

# Chapitre II

## Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du PLU

**Diagnostic territorial**

CARACTÉRISTIQUES DES SITES  
SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS  
PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

---

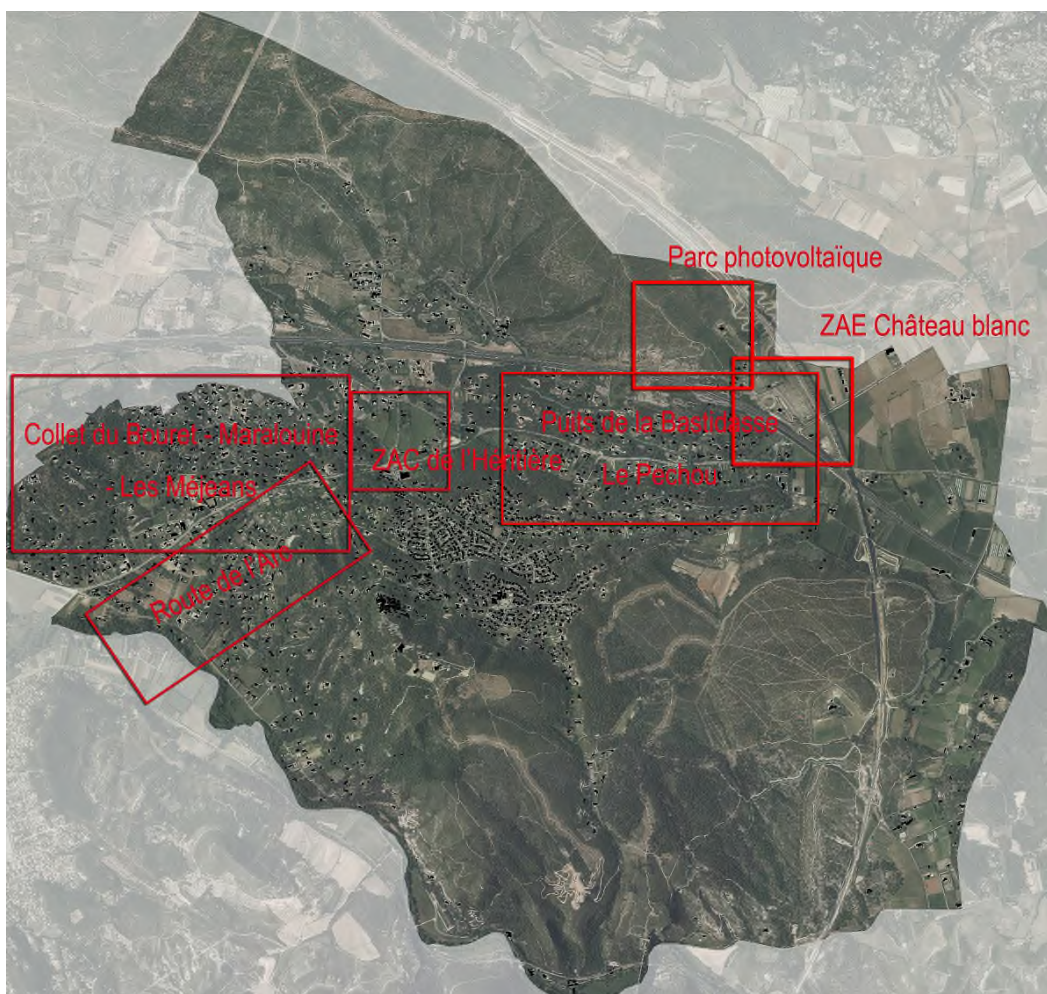
Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Cette étape, a pour objectif d'anticiper au mieux les incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les :

- zones inscrites au sein de la trame urbaine amenée à se densifier modérément au regard des capacités d'accueil : Collet du Bouret - Maralouine - Les Méjeans, Route de l'Arc, Le Puits de la Bastidasse, Le Pechou
- zones de projet impactant des espaces naturels : ZAC de l'Héritière, ZAE Château Blanc et Parc photovoltaïque

Pour chaque secteur les principaux éléments de diagnostic ont été exposés afin de définir la nature et le niveau des enjeux au regard de la biodiversité, des paysages, de l'agriculture, des risques voire des nuisances.



**Figure 86** : Localisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU



# 1.

## Collet du Bourret - Maralouine - Les Méjeans

Figure 87 : Zone située à l'Ouest de la commune, au Nord de la D10 en direction de Coudoux

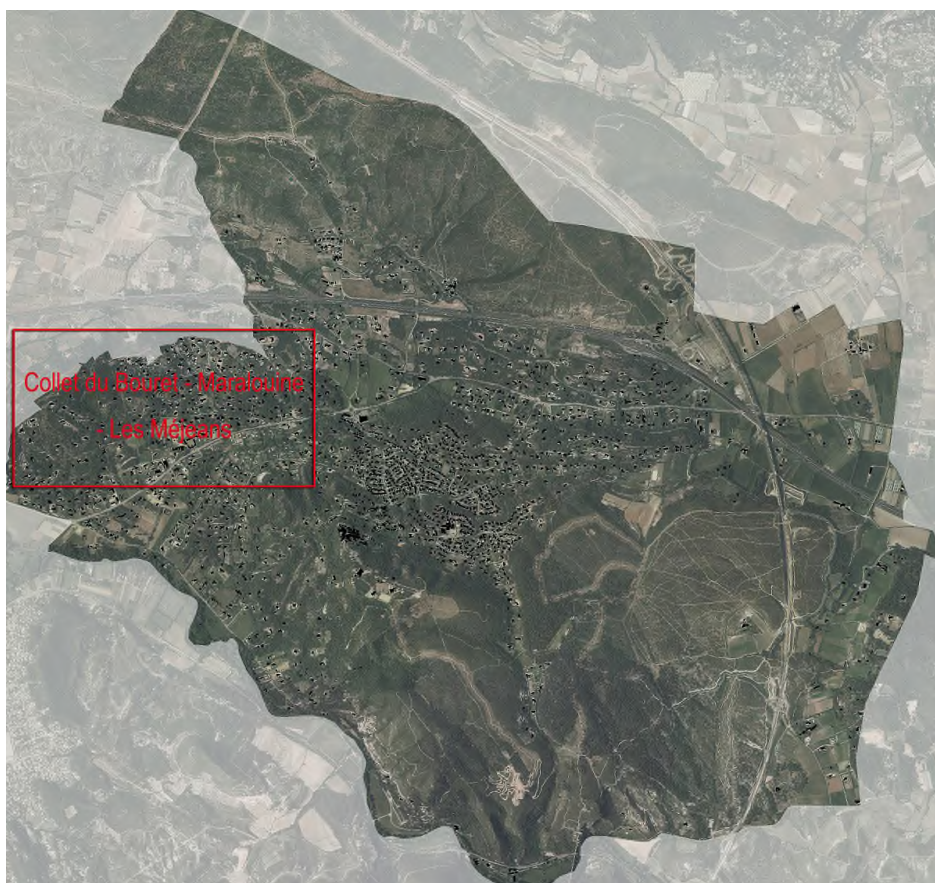
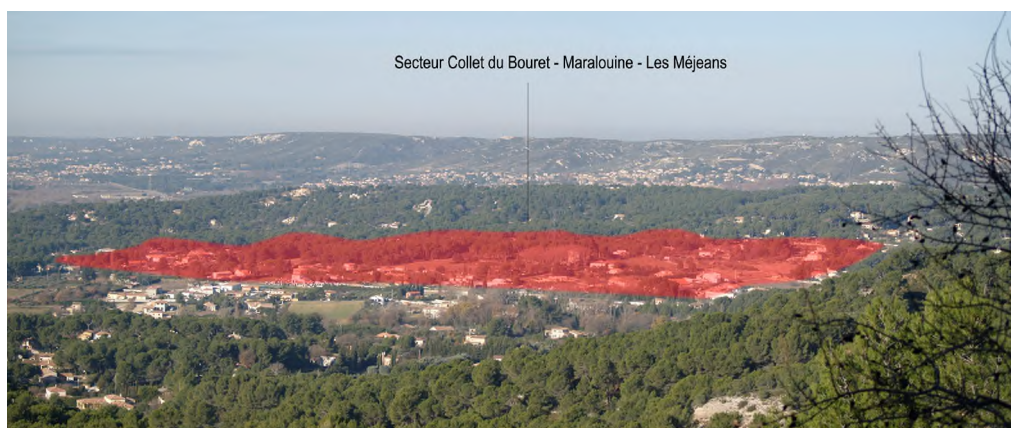


