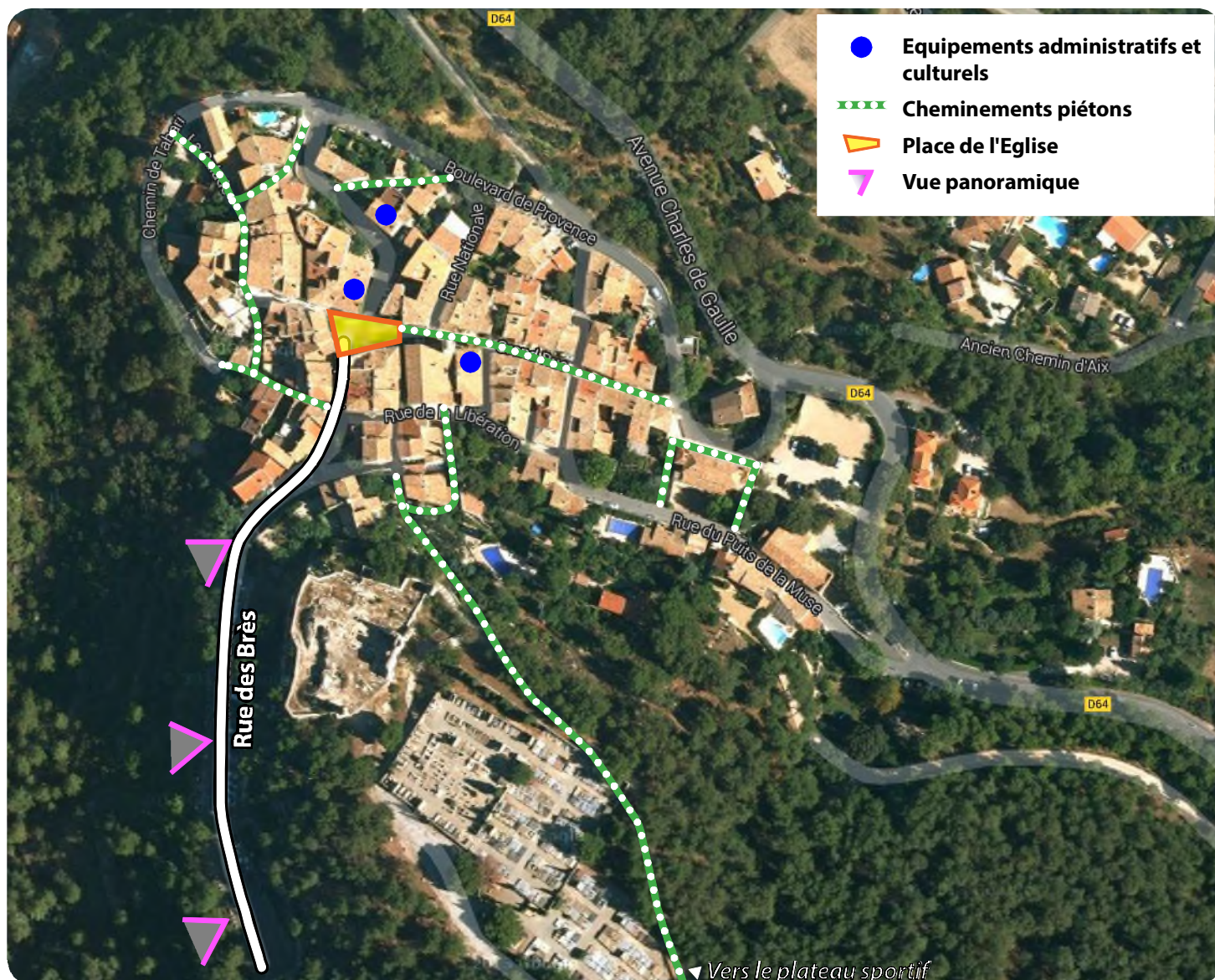
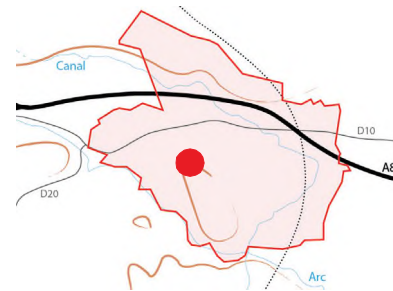


Figure 26 : Le village historique, un village touristique et une centralité administrative

Il est agréable de déambuler dans le vieux village grâce aux nombreuses circulations piétonnes qui le structurent.

Au-delà du village touristique, le vieux village de Ventabren constitue la centralité administrative de la commune en regroupant les principaux équipements administratifs et culturels.

### Faiblesses

La grande faiblesse du vieux village est sa position en cul-de-sac et sa très faible accessibilité par les véhicules. En effet, les automobilistes peuvent accéder au village par une unique voie (le boulevard de Provence) qui traverse ensuite le centre du vieux village (la place de l'Eglise) et se termine par la rue du Puit de la Muse qui permet de sortir du centre historique. Les véhicules n'ont ainsi pas d'autre choix que d'emprunter cet étroit circuit pour accéder au village, stationner et ressortir.

La position en surplomb de la rue des Brès sur la vallée est un des atouts indéniables du village, qui n'est aujourd'hui pas valorisé. En effet, le remarquable belvédère de la rue des Brès est aujourd'hui utilisé en parking, un espace public qui ne favorise pas les échanges.



Figure 27 : Le panorama depuis le parking des Brès

Malgré sa qualité esthétique, le vieux village ne peut être considéré comme un espace attractif formant un véritable lieu de vie pour les Ventabrennais. En effet, aucun espace public de rencontre et de partage n'est présent pour les habitants ; on note seulement la présence de quelques commerces et équipements de loisirs principalement à destination des touristes.

### **Enjeux sur le Vieux Village**

- Renforcer l'attractivité du centre avec des manifestations et communication
- Rendre accessible et lisible le coeur de ville
- Valoriser la rue des Brès par sa requalification avec un aménagement de qualité en corrélation avec son panorama
- Apporter une nouvelle vocation pour favoriser l'attractivité du village autour d'un espace d'échange et de rencontre
- Raccrocher cet espace au plateau

## 2.6.2 Le plateau sportif

### Atouts

La commune de Ventabren présente au Sud du vieux village, sur un vaste replat arboré dominant la vallée, un vaste plateau entièrement dédié aux activités sportives. Les Ventabrennais peuvent ainsi venir pratiquer de nombreux sports grâce à la présence de nombreux équipements :

- skate board grâce au skate parc extérieur
- tir à l'arc
- stade de football
- un terrain de football synthétique
- un gymnase couvert
- l'espace Roquefavour possède une salle de danse et un dojo
- des terrains de basket extérieur
- une piste d'athlétisme,
- différents types de terrain de tennis (en béton poreux, en terre battue, de courts de mini-tennis)

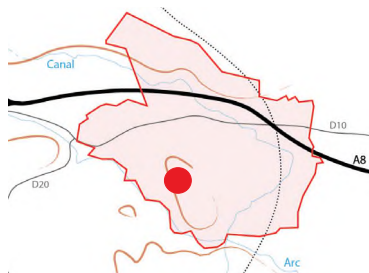


Figure 28 : Le plateau sportif, un espace fréquenté de Ventabren mais déconnecté du reste de la ville



Ce plateau sportif est très fréquenté par les habitants de Ventabrens mais également des communes alentours. Il dispose en effet d'un environnement de qualité, un cadre arboré et calme où il est agréable de faire du sport. Il est également facile de stationner car de nombreux parkings paysagers et ombragés sont présents sur le site.