Figure 88 : Zone située à l'Ouest de la commune, au Nord de la D10 en direction de Coudoux



Figure 89 : Vue sur le secteur depuis le village historique



Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat diffus au sein d'espaces boisés (pinède)</li> <li>- En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, PIG, ZNIEFF)</li> </ul>	La préservation d'une trame boisée (zone de biodiversité ordinaire)	Faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat diffus au contact d'espaces boisés</li> <li>- Zone qui porte les stigmates d'un passé agricole</li> <li>- Relation d'intervisibilité avec le village historique de Ventabren (site inscrit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La prise en compte du rapport d'intervisibilité avec le village historique</li> <li>- La préservation d'une trame verte favorisant l'intégration du bâti</li> </ul>	Modéré
<b>Agriculture</b>	En dehors des zones recensées au RPG 2012	Nul	Nul
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque mouvement de terrain : en zones B1 et B3 au PPR</li> <li>- Risque retrait et gonflement des argiles : zone faiblement à fortement exposée</li> <li>- En dehors de tout risque minier</li> <li>- Risque incendie de forêt : Aléa subit moyen à exceptionnel</li> <li>- Zone située aux abords de la D10 : secteur affecté par le bruit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte du PPR mouvement de terrain</li> <li>La prise en compte du projet de PPR retrait et gonflement des argiles</li> <li>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt</li> <li>La question du ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols</li> <li>La prise en compte du bruit routier</li> </ul>	Faible à modéré

■ Enjeu Fort   
 ■ Enjeu modéré   
 ■ Enjeu faible



# 2.

## Route de l'Arc

---

Figure 90 : Zone située en contrebas du village, à l'Ouest de la commune, au Sud de la D10

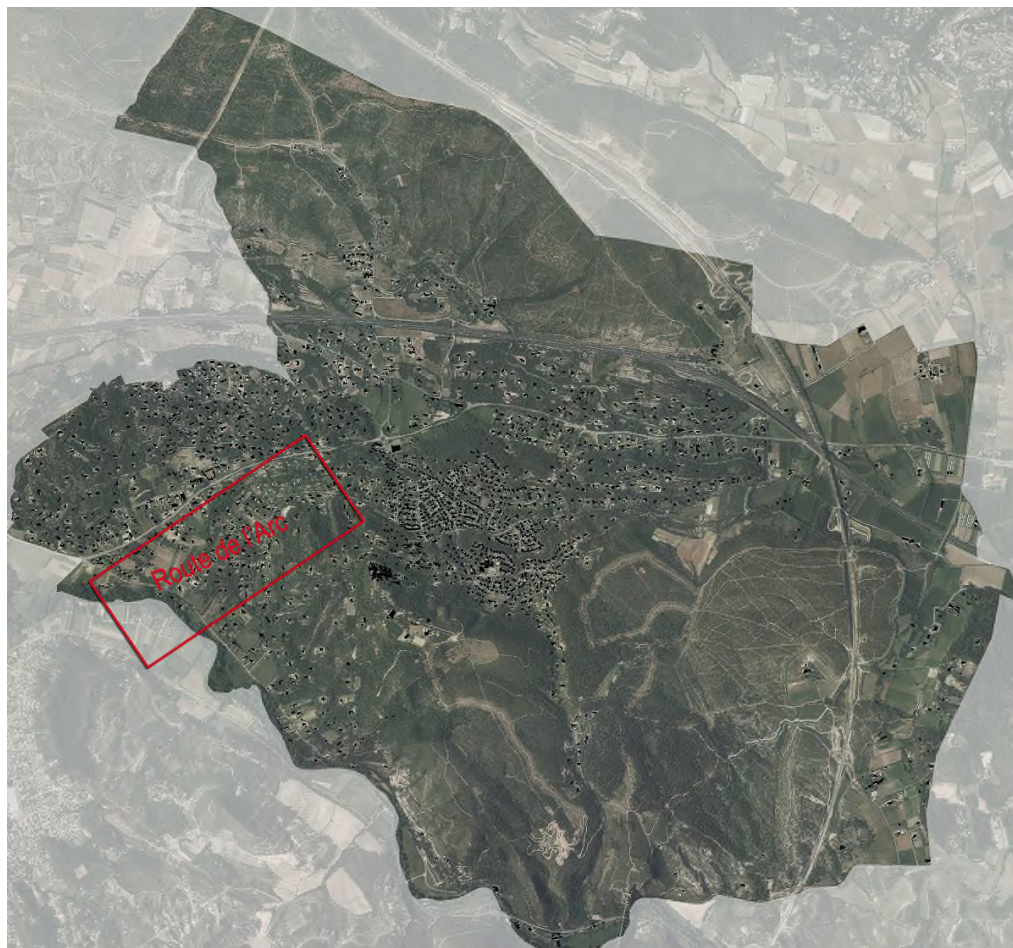
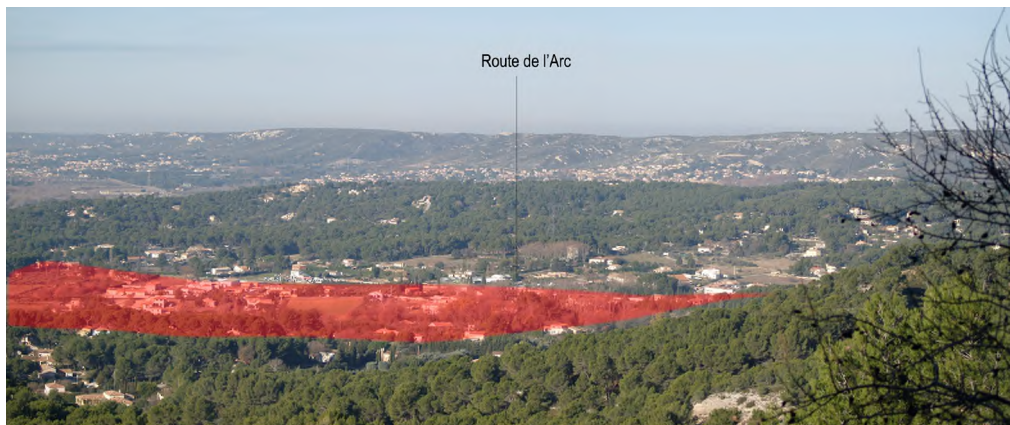


Figure 91 : Un secteur en partie déjà bâti



Figure 92 : Vue sur le secteur Route de l'Arc depuis le village historique



Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat diffus au sein d'espaces boisés (pinède)</li> <li>- En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, PIG, ZNIEFF)</li> </ul>	La préservation d'une trame boisée (zone de biodiversité ordinaire)	Faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relation d'intervisibilité avec le village historique de Ventabren (site inscrit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La prise en compte du rapport d'intervisibilité avec le village historique</li> <li>- La préservation d'une trame verte favorisant l'intégration du bâti</li> </ul>	Modéré
<b>Agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des zones recensées au RPG 2012</li> </ul>	Nul	Nul
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque mouvement de terrain : en zones B1, B3 et B4 au PPR</li> <li>- En zone faiblement à fortement exposée au regard du risque retrait et gonflement des argiles</li> <li>- En limite du risque inondation (PPR)</li> <li>- En dehors de tout risque minier</li> <li>- Risque incendie de forêt en zone d'aléa subit moyen</li> <li>- Petite partie Nord de la zone entre dans le secteur affecté par le bruit en lien avec la D10</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte du PPR mouvement de terrain</li> <li>La prise en compte du projet de PPR retrait et gonflement des argiles</li> <li>La question du ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols</li> <li>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt</li> <li>La prise en compte du bruit routier</li> </ul>	Faible