Le plateau sportif possède encore de nombreuses réserves de foncier disponible dans un espace protégé des covisibilités depuis l'extérieur. Entouré par un écrin boisé, le plateau sportif est en effet très peu visible depuis le village de Ventabren.

### Faiblesses

Malgré son attractivité indéniable, le plateau sportif est déconnecté du reste de la ville. Son isolement ne permet qu'un unique accès en voiture depuis la RD64 par le chemin du plateau en impasse. Seul un sentier permet le passage des piétons depuis le vieux village en longeant le cimetière mais ce dernier est très peu emprunté en raison de la forte déclivité à franchir et du peu d'habitants vivant dans le centre historique.

#### Enjeux sur le Plateau Sportif

- Faciliter les accès et notamment les cheminements doux (sécurisés) depuis les zones urbaines
- Développer les synergies avec le vieux centre - très proche à vol d'oiseau
- Diversifier les activités ?

## 2.6.3 Le secteur des écoles

## Atouts

Ventabren possède un unique groupe scolaire (groupe scolaire Edouard Peisson) regroupant les classes de maternelles et de primaire, ainsi que le Service Péricolaire, le centre de loisirs et la cantine, dans le quartier résidentiel de la Crémade.

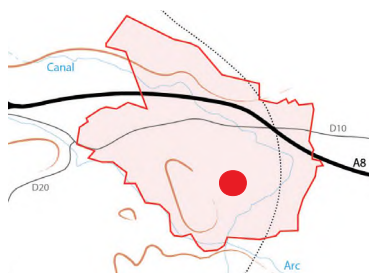


Figure 29 : Le secteur des écoles au coeur du quartier pavillonnaire de la Crémade

### Faiblesses

Le regroupement des deux écoles et du centre de loisirs en un même lieu engendre une concentration importante des flux automobiles pendant les heures d'ouvertures et de fermetures. La circulation peut devenir difficile à certaines heures de la journée, d'autant plus que la capacité de stationnement n'est pas très conséquente.

Le groupe scolaire ne possède également qu'une seule entrée pour les deux écoles pouvant générer des flux importants parfois difficiles à gérer, d'autant plus que les cheminements doux aux abords des écoles ne sont pas sécurisés.

#### Enjeux sur le secteur des écoles

- Développer un 2ème groupe scolaire dédié aux habitants du nord de la RD10
- Compléter et renforcer les cheminements doux interquartiers
- Possibilité d'accroître les capacités de stationnement à proximité ?
- Différencier les accès des écoles primaire et maternelle ?

## 2.6.4 Le secteur d'Intermarché

### Atouts

Le secteur d'Intermarché jouit d'une position privilégiée et stratégique sur le territoire communal :

- le long de la départementale structurante, la RD 10
- au croisement avec la RD 64, en entrée de la ville dense comprenant le vieux village, les écoles, l'accès au plateau sportif,...)
- en continuité immédiate du projet de développement urbain de la ZAC de l'Héritière, de l'autre côté de la RD10.

Le site est essentiellement pratiqué par la voiture grâce à des accès automobiles aisés et un vaste parc de stationnement. Des cheminements piétons sécurisés sont présents et intégrés dans un aménagement paysagé d'entrée de ville de qualité. Deux arrêts de bus sont à proximité du secteur permettant de desservir le principal secteur commerçant de Ventabren. Avec sa galerie commerciale, le secteur d'Intermarché concentre en effet l'essentiel de la vie commerciale de la commune.



Figure 30 : Une position stratégique pour le secteur commercial d'Intermarché



### Faiblesses

La grande contrainte de ce centre commercial est l'impossibilité d'évolution. En effet, il est situé en zone rouge d'aléa inondabilité d'après le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) approuvé le 28 septembre 1999 par arrêté préfectoral.

#### Enjeux sur le secteur des écoles

- Permettre un développement des activités commerciales
- Permettre une accessibilité piétonne et douce sécurisée
- Possibilité de profiter de l'aménagement de la ZAC de l'Heritière pour intégrer cette offre commerciale au projet proposé ?

## 2.6.5 La ZAC de l'Héritière

### Atouts

La ZAC de l'Héritière est un projet de développement urbain au coeur du territoire. C'est un projet à forts enjeux tant sur le développement urbain que sur le développement économique et social. En effet, les objectifs de la ZAC de l'Héritière sont :

- Accentuer une nouvelle centralité au pied du centre historique, en liaison avec l'entrée de ville et à proximité du pôle commercial existant ;
- Favoriser la densification urbaine ;
- Conserver la qualité paysagère du site en respectant ou en utilisant la topographie (terrasses, fossés, ...).
- Créer une liaison végétale entre le valat des Eyssettes et le site de l'Héritière, le long des fossés, en favorisant notamment la plantation de végétaux caducs.
- Intégrer le site dans le grand paysage, par la création de corridors végétaux et le respect de la topographie en n'obstruant pas les vues depuis le site et en préservant ainsi les vues sur celui-ci.
- Gérer la problématique de l'écoulement des eaux.
- Poursuivre le projet paysager de la commune.
- Lier le secteur « entrée de ville » et le « pavillonnaire » existant.
- Réaliser des équipements publics nécessaires.