Enjeu Fort
  Enjeu modéré
  Enjeu faible



# 3.

## Le puits de la Bastidasse - Le Péchou

Figure 93 : Zone résidentielle de part et d'autre de la D10 à l'Est de la commune

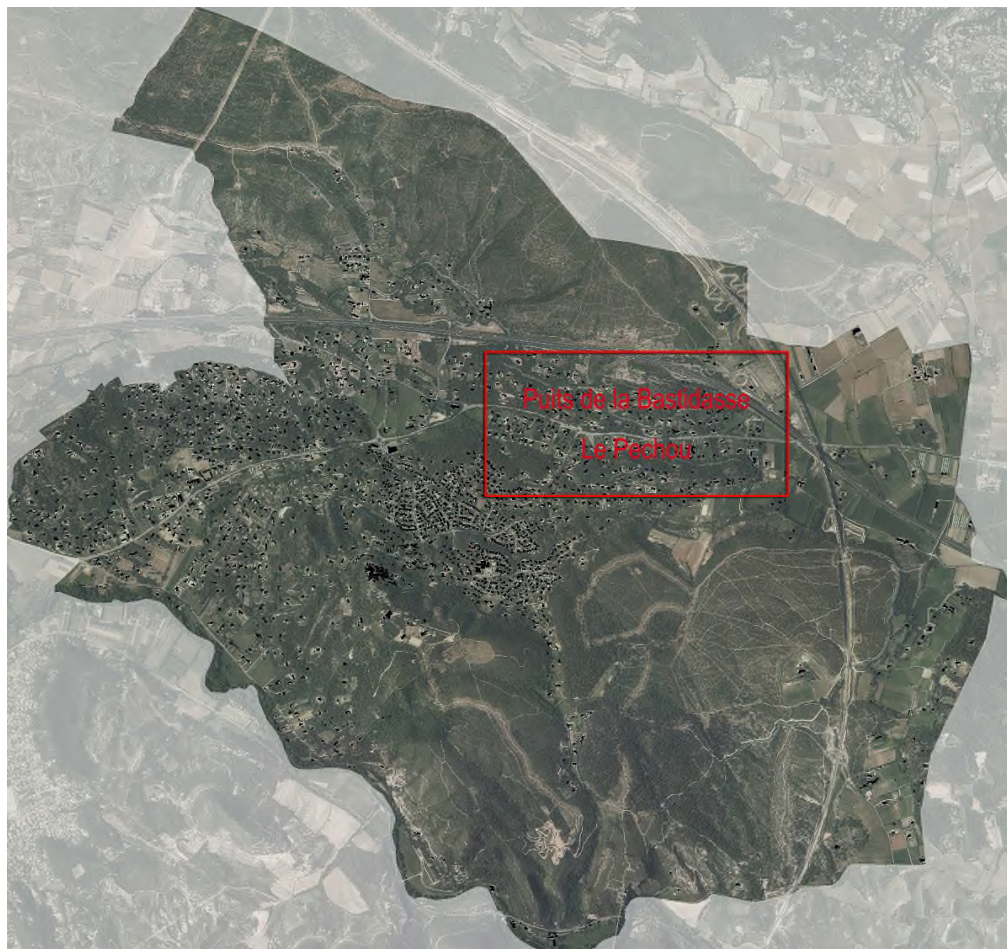


Figure 94 : Habitat plus ou moins dense avec présence de surfaces boisées





Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat diffus au sein d'espaces boisés (pinède)</li> <li>- En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, PIG, ZNIEFF)</li> <li>- Secteur en limite d'une liaison écologique Nord-Sud entre Massif de l'Arbois et Garrigues de Lançon</li> </ul>	La conservation d'une biodiversité ordinaire	Faible, au regard des faibles enjeux liés à la biodiversité et de l'inscription du site au cœur de l'espace urbanisé
<b>Paysage et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat diffus au contact d'espaces boisés</li> <li>- Secteur traversé par le Canal de Provence (continuité paysagère)</li> </ul>	La préservation d'une trame boisée favorisant l'intégration du bâti	Modéré
<b>Agriculture</b>	En dehors des zones recensées au RPG 2012	Nul	Nul
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque mouvement de terrain : en zones B1 et B3 au PPR</li> <li>- Retrait et gonflement des argiles : en zone faiblement à moyennement exposée</li> <li>- En dehors de tout risque minier</li> <li>- Risque incendie de forêt : en zone d'aléa subit moyen à exceptionnel</li> <li>- Zone entrant en partie dans le secteur affecté par le bruit en lien avec la D10 et l'A8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte du PPR mouvement de terrain</li> <li>La prise en compte du projet de PPR retrait et gonflement des argiles</li> <li>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt</li> <li>La question du ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols</li> <li>La prise en compte du bruit routier</li> </ul>	Faible au regard du caractère anthropisé, imperméabilisé de la zone

 Enjeu Fort    
  Enjeu modéré    
  Enjeu faible

# 4.

## Parc photovoltaïque

---

Figure 95 : Zone située au-dessus de l'autoroute A8

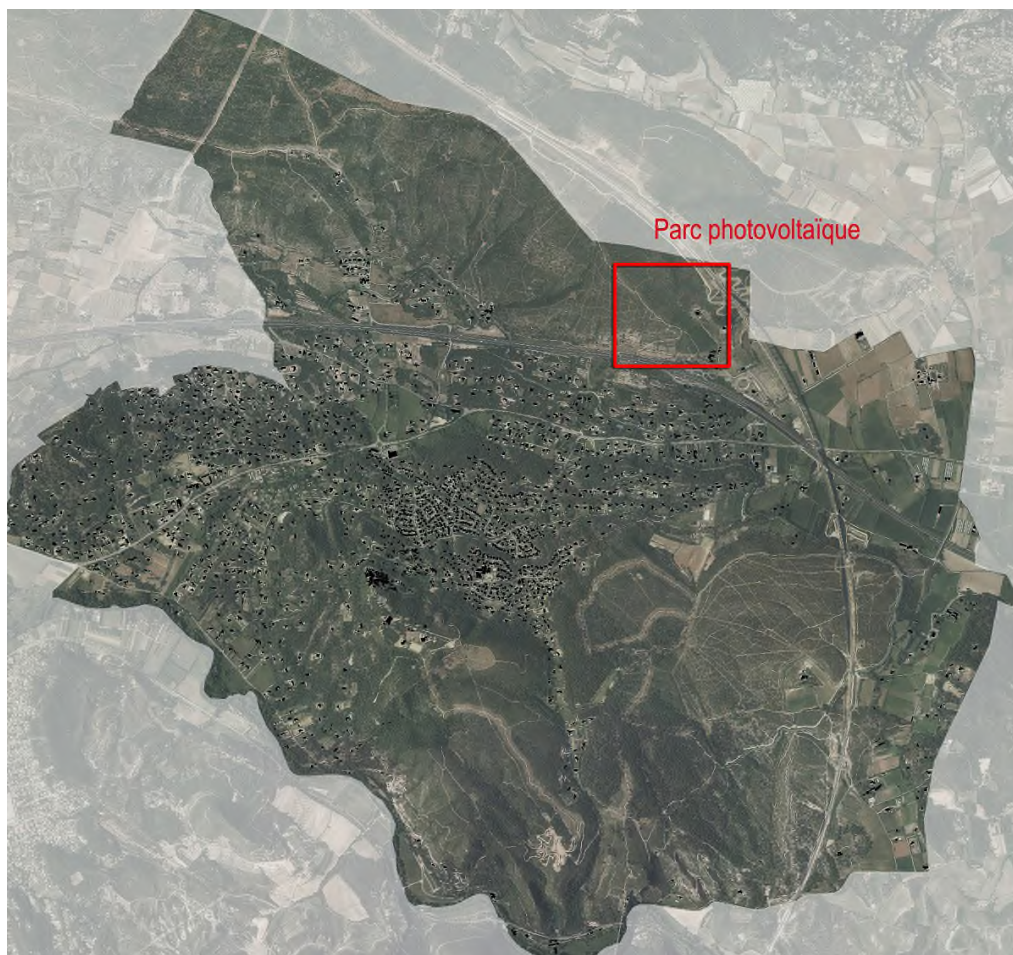


Figure 96 : Zone de garrigue - milieu non anthropisé





Figure 97 : Vue depuis le village de Ventabren en direction du site de Château blanc



Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	<p>Végétation de type Garrigue. En contrebas de la zone : plantation d'oliviers</p> <p>Dans le site Natura 2000 "Garrigues de Lançon et Chaînes alentour"</p> <p>Milieu naturel considéré comme pauvre (espace incendié en 1986)</p> <p>L'expertise écologique sur le site a révélé la présence d'enjeu pour les insectes, chiroptères et oiseaux</p> <p>Corridor écologique identifié au SRCE PACA et au SCOT du pays d'Aix.</p>	<p>La protection des habitats d'espèces remarquables</p> <p>Le maintien des continuités écologiques</p>	<b>Fort</b>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p>Aucun zonage patrimonial.</p> <p>Visible depuis certains points hauts de la commune et notamment le village de Ventabren (site inscrit)</p>	<p>La prise en compte du rapport de covisibilité avec le village de Ventabren</p>	<b>Modéré</b>
<b>Agriculture</b>	<p>Parcelles déclarées "divers" selon le RPG 2012</p>	<p>Le maintien de l'agriculture à l'échelle de la commune</p>	<b>Modéré</b>
<b>Risques et nuisances</b>	<p>- En dehors du risque retrait et gonflement des argiles, et risque minier</p> <p>- Risque mouvement de terrain : en zone B1 au PPR</p> <p>- Risque incendie de forêt : en zone d'aléa subit faible à exceptionnel</p>	<p>La prise en compte du PPR mouvement de terrain</p> <p>La prise en compte du risque feu de forêt</p>	<b>Faible</b>

Enjeu Fort
  Enjeu modéré
  Enjeu faible

# 5.

## ZAE Château Blanc

Figure 98 : Zone située au Nord-Est de la commune entre la D10 et la ligne ferroviaire

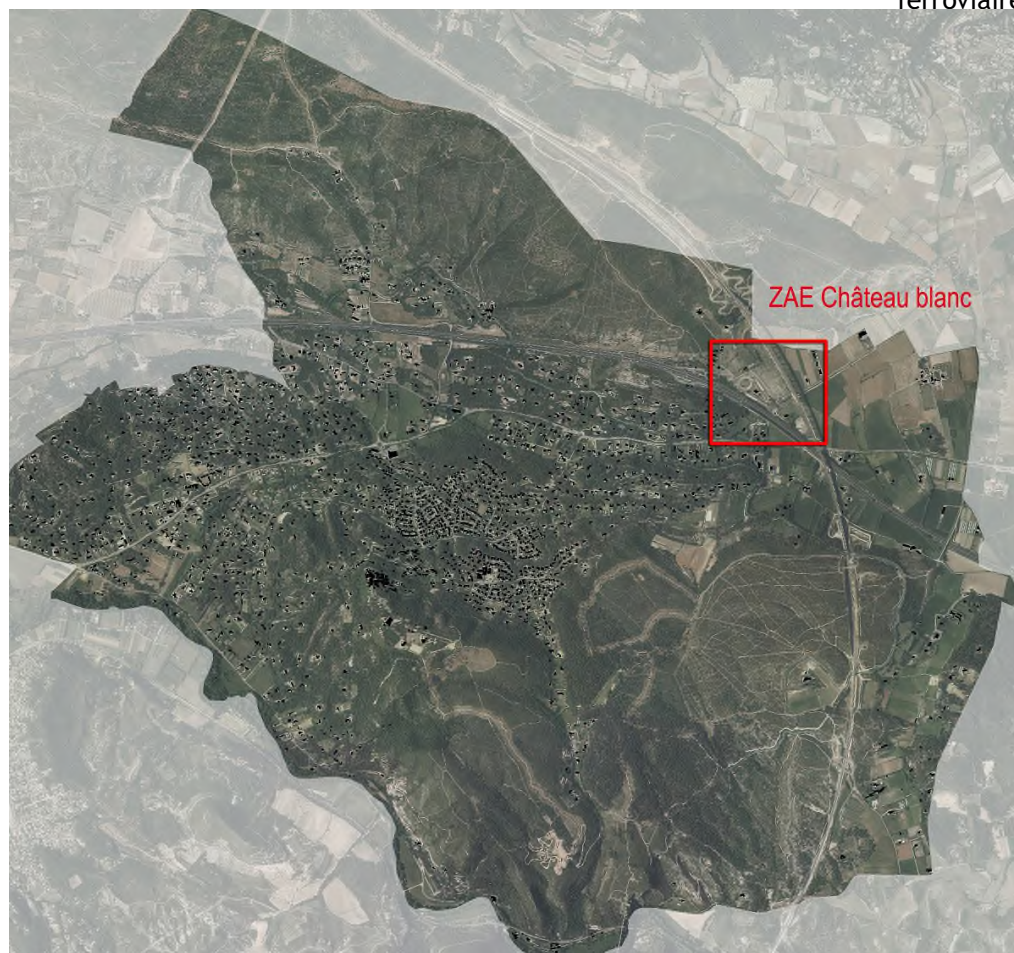


Figure 99 : Site en partie anthropisé accueillant déjà une activité (Centaure).  
Présence du hameau de Château blanc au-dessus de la ZAE.

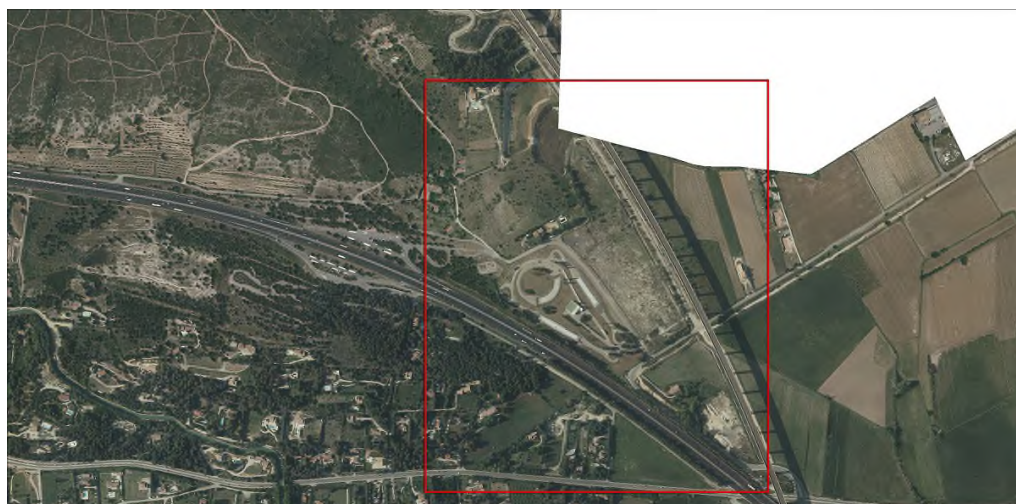




Figure 100 : Vue sur le site ZAE Château blanc - partie entre l'A8 et la ligne ferroviaire



Figure 101 : Vue sur le site ZAE Château blanc - partie entre l'A8 et la ligne ferroviaire



Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	Site en friche, en partie dans le site Natura 2000. Selon l'étude d'impact, la zone est d'une grande richesse biologique sur le plan ornithologique. En limite d'un corridor écologique identifié au SCOT du pays d'Aix	La protection des habitats d'espèces remarquables Le maintien des continuités écologiques	Fort
<b>Paysage et patrimoine</b>	Absence de covisibilité de la ZAE avec le village de Ventabren Covisibilité avec les abords immédiats et une bastide En situation d'entrée de ville	La prise en compte du rapport de covisibilité avec les abords immédiats et la Bastide La prise en compte de la situation d'une partie du site en entrée de ville	Modéré
<b>Agriculture</b>	- 2 parcelles de la ZAE Château blanc dans le RPG 2012. La partie Nord de la zone est parsemée d'amandiers.	Le maintien de l'agriculture à l'échelle de la commune	Faible
<b>Risques et nuisances</b>	- Risque mouvement de terrain : en zone B3 au PPR - Retrait et gonflement des argiles : en zone faiblement à moyennement exposée - En dehors de tout risque minier et incendie de forêt - Secteur affecté par le bruit en lien avec l'A8 et la D10	La prise en compte du PPR mouvement de terrain La prise en compte du projet de PPR retrait et gonflement des argiles La question du ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols La prise en compte du bruit routier	Modéré du fait de l'aléa feu exceptionnel