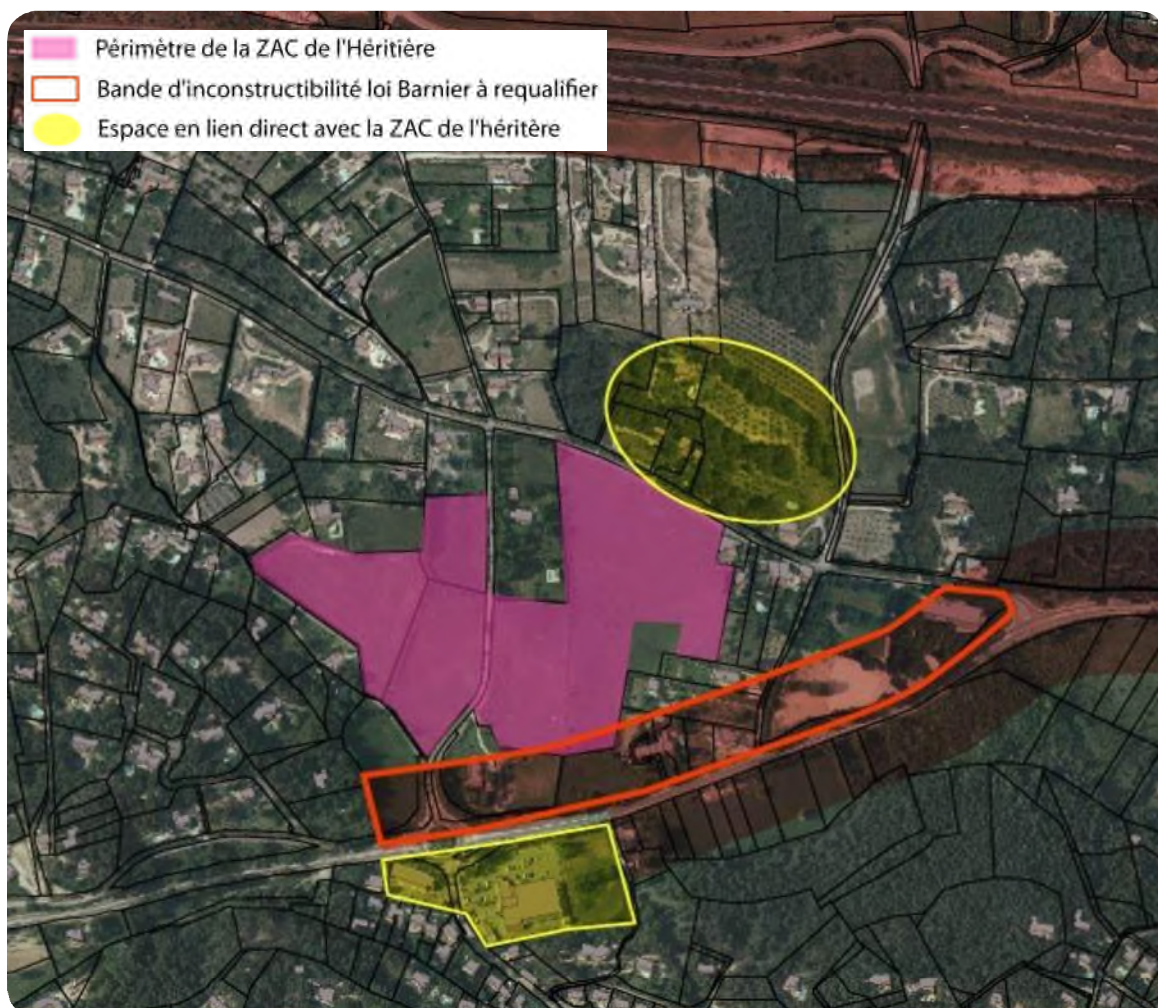


Figure 31 : La ZAC de l'Héritière

- Lier les secteurs urbanisés.
- Renforcer les trames vertes.

La ZAC de l'Héritière serait un véritable lieu de vie, une nouvelle centralité pour la commune de Ventabren.

### Faiblesses

Le projet de la ZAC est cependant contraint par la loi Barnier qui impose une bande d'inconstructibilité de 75 m le long de la route départementale faisant perdre en environ 2 ha de surface constructible potentielle.

Au-delà des objectifs cités précédemment, qu'il est fondamental de prendre en compte pour le développement du projet de l'Héritière, il existe des espaces à enjeu non compris dans le périmètre de la ZAC alors qu'ils sont en continuité directe avec la ZAC et qu'ils pourraient représenter une opportunité de liaison avec le nouveau quartier :

- le secteur commercial d'Intermarché au Sud, situé de l'autre côté de la RD 10
- les espaces libres au Nord.

La prise en compte de ces secteurs dans le projet permettrait de raccrocher plus facilement les quartiers Nord et Sud au nouveau quartier de la ZAC. Il est en effet important que le futur projet de la ZAC ne soit pas renfermé sur lui-même car pour jouer son rôle fédérateur de centralité, le nouveau quartier de l'Héritière doit rester ouvert et permettre les liens tant fonctionnels, qu'urbains et paysagers avec les autres quartiers de la commune.

### Enjeux sur la ZAC de l'Héritière

- Une nouvelle centralité : socle de liens interquartiers
- Raccrocher les quartiers Nord et Sud et atténuer la coupure de la RD10

## 2.6.6 Le secteur de Maralouine

### Atouts

Le secteur de Maralouine possède une réserve foncière conséquente au coeur d'un quartier pavillonnaire calme et paysager au cadre de vie de qualité. Il présente un réel potentiel de densification de l'habitat en raison des qualités intrinsèques du site :

- une bonne exposition ;
- un accès direct sur la RD ;
- une topographie faiblement marquée ;
- un environnement paysager de qualité.

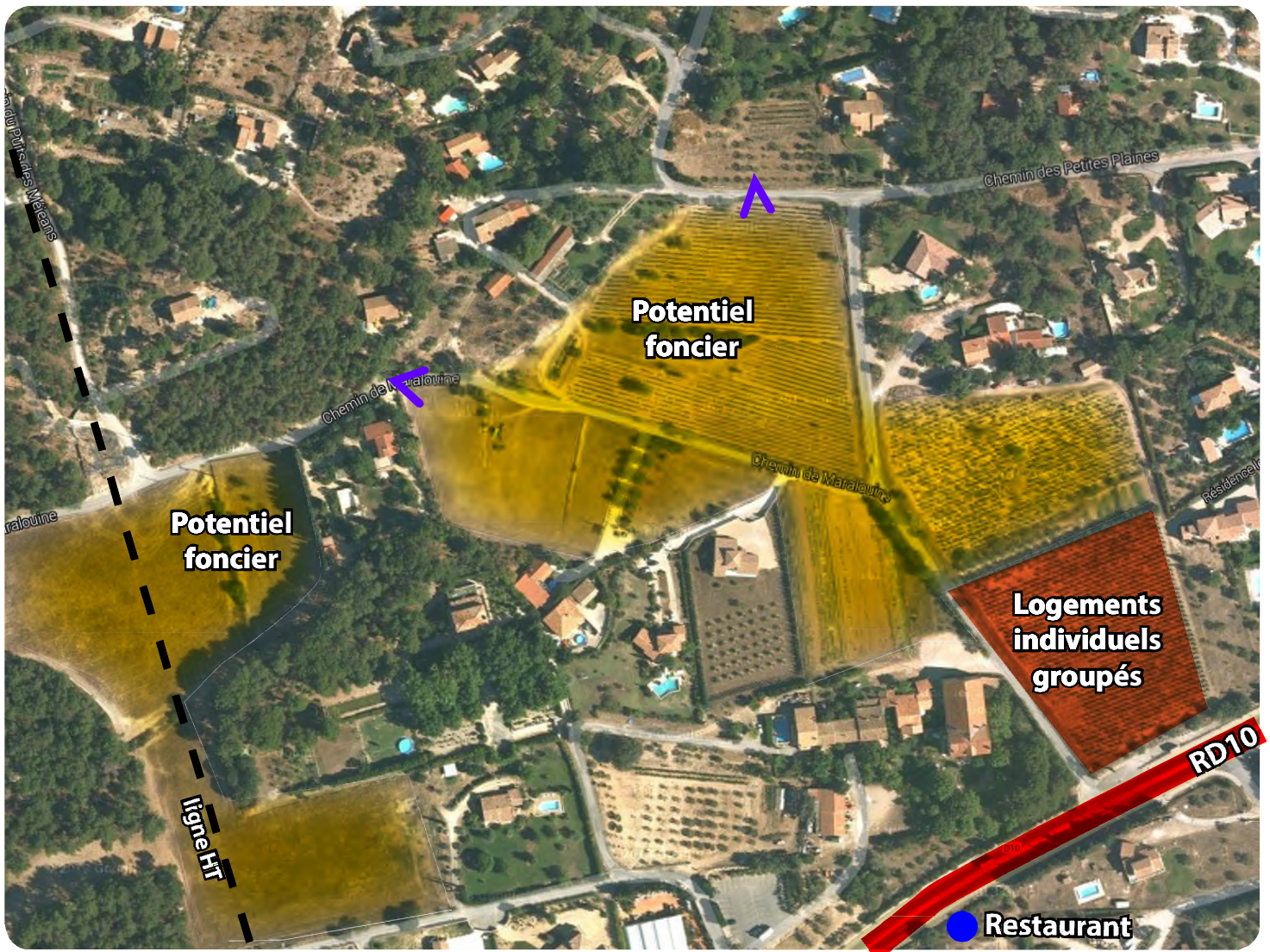
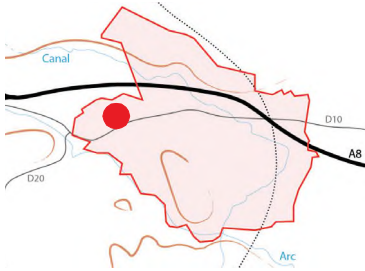