Enjeu Fort
  Enjeu modéré
  Enjeu faible

# 6.

## ZAC de l'Héritère

Figure 102 : Zone située en contrebas du village historique le long de la D10 au niveau du carrefour d'Intermarché

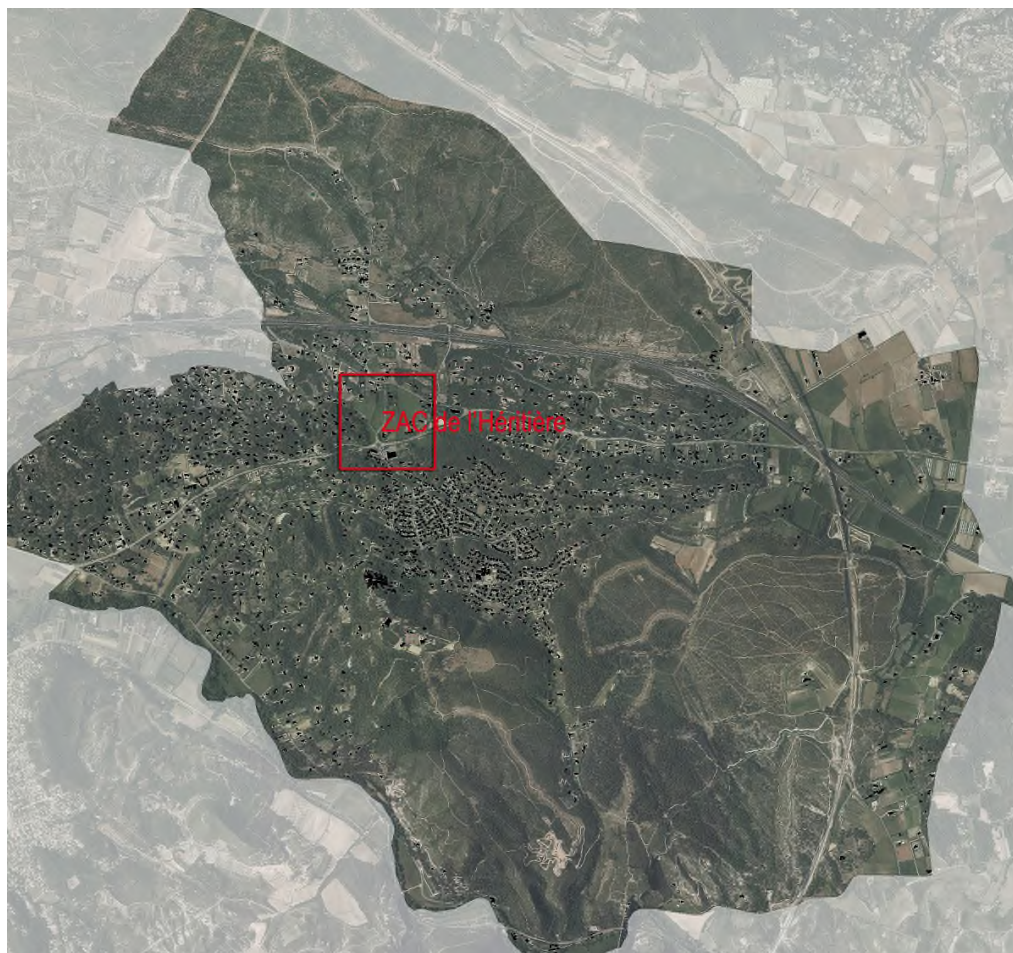


Figure 103 : Milieu ouvert au cœur de la tache urbaine





Figure 104 : Vue depuis le village de Ventabren en direction du site de la ZAC de l'Héritière



Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeu	Niveau d'enjeu
<b>Biodiversité, corridors écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prairie, friche agricole au coeur d'une zone résidentielle</li> <li>- En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, PIG, ZNIEFF)</li> <li>- Absence de sensibilité du site au regard de la faune, flore et du milieu biologique selon l'évaluation environnementale de la déclaration de projet de la ZAC</li> </ul>	La conservation d'une biodiversité ordinaire	Faible
<b>Paysage et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visibilité depuis la D10, depuis la chaîne de Lançon, le village historique (site inscrit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La prise en compte du rapport d'intervisibilité avec le village historique</li> <li>- Une bonne intégration paysagère des futures constructions</li> </ul>	Fort
<b>Agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En dehors des zones recensées au RPG 2012</li> </ul>	Nul	Nul
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque mouvement de terrain : en zones B1 et B3 au PPR</li> <li>- Retrait et gonflement des argiles : en zone faiblement à moyennement exposée</li> <li>- En dehors de tout risque minier</li> <li>- Risque incendie de forêt : en zone d'aléa subit faible à moyen</li> <li>- La partie sud de la zone entre dans le secteur affecté par le bruit en lien avec la D10</li> <li>- En amont du valat des Eysarrettes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prise en compte du PPR mouvement de terrain</li> <li>La prise en compte du risque feu de forêt</li> </ul>	Modéré

Enjeu Fort
  Enjeu modéré
  Enjeu faible

Thèmes	Evolution du zonage entre le PLU 2009 et le PLU2016	Biodiversité	Paysage	Agriculture	Risques naturels et nuisances
<b>Collet du Bouret -Maralouine- Les Méjeans</b>	Basculement d'une zone naturelle en zone urbaine et maintien des zones AU	Faible	Modéré	Nul	Faible à modéré
<b>Route de l'Arc</b>	Pas d'évolution - maintien de la zone AU	Faible	Modéré	Nul	Faible
<b>Le Puits de la Bastidasse - Le Péchou</b>	Pas d'évolution - maintien des zones AU	Faible	Modéré	Nul	Faible
<b>Parc Photovoltaïque</b>	Basculement d'une zone naturelle en zone AU pour accueillir le projet de parc photovoltaïque	Fort	Modéré	Modéré	Faible
<b>ZAE Château blanc</b>	Maintien de la zone AU pour accueillir la ZAE	Fort	Modéré	Faible	Modéré
<b>ZAC de l'Héritière</b>	Pas d'évolution - maintien de la zone AU	Faible	Fort	Nul	Modéré

Enjeu Fort
  Enjeu modéré
  Enjeu faible

Toutes les zones présentent des enjeux paysagers modérés à forts du fait de la topographie du territoire engendrant un rapport d'inter visibilité entre les points hauts de la commune (village historique, ...) et les espaces en contrebas (plaine de Ventabren) où se concentrent les zones d'habitat et d'activités.

Au niveau des enjeux écologiques, les collines de Lançon et le massif de l'Arbois concentrent les enjeux. Les liaisons écologiques sont à préserver entre ces deux entités écologiques et la partie Est de la commune a un rôle à jouer dans la restauration de cette continuité.

Quant aux sites du parc photovoltaïque et de la ZAE Château Blanc, leur inscription au cœur d'un site Natura 2000 en fait des sites sensibles sur le plan écologique.

Notons que la plupart des zones sont déjà bâties et beaucoup d'entre elles étaient classées en zone AU au PLU 2009. Leur inscription en zone 1AU ou 2AU est justifiée par l'absence de raccordement à l'assainissement public.



# Chapitre III

## Analyse Socio-Economique et Fonctionnelle

**Diagnostic territorial**

ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE  
ET FONCTIONNELLE

---



# 1.

## La population

### 1.1 L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

#### 1.1.1 Un ralentissement du rythme de croissance <sup>1</sup>

Comme dans la majorité des communes périurbaines de la métropole Aix-Marseille, Ventabren n'a pas été épargnée par le fort mouvement de développement des années 70 et 80, avec des taux de croissance annuels très forts sur les périodes 1968-1975 (+ 7,4%) et 1975-1982 (+8,4%).