Figure 32 : Le Secteur de Maralouine, un potentiel pour une centralité secondaire



On note également le long de la RD, à proximité de l'arrêt de bus, la présence d'un restaurant. Ce commerce permet une animation dans le quartier et amène une certaine attractivité qui pourrait être améliorée par l'arrivée d'autres commerces de proximités et répondre ainsi aux besoins des habitants de l'ensemble du secteur ouest du territoire.

### Faiblesses

Le quartier pavillonnaire de Maralouine est un secteur excentré au Nord-Ouest de la commune qui est aujourd'hui déconnecté du reste de la ville.

La densification de ce quartier pavillonnaire dans les dents creuses a déjà permis la réalisation de logements groupés formant les premiers logements sociaux de Ventabren. Cependant, ces constructions récentes, situées à proximité immédiates de la RD 10, sont aujourd'hui fermées sur elle-même avec un accès unique se terminant en impasse. Ce mode de construction ne permet pas de mailler et de connecter les nouvelles constructions avec le quartier et les quartiers alentour. Il se s'organise de la même manière que les villas avoisinantes, fermées par les hautes clôtures.

#### Enjeux sur le secteur de Maralouine

- Faciliter les déplacements doux et transports en commun :
  - arrêt de bus à sécuriser
  - amorcer des trames douces transversales / politique de stationnement adaptée
- Créer une centralité secondaire rassemblant les quartiers pavillonnaires nord-ouest : mixité de programmes immobiliers, de populations, équipements intergénérationnels (placette, jeux, sports?), services aux personnes ?
- Mettre en valeur le patrimoine paysager et la topographie des lieux
- Gérer les eaux pluviales
- Respecter l'environnement naturel existant

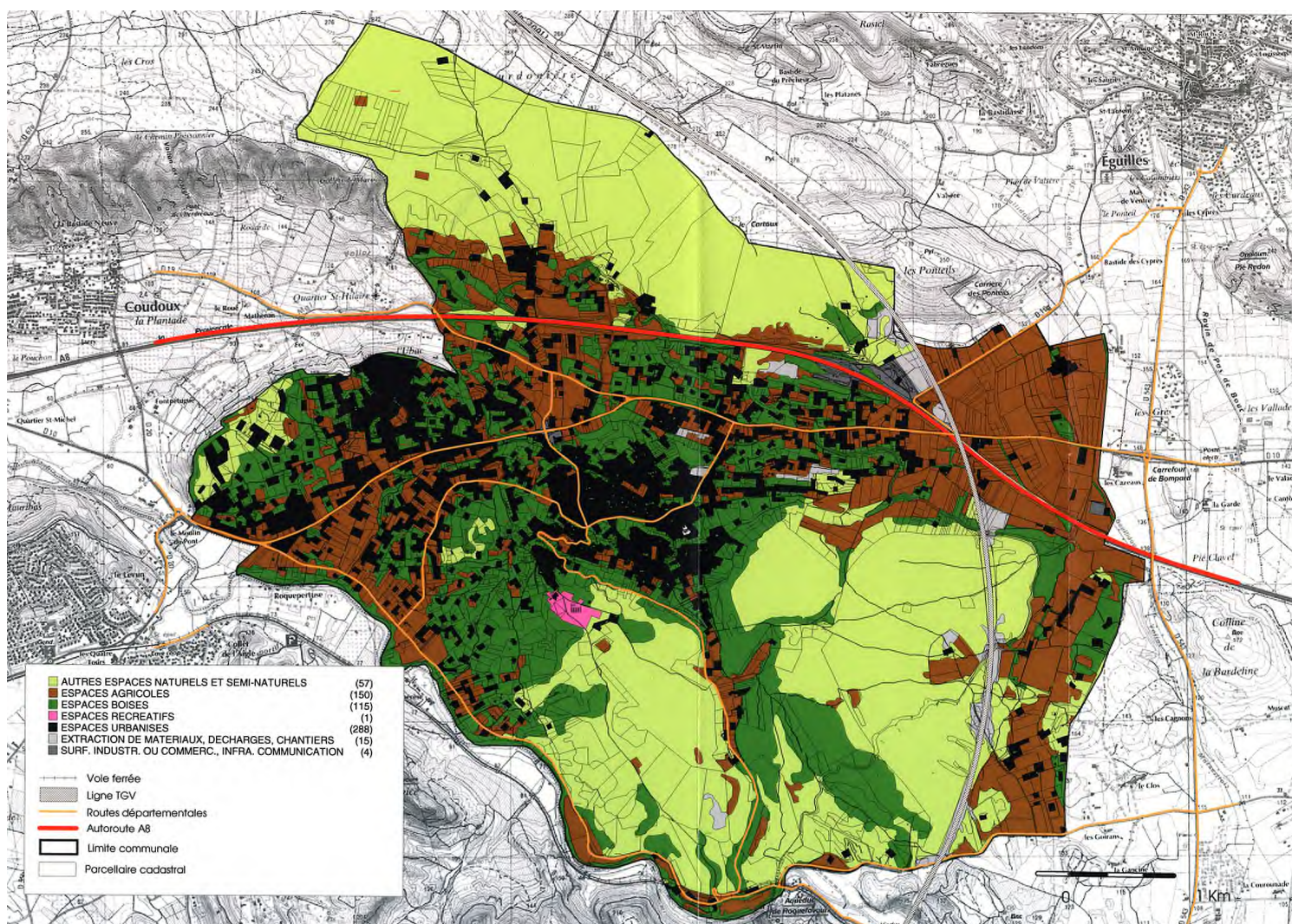


Figure 33 : Les caractéristiques de l'occupation du sol à Ventabren

© AUPA - 2007 - Sources : Corine Land Cover 1999- IGN Scan25- Ventabren

# 3.

## Analyse du paysage

---

La commune de Ventabren se trouve au point de rencontre entre deux grands massifs calcaires (au nord la chaîne de la Fare et au Sud le plateau de l'Arbois) et de deux plaines alluviales (à l'Est le bassin d'Aix et la plaine des Milles et à l'Ouest la plaine de Berre). Ventabren est ainsi un corridor naturel de passage entre l'Est et l'Ouest.

Ce relief marqué, de 300m sur les plateaux à environ 100 mètres en plaine, se traduit par des paysages variés. Les plaines du Cimetière et du Ban, au Nord de la vallée de l'Arc, sont deux plateaux de pinèdes et garrigues. A l'est, leurs versants forment l'horizon de la plaine d'Eguilles et font la transition avec le bassin d'Aix. Le village, perché sur un piton, crée une forte perception visuelle en focalisant le regard depuis la départementale 10. Il a un impact identitaire indéniable.