D'après le dernier recensement de l'INSEE, l'estimation de population de Ventabren serait de 4 598 habitants en 2011 contre 4 549 habitants en 1999, soit un taux annuel de croissance de 0,08% entre 1999 et 2011 contre 2,19% entre 1990 et 1999 et 4,08% entre 1982 et 1990.

Cependant au regard du nombre de logements créés ces dernières années, le nombre d'habitants dépasserait en 2014, selon la commune les 5 000 habitants.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	1999-2011
Évolution en nombre	603	1180	1025	810	290	-244	46
Taux d'évolution	65%	77%	38%	22%	6%	-5%	1%
Taux d'accroissement annuel moyen (Taam)	7,4	8,4	4,1	2,2	0,9	-1	0,08
Population supplémentaire par an	86	169	128	90	41	-49	4

Tableau 6 : Evolution de la population de la commune de Ventabren - Source : INSEE

L'analyse d'autres indicateurs semble cependant démontrer une évolution continue de la population. C'est notamment le cas de l'examen des inscrits sur les listes électorales cependant cette donnée est difficilement exploitable pour estimer la population résidente. En effet, elle fluctue d'année en année en fonction de l'inscription des jeunes majeurs, des nouveaux arrivant sur la commune, des choix personnels des habitants quand à leur lieu de vote et des échéances électorales.

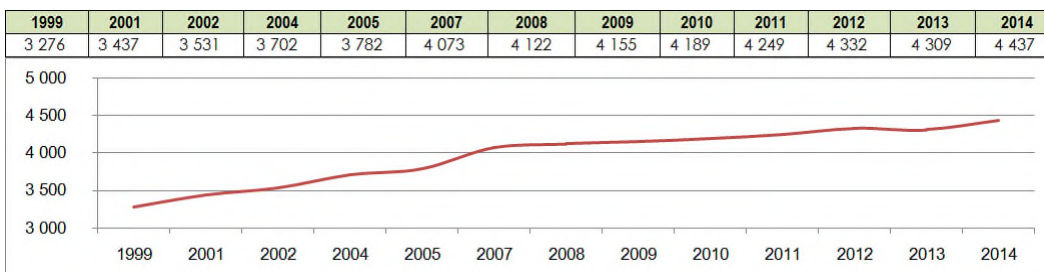


Tableau 7 : Les inscrits sur les listes électorales à Ventabren depuis 2009

En 30 ans, Ventabren a gagné un peu plus de 3 000 habitants, ce qui la classe au 16e rang des plus fortes progressions de population des communes du Pays d'Aix. Pour autant, la croissance a régulièrement diminué depuis 1975. D'une moyenne annuelle de 170 nouveaux habitants au cours de la période 1975-1982, le rythme de croissance a, semble-t-il, fortement ralenti pour atteindre au cours de la dernière décennie environ 4 arrivants par an au cours de la dernière période intercensitaire.

#### 1

Les derniers chiffres du le recensement de l'INSEE 2011, font état d'une baisse importante du taux de croissance de la population de Ventabren.

Il convient cependant d'être prudent dans l'exploitation de ces derniers chiffres, qu'il conviendrait de croiser avec d'autres indicateurs permettant d'estimer la population (tonnage d'ordure ménagère, nb de foyer fiscal, construction neuve...).

Le chiffre atypique du recensement de 2006, faute d'explication ne sera que très peu exploité. Nous avons privilégié la lecture des évolutions plus « lissées » entre 1999 et 2011

### 1.1.2 Nouveaux arrivants et mouvements migratoires de la population<sup>1</sup>

Environ 2 230 personnes ont quitté Ventabren depuis 1999 tandis que 2 059 nouveaux habitants se sont installés. La population se maintient, malgré un solde migratoire devenu négatif entre 1999 et 2011 (alors qu'il était largement positif sur la décennie précédente : + 593 entre 1990 et 1999), grâce à un solde naturel positif de 217 personnes et.

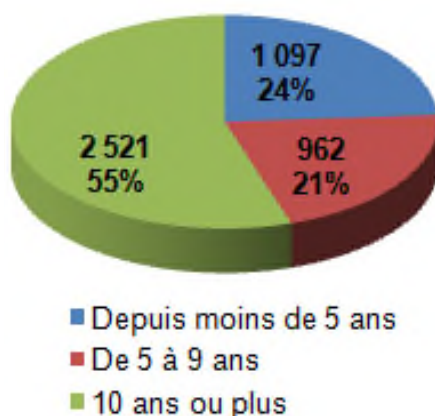
Une des particularités de Ventabren est le fort renouvellement de sa population. Les spécialistes parlent de « turn-over » pour qualifier le changement, et donc le renouvellement, des occupants d'un même logement.

Les emménagés depuis moins de 10 ans représentent au dernier recensement de 2011, 45% des Ventabrennais. Ce rapport est en légère baisse par rapport à la décennie précédente (47%).

Au recensement de 2008, 22% des Ventabrennais, soit environ 1 015 personnes, ne résidaient pas dans la commune en 2003. En 2011, ce taux est estimé à 24% au travers de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales (soit 1 097 personnes) ce qui est proche de la situation de 2008.

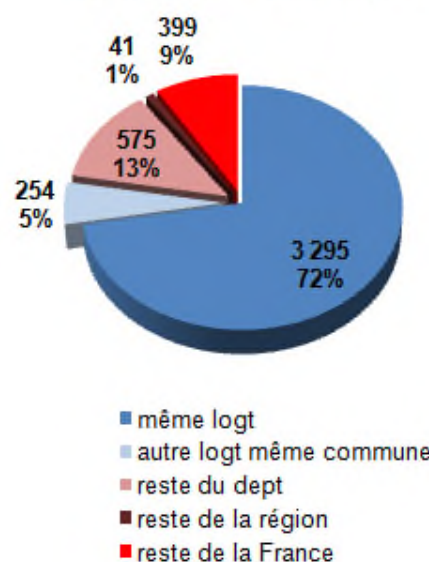
Notons que parmi les nouveaux arrivants, plus de la moitié (57%) habitait déjà le département (dont le Pays d'Aix), et près de 40% viennent d'autres régions que la PACA. L'attractivité extra-régionale de Ventabren se renforce depuis 1990 alors qu'elle est en baisse dans tous les autres secteurs du Pays d'Aix.

**Figure 105 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2011**  
Source : INSEE 2011



**Figure 106 : Migration résidentielle en 2008**  
Source : INSEE RP2008, exploitations complémentaires

Lieu d'habitation 5 ans auparavant de la population de 5 ans ou plus

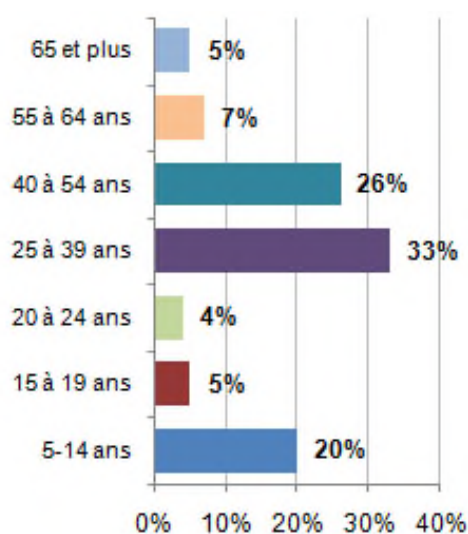


**1**  
Les derniers recensements de l'INSEE ne permettent plus de dresser le portrait des nouveaux arrivants d'une commune (âges et CSP), ceux qui habitaient ailleurs cinq ans auparavant. Seul le recensement de 2008 en donne une photographie.