L'Arc traverse l'Arbois en une vallée pittoresque peu à peu insérée entre les reliefs. Le cours tortueux souligné par une belle ripisylve, s'engage entre des versants pentus dominés par les falaises blanches des rebords des cuestas. Les gorges de l'Arc, Roquefavour, l'aqueduc et l'Ermitage constituent un assemblage de sites monumentaux, de secteurs bâtis et archéologiques, de près et de ripisylves.

Le relief se traduit aussi par la présence d'un vaste espace forestier sur les coteaux notamment. Autant de caractéristiques physiques qui font que la commune présente une sensibilité relativement forte vis-à-vis de l'environnement.

## 3.1 LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 3.1.1 Paysage et PLU

L'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme est un moment privilégié au cours duquel il est possible de poser les bases d'une stratégie de reconquête des paysages qui étaient en voie de banalisation et de construire de nouveaux paysages de qualité.

Le diagnostic paysager occupe ainsi une place importante dans l'état initial de l'environnement. Les enjeux sont d'identifier les risques de dégradation et les atouts paysagers (cônes de vue, site remarquable, ...) puis d'orienter les choix d'aménagement et les règles de constructibilité.

Récemment, la prise en compte du paysage dans le PLU a connu des évolutions avec la loi ALUR. Ainsi, le PADD doit définir des orientations générales en matière de paysage et doit formuler des objectifs en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des structures paysagères. Le règlement d'urbanisme a évolué aussi :

- en précisant que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions auront pour objet, en outre, de contribuer à la qualité paysagère ;
- en autorisant le changement de destination en zone naturelle de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, dans la limite que cela n'entraîne pas de conséquences négatives sur le paysage.

### 3.1.2 Ventabren dans l'Atlas des paysages des Bouches-du-Rhône

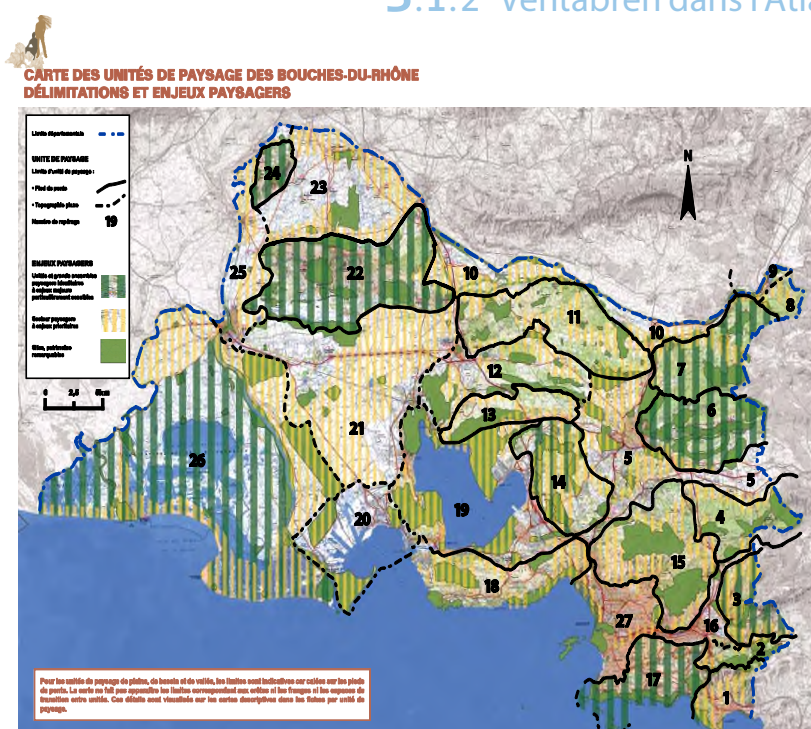


Figure 34 : Atlas des Bouche-du-Rhône

L'Atlas des Paysages est un document de connaissances partagées qui n'a pas de portée réglementaire. Il s'agit d'un état des lieux des paysages destinés à mieux comprendre le paysage et sa dynamique d'évolution.

Dans l'atlas des paysages des Bouches-du-Rhône, la commune de Ventabren est rattachée aux ensembles paysagers "Le Pays d'Aix (05)", "La Chaîne de Fare (13)" et surtout au "Massif de l'Arbois (14)".

Ainsi dans l'Atlas les enjeux sont :

- Préservation de la qualité de la perception visuelle
- Valorisation, requalification paysagère

### 3.1.3 La protection des paysages

#### Site classé ou inscrit

La loi du 2 mai 1930 protège les sites naturels dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Comme pour les édifices, celle-ci prévoit deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du site : le classement et l'inscription.

Le village et ses abords appartiennent au site inscrit arrêté au 6 décembre 1971

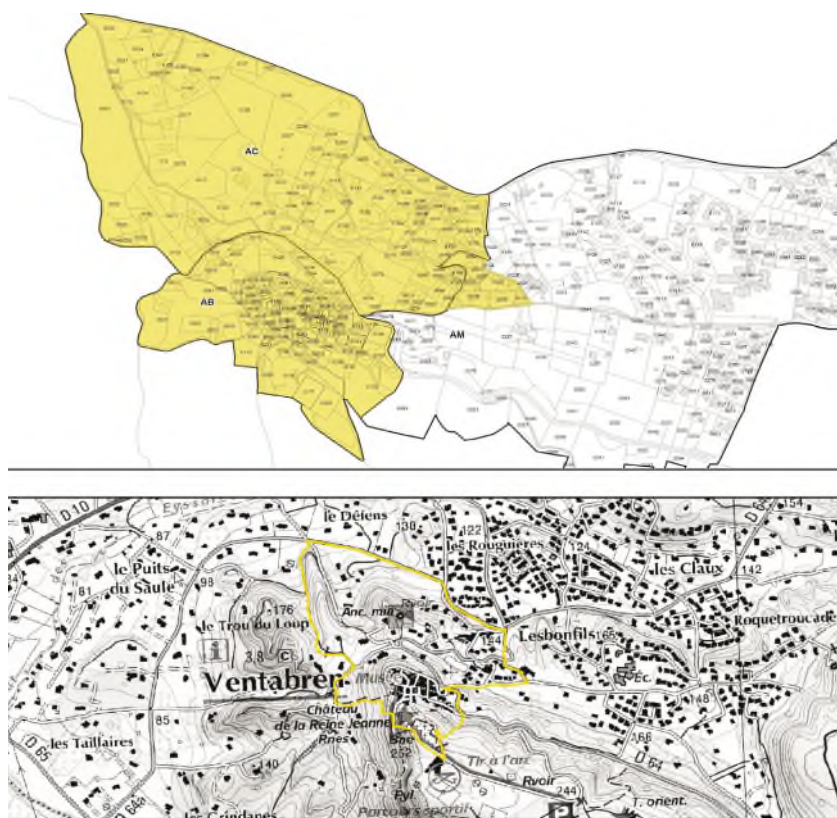


Figure 35 : Périmètre du site inscrit

#### Projet d'Intérêt Général

En 1998, un Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire a prévu la préservation du massif en accompagnement de l'implantation de la gare TGV. Sur la base d'un rapport d'inspection générale (1999), un Projet d'Intérêt Général de Protection (PIG) a été prescrit par arrêté préfectoral du 15 octobre 2001. Ce PIG a été renouvelé tous les 3 ans depuis cette date.