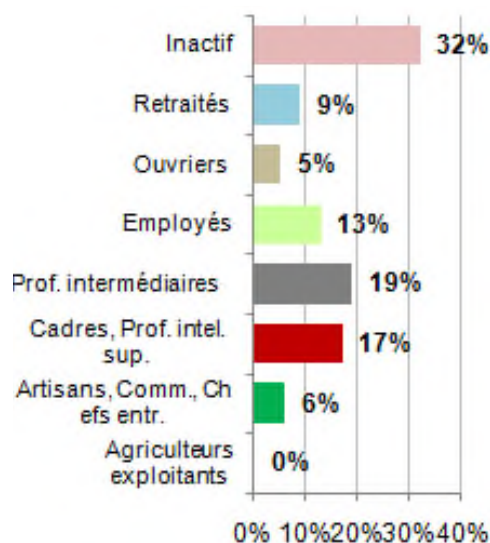
La répartition par âge et l'activité professionnelle des nouveaux arrivants montrent que Ventabren attire un profil de population en âge d'être actif (75%), autour de la quarantaine, avec leurs enfants et conjoint, essentiellement cadres ou professions intermédiaires (35%). La part importante des inactifs (32%) peut s'expliquer par le fait que les conjoints souvent ne travaillent pas.

Ces catégories représentent respectivement 31% des actifs ventabrennais alors que la moyenne en Pays d'Aix se situe entre 19% et 27%. La forte représentation des professions où la mobilité est élevée explique en grande partie l'importance du renouvellement de la population.

**Figure 107 : Age des nouveaux arrivants en 2008**  
Source : INSEE RP2008, exploitations complémentaires



**Figure 108 : CSP des nouveaux arrivants en 2008**  
Source : INSEE RP2008, exploitations complémentaires

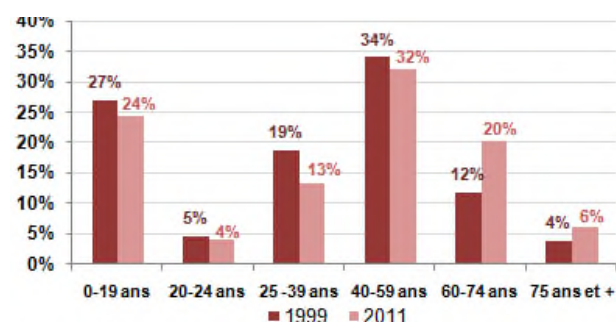


## 1.2 UN VIEILLESSEMENT DE LA POPULATION

Au regard de l'évolution de la population aux différents âges, Ventabren présente la caractéristique d'avoir une population qui présente un fort vieillissement. L'augmentation de la population depuis 1999 s'est portée en nombre et en part sur les plus de 60 ans.

**Tableau 8 : Evolution de la structure de la population de Ventabren par tranches d'âge entre 1999 et 2011**  
Source : INSEE 2011

	1999	2011	Évolution 1999/2011	
			nb	%
0-19 ans	1 224	1117	-107	-9%
20-24 ans	208	186	-22	-11%
25 -39 ans	854	612	-242	-28%
40-59 ans	1 546	1472	-74	-5%
60-74 ans	541	926	385	71%
75 ans et +	176	286	110	63%
<b>total</b>	<b>4 549</b>	<b>4598</b>	<b>49</b>	<b>1%</b>





N'échappant pas à la tendance lourde de notre société, le vieillissement de la population, Ventabren a vu le nombre et la part de sa population de plus de 60 ans augmenter.

En effet les personnes de plus de 60 ans qui ne représentaient que 16% de la population en 1999 en représentent plus du quart en 2011 (26%)

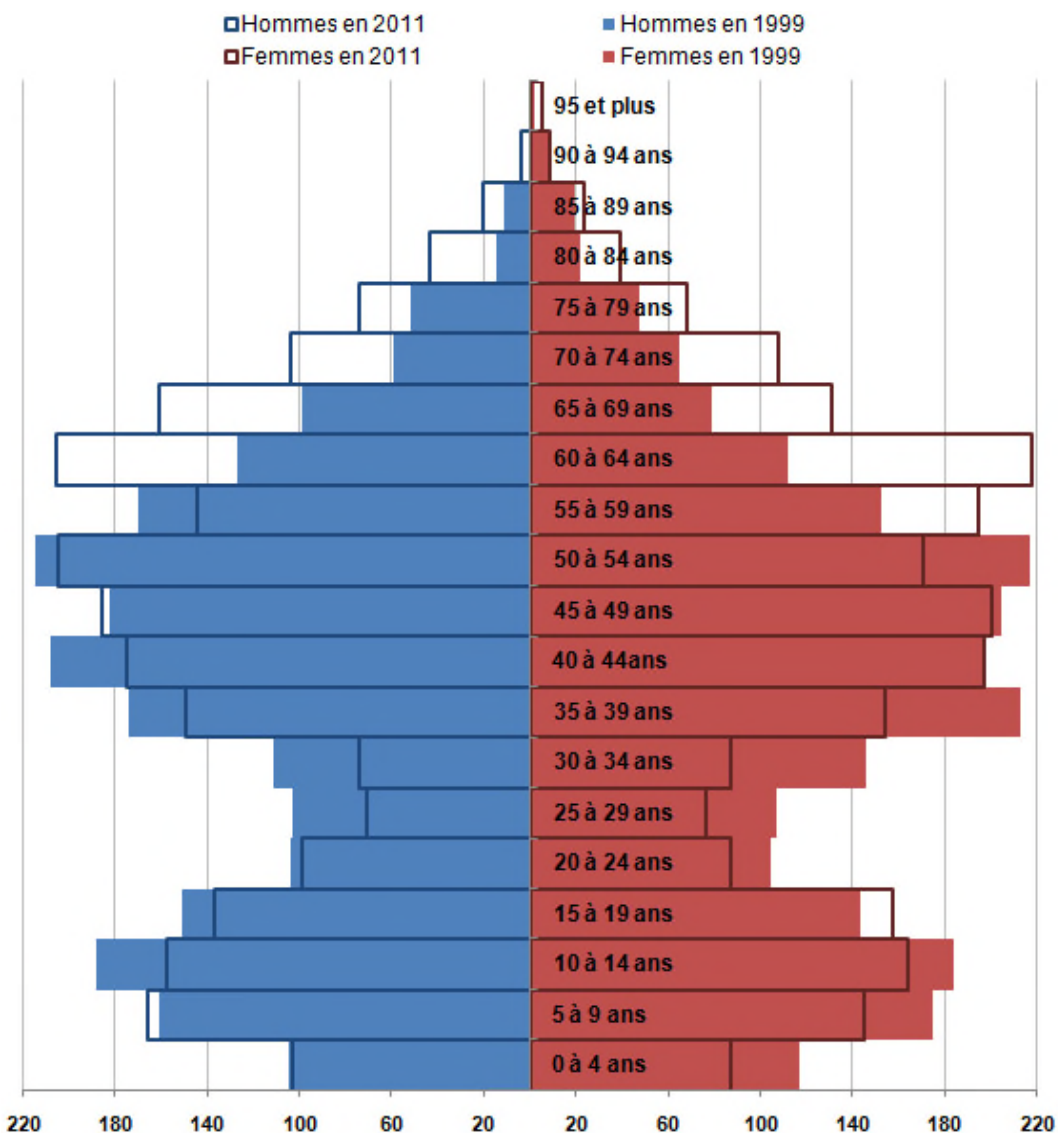


Figure 109 : Pyramide des âges - Source : INSEE 2011

Phénomène amplifié par la baisse en nombre et donc en représentativité dans la population de toutes les autres classes d'âge. Ce déséquilibre vient en grande partie des mouvements de population dans un contexte de marché du logement qui ne permet qu'aux personnes les plus aisées de s'installer.

Ainsi, on observe une forte croissance des retraités depuis 1999, une évolution de 27 % en 2011 (soit +400 retraités) contre 17 % en 1999. Cette évolution est légèrement supérieure que pour l'ensemble de la CPA, où la part des retraités dans la population n'est que de 24%.