Mesure centrale du Projet d'Intérêt Général (PIG) de protection du massif de L'Arbois, le projet de site classé du massif de l'Arbois sera soumis à enquête publique.

L'enjeu de protection du massif de l'Arbois est repris dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) du département des Bouches-du-Rhône.

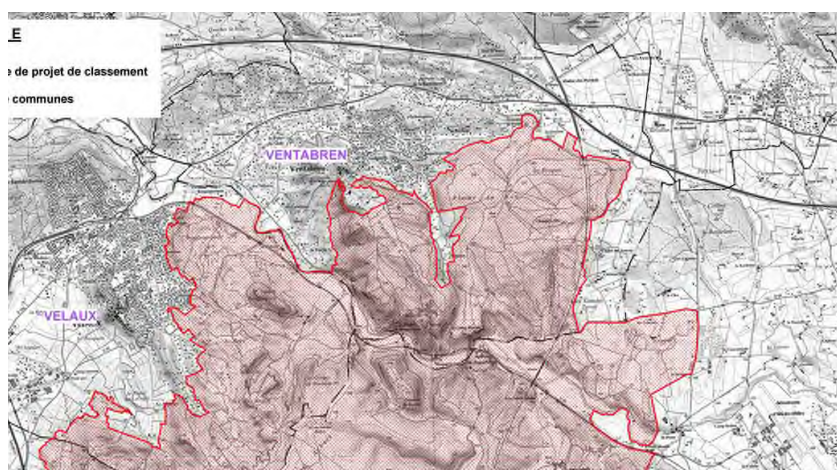


Figure 36 : Site de l'Arbois

Le PIG se décline en 3 axes d'action complémentaires :

- La protection de la nature (dont la désignation d'une Zone de Protection Spéciale au sens de la directive «oiseaux » (ZPS) et l'élaboration du document d'objectif),
- La protection de la ressource en eau du bassin du Réaltor,
- La protection au titre des sites et paysages par le classement du massif dans sa globalité.

## 3.2 LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

### 3.2.1 Les unités fermées, très exposées (versant Ouest et Nord de la Plaine du Cimetière)



**Figure 37 :** ...Les unités fermées, très exposées (versant Ouest et Nord de la Plaine du Cimetière)...

Elles sont perceptibles de très loin et de façon très prégnante mais le boisement assez dense des versants et les replis du relief bloquent les vues de l'intérieur.

Dans ces unités très sensibles, les lignes de force du paysage reprennent les contours des falaises Ouest et Nord de la Plaine du Cimetière, où se situent les ruines du château de la Reine Jeanne et le site du village.

Les contreforts des versants Ouest et Nord-Ouest du plateau de l'Arbois couvrant du Sud au Nord les secteurs de Pinettes, de Cassade, des Mieilles, des Figuières et du Defend, offrent une vue monumentale, quasiment symbolique du village historique de Ventabren, perceptible de très loin depuis Velaux par la D20 ou plus simplement depuis la D10 en arrivant de l'Ouest.

Quelques petits massifs boisés dans le quartier de Taillaire ou dans celui du Defend qui constituent en quelques sortes un premier plan en vue rapprochée, avec le massif du Trou du Loup en second plan, sont également très sensibles. D'ailleurs l'origine du mot Defend éclaire sur ces spécificités paysagères. Les «eaux et forêts» parlaient jadis d'un bois en « défens » lorsque sa coupe, ou l'entrée des bestiaux, étaient défendues à cause de sa jeunesse.

Les lignes de crête de la Plaine du Cimetière et son versant Nord sont également perçues de très loin : plaine de l'Héritière et D19, quelques échappées visuelles à partir de la D10, et de façon directe depuis les Hauts de Cauvet, où on embrasse d'un seul coup d'oeil l'ensemble des deux plateaux.

Du village, toutes les habitations délimitant l'enceinte du village ont une vue très lointaine sur les massifs et plaines environnants. De la voie publique on ne bénéficie de ces vues panoramiques que selon certains points d'observation précis (en particulier le parc de stationnement sous le château). Il en est de même, lorsque l'on se trouve sur les bords de la Plaine du Cimetière : seules quelques trouées dans la végétation permettent des échappées visuelles sur le lointain; le point d'observation principal, restant le château de la Reine Jeanne.



**Figure 38 :** ...une vue monumentale, quasiment symbolique du village historique de Ventabren.

### 3.2.2 Les unités ouvertes, très exposées (Coteaux de la Bourdonnière et de la plaine du Ban)

Elles sont situées sur les coteaux du plateau de la Bourdonnière (chaîne de la Fare au Nord) et le versant Nord et Est de la plaine du Ban. Les incendies successifs ont eu en grande partie raison du boisement et de ce fait, ces unités sont ouvertes : on a des vues lointaines quasiment panoramiques. A partir d'autres points d'observation (du village par exemple), ces unités constituent également la toile de fond du paysage; cette situation les rend très sensibles aux mutations engendrées habituellement par l'urbanisation de terrains en pente.



Figure 39 : ...Les unités ouvertes, très exposées...

### 3.2.3 Les unités fermées, exposées (strates de massifs boisés)

Elles sont caractéristiques de massifs boisés sous forme de strates superposées qui donnent à Ventabren son aspect de village dans un écrin vert : ces massifs sont boisés sur leurs versants Nord, et habités sur leurs versants Sud. La butte Saint-Louis au centre de la commune ou encore la colline des Nouradons en limite avec Coudoux en sont les meilleurs exemples. Cette urbanisation diffuse qui caractérise le village est quasiment invisible depuis la D10 ou l'A8 (axes de découverte pour le visiteur de passage ou l'utilisateur de la route en transit). A l'intérieur de ces unités par contre les vues sont courtes et rapidement bloquées par la végétation.



Figure 40 : ...Les unités fermées, exposées (...) sont boisées sur leurs versants Nord, et habités sur leurs versants Sud...

### 3.2.4 Les unités ouvertes, exposées (plaine agricole)

Ces unités sont caractérisées par de grandes étendues de plaine cultivées où les vues sont rasantes mais très lointaines; les mas d'exploitation sont parfois signalés par une belle allée de platanes, ou un bosquet de cyprès de Provence. La Sainte Victoire se découpe en toile de fond des unités situées à l'Est.



Figure 41 : ...Les unités ouvertes, exposées (plaine agricole) sont caractérisées par de grandes étendues de plaine...

### 3.2.5 Les unités ouvertes, peu exposées (Peyrès et les Vences)

Dans ce même secteur géographique, à l'Est de la commune, deux sites agricoles diffèrent du point de vue du relief : les champs de vignes du domaine de Peyrès en situation dominante sur la plaine d'Eguilles que l'on découvre avec étonnement en arrivant par le secteur relativement urbanisé du Pêchou et Roquetroucade, et la plaine des Vences qui s'appréhende un peu comme un vallon entre le massif de la Plaine du Ban et les reliefs boisés en limite communale. L'absence de voies publiques dans ce vallon concourt à accentuer l'effet de campagne protégée.



Figure 42 : ...Les unités ouvertes, peu exposées (Peyrès et les Vences)...

### 3.2.6 Les unités ouvertes, non exposées (plaines du Ban et du Cimetière et plateau de la Bourdonnière)

Si les coteaux de ces plateaux sont très exposés pour certains, une fois que l'on se trouve sur le plateau, on est en situation de paysage quasiment de plaine, d'où les appellations sans doute. Les vues sont lointaines et rasantes mais souvent bloquées par des massifs végétaux. Les vues sont traversantes de la Plaine du Cimetière à celle du Ban, qui sont situées à peu près à la même hauteur (200 m NGF en moyenne). Sur le plateau de la Bourdonnière, on note le même type de perceptions. A noter une vue plongeante prodigieuse et quasiment vertigineuse sur l'aqueduc de Roquefavour, à partir de l'extrémité Sud de la Plaine du Ban.



Figure 43 : ...les unités ouvertes, non exposées (plaines du Ban et du Cimetière)...

### 3.2.7 Les unités fermées et ouvertes, non exposées (habitat diffus dans les vallons ou sous les pins)

Dans les deux cas, vallonnements plus ou moins prononcés ou massifs très boisés, l'habitat diffus se soustrait en partie aux vues que l'on a depuis les voies publiques. Le long de la D10, les haies de clôtures masquent les habitations mais aussi souvent les vues sur le village de Ventabren. Par contre, à proximité du pont-canal qui enjambe la D10, il n'y pas d'obstacle aux vues sur des maisons riveraines de la D10, encore trop récentes pour être intégrées au paysage. Dans la zone agglomérée, le phénomène du versant Nord non bâti joue l'effet de masque et on n'a jamais vraiment l'impression de densité.



Figure 44 : ...les unités fermées et ouvertes, non exposées (habitat diffus dans les vallons ou sous les pins)...



### 3.2.8 Les unités fermées, non exposées (vallée de l'Arc et vallon de l'Hermitage)

Ces deux dernières unités sont de la même qualité que le village et la silhouette caractéristique de son accroche sous le château : la vallée de l'Arc, très encaissée par endroits, surplombée de falaises rocheuses et débordante d'une ripisylve luxuriante est sans conteste un petit paradis! L'aqueduc est visible depuis la zone industrielle des Milles, mais une fois dans la vallée de l'Arc, on ne le remarque quasiment qu'en arrivant dessous.



**Figure 45 :** ...les unités fermées, non exposées (vallée de l'Arc et vallon de l'Hermitage)...

### 3.3 LES ENTRÉES DE VILLE

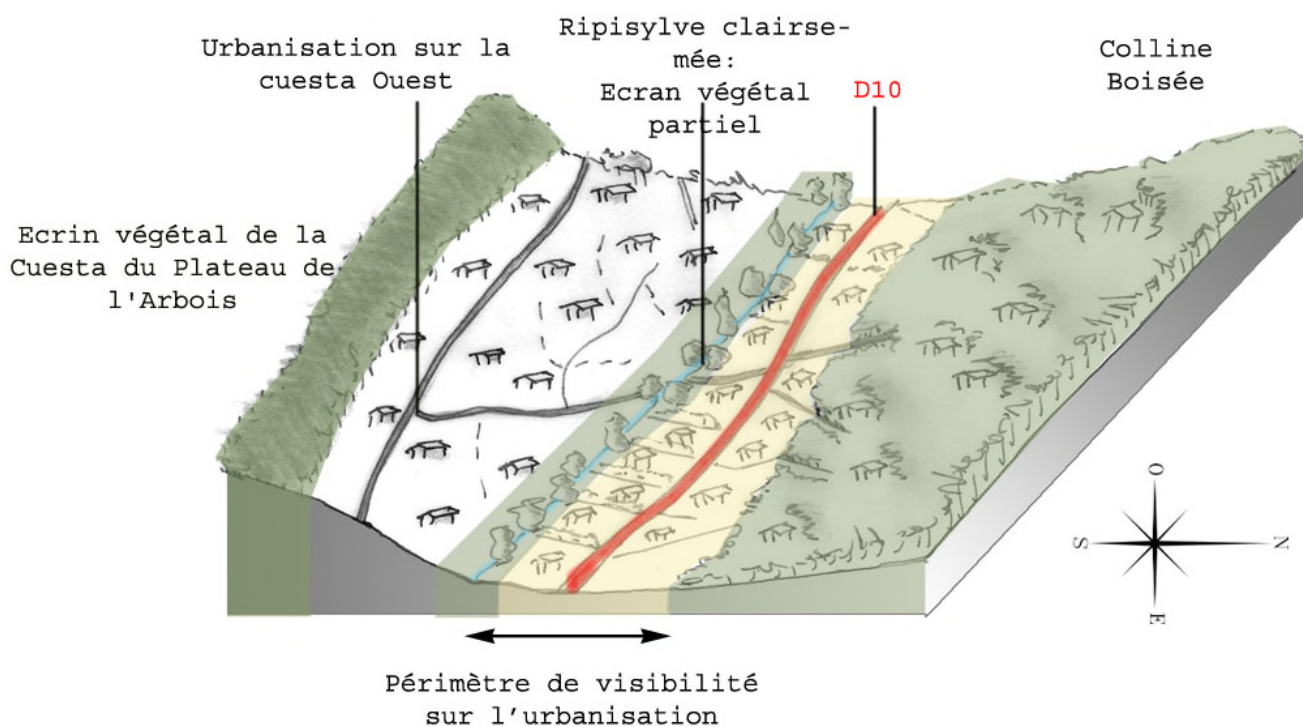


Figure 46 : Différents champs visuels perceptibles depuis la D10

© AUPA - 2007 - Sources: Illustration tirée du mémoire de C. Elleron - Stagiaire AUPA 2006 - «Préconisations paysagères suite à la modification du POS en PLU de Ventabren» - Master II - Paysage et Aménagement en Région Méditerranéenne - Université de Provence.



Les entrées de ville, façonnent l'image de la commune. Elles appellent à la découverte du village.

L'analyse paysagère des entrées de ville permet une lecture globale du paysage urbain. Sur la commune de Ventabren, nous distinguons deux types d'entrées:

- Les entrées sur la commune qui se font uniquement par la D10. Ces dernières sont peu visibles dans la mesure où les seuls éléments marquants présents en bordure de la route à ce niveau ne renseignent pas sur l'entrée de la commune.



- les entrées de "ville" marquent l'arrivée dans le village de Ventabren. Un travail devra être mené sur les entrées au niveau du projet de la ZAC de Château Blanc (pré entrée) et du passage sous le canal d'un côté et au niveau de l'entrée du quartier de Maralouine et de l'Intermarché de l'autre.



Un enjeu de création d'un boulevard sera préconisé: mise en place de trottoirs et de pistes cyclables, végétalisations, signalétiques... permettant ainsi de marquer clairement la frontière entre la campagne et le paysage urbain de Ventabren.

## 3.4 ELÉMENTS REMARQUABLES

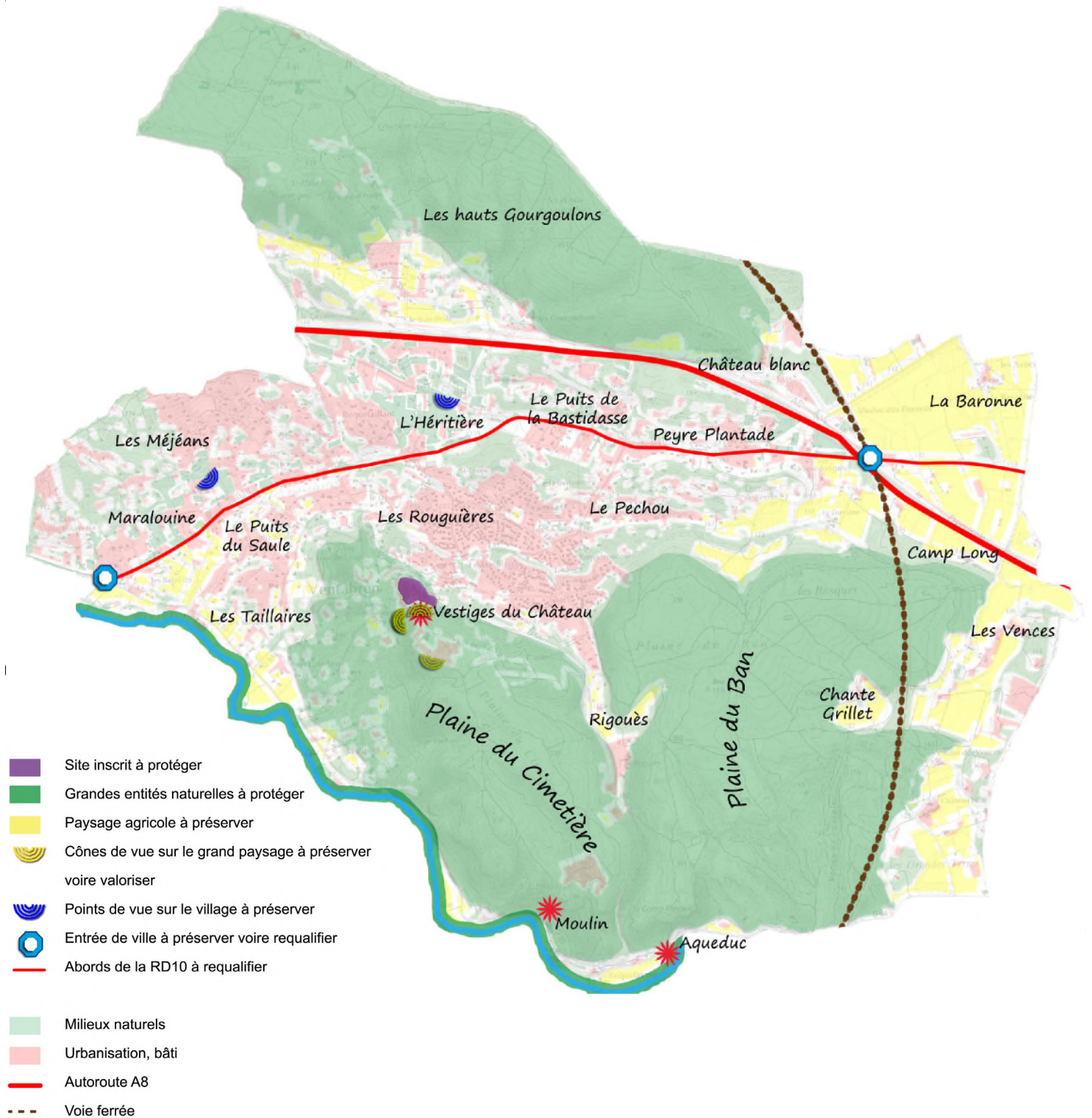
L'article L123.1.7 du code de l'urbanisme indique que les documents graphiques peuvent s'il y a lieu « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

Figure 47 : Les éléments remarquables



N°	Désignation	localisation	description
1	Platane 1	Pont de Roquefavour	Patrimoine naturel - 150 ans - 30 mètres
2	Platane 2	Pont de Roquefavour	Patrimoine naturel - 150 ans- 30 mètres
3	Platane 3	Roquefavour - D64	Patrimoine naturel - 150 ans- 30 mètres
4	Platane 4	Roquefavour - D64	Patrimoine naturel - 150 ans- 30 mètres
5	Séquoia géant	Roquefavour - D64	Patrimoine naturel
6	Ancienne Gare	Roquefavour	Patrimoine bâti historique
7	Moulin à eau	Martinet	Patrimoine bâti historique
8	Four banal	Roquefavour	Patrimoine bâti historique
9	Pigeonnier	Roquefavour	Patrimoine bâti historique
10	Camp Marius	Roquefavour	Patrimoine bâti historique - Oppidum de Roquefavour. Témoignage de l'Occupation celto-ligure - Fouilles archéologiques.
11	Pin d'Alep 1	Plaine du Cimetière	Patrimoine naturel - 130 ans - 13 mètres en bordure du terrain de football
12	Pin d'Alep 2	Chemin du grand pin	Patrimoine naturel
13	Pin d'Alep 3	Roquefavour Aire de repos	Patrimoine naturel -27 mètres
14	Pin d'Alep 4	D64 - Montée du village	Patrimoine naturel - 20 mètres - aire de stationnement
15	Alignement d'arbres 1	D64 - Montée du village	Patrimoine naturel - Alignement remarquable de pins d'Alep en bordure gauche de la D64 en montant vers le village historique.
16	Alignement d'arbres 2	D64 - Rigoues	Patrimoine naturel - Alignement remarquable de pins d'Alep en bordure gauche de la D64 en allant vers Roquefavour.
17	Abreuvoir	Font-vieille	Patrimoine bâti historique
18	Oratoire	Mourades	Patrimoine bâti historique
19	Moulin à vent	Bonfils	Patrimoine bâti historique - Ce Moulin à vent pompait l'eau du canal pour l'amener au village. Il fut reconstruit dans sa forme actuelle en 1967.
20	Lavoir	Puits neuf	Patrimoine bâti historique
21	Fontaine	Puits neuf	Patrimoine bâti historique
22	Lavoir	Fons Vicarii	Patrimoine bâti historique
23	Alignement d'arbres 3	La Recense	Patrimoine naturel - Mail de platanes
24	Moulin à huile	La Recense	Patrimoine bâti historique - Corps de ferme
25	Bastide	Château-blanc	Patrimoine bâti historique - Corps de ferme
26	Bastide	Peyres	Patrimoine bâti historique
27	Chêne 1	Peyres	Patrimoine naturel - Chêne pubescent - 150 ans - en bordure du canal
28	Chêne 2	Peyres	Patrimoine naturel - Chêne pubescent - 150 ans - en bordure du canal
29	Canal de Marseille		Patrimoine bâti historique
30	Pont du Canal	D10	Patrimoine bâti historique - Ouvrage d'art
31	Pigeonnier	La Baronne	Patrimoine bâti historique
32	Bastide	La Baronne	Patrimoine bâti historique
33	Bastide	Les Vences	Patrimoine bâti historique
34	Alignement d'arbres 4	Les Vences	Patrimoine bâti historique - Mail de platanes
35	Alignement d'arbres 5	Les Vences	Patrimoine bâti historique - Mail de platanes
36	Bastide	Château-noir	Patrimoine bâti historique
37	Domaine	Val - Lourdes	Patrimoine bâti historique

## 3.5 LES ENJEUX PAYSAGERS



**Figure 48** : Carte de synthèse des enjeux paysagers  
Auteur VISU - Source : carte IGN25