Cette perte d'attractivité de la commune pour les moins de 60 ans est une forte problématique pour l'avenir de la commune (fonctionnement des équipements scolaires et sportifs, besoin d'équipements particuliers pour les personnes âgées)

Comme dans beaucoup de communes de la CPA<sup>1</sup>, la part des moins de 20 ans a reculé par opposition au vieillissement de la population. Celle des jeunes Ventabrennais passe de 27% en 1999 à 24% en 2011 s'accompagnant d'une baisse effective de la population jeune, essentiellement des moins de 15 ans.

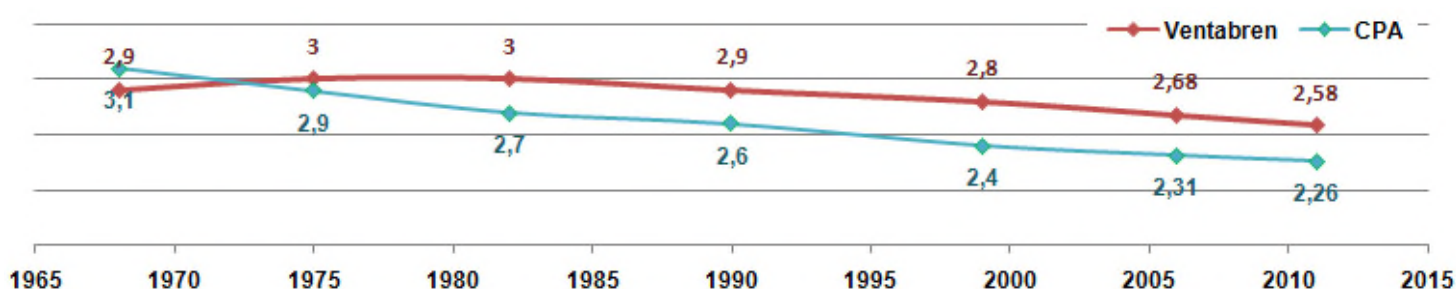
Alors que Ventabren avait jusqu'à maintenant un profil plus « jeune » que l'ensemble de la CPA, son taux des moins de 20 ans en 2011, tend à se rapprocher de celui de la CPA (23,5%).

Ces chiffres mettent ainsi en évidence une augmentation des populations les plus concernées par des réponses de logement adapté, d'où le projet de la commune d'envisager un projet de résidence pour personnes âgées au sein de la ZAC de l'Héritière.

### 1.3 UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Al'instar de la tendance nationale et de la Communauté du Pays d'Aix, Ventabren a connu une diminution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2011, passant de 2,9 à 2,6 personnes par ménage.

Figure 110 : Evolution de la taille des ménages - Source : INSEE



Plusieurs raisons majeures expliquent cette tendance :

- Le phénomène de décohabitation des jeunes
- Le vieillissement de la population

Comme observé précédemment, la population de Ventabren connaît un phénomène de vieillissement. En effet, la part des plus de 60 ans est en augmentation par rapport à 1999 alors que l'ensemble des classes d'âge plus jeunes voit leurs parts diminuer. L'indice de jeunesse de la population a diminué depuis 1999, passant de 1,70 à 0,92 en 2011.

- La hausse du nombre de personnes seules et des familles monoparentales

La famille nucléaire traditionnelle laisse peu à peu la place à une structure plus éclatée. La part des petits ménages a fortement augmenté entre 1999 et 2011. La proportion des ménages de 1 personne est passée de 16 à 19% et les ménages de 2 personnes ont vu leur part augmenter de 6 points, passant de 33 à 39%. On observe en parallèle une baisse du nombre de ménages comportant 3 à 5 personnes avec une diminution de 13% entre 1999 et 2011.

1

A l'exception de Cabriès, Meyrargues, Puylobier, Coudoux, Saint Esteve Janson, et Saint Paul lès Durance

La structure familiale la plus courante reste les familles (80% en 2011), malgré une diminution depuis 1999 au profit des ménages d'une personne (voir figure ci-dessous).

Figure 111 : Evolution de la taille des ménages - Source : INSEE

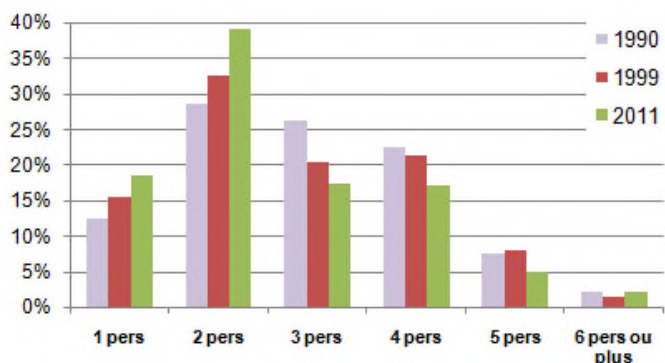
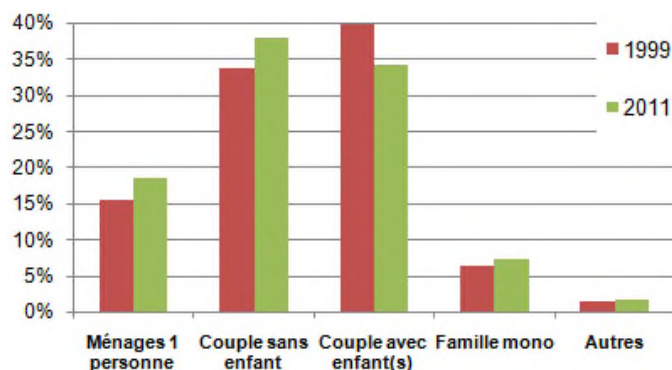


Figure 112 : Evolution de la composition des ménages  
Source : INSEE



Ventabren présente encore la caractéristique de compter une part importante de grands ménages : 24% sont composés de 4, 5 et 6 personnes contre 18% pour le Pays d'Aix en 2011 autour de 18% de la population. Cependant elles sont en baisse depuis 1999 en part et en nombre (-14% de ménages de 4 personnes et plus)

Corrélativement à la diminution de la taille des ménages, le nombre de personnes vivant seules continue d'augmenter. A Ventabren, cette part de la population a augmenté de 29% depuis 1999. En 2011, 329 personnes vivent seules (veufs, célibataires) et on compte 129 familles monoparentales (femmes ou hommes seuls avec enfants généralement à la suite d'une séparation).

## 1.4 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION EN MATIÈRE DÉMOGRAPHIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Ventabren à l'horizon 2037.

L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, reste un exercice purement théorique. Il a pour seul objet d'envisager différents scénarios permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

Au moment de la réalisation du diagnostic territorial dans le cadre de la révision du PLU, la commune comptait 4 598 habitants (2011, chiffre INSEE le plus récent).

Au moment de l'arrêt du projet, suivant les dernières publications de l'INSEE au 1er janvier 2014, la population comptait 5067 habitants.

Afin d'estimer les perspectives d'évolution démographique à l'horizon 2037, il convient de tenir compte de plusieurs paramètres, à la fois de la baisse de croissance démographique connue sur la dernière période 1999-2011 (0,08%/an), de la carence en logements sociaux (25% de logements sociaux à créer, environ 500 logements) ainsi que le manque d'offre en logement intermédiaire



et de petite taille et par conséquent la réponse aux besoins des jeunes ménages.

A priori, la commune devrait s'orienter vers une croissance démographique soutenue auquel cas un risque de vieillissement important de la population pourrait s'imposer à très court terme.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

- Une hypothèse (+0,52% par an) correspondant à un scénario de croissance basée sur l'objectif de croissance du SCoT pour le Pays d'Aix . Avec un tel scénario, la population communale compterait environ 5 709 habitants à l'horizon 2037 (soit environ 642 habitants supplémentaires).
- Une hypothèse basée sur la croissance de la commune sur la période 1990-1999 (+2,2% par an). Avec un tel scénario, la population communale compterait environ 8 358 habitants à l'horizon 2037 (soit environ 3300 habitants supplémentaires).

Au regard des différents projets de logements envisagés par la commune sur le territoire, et notamment la ZAC de l'héritière qui prévoit environ 300 logements soit, environ 700 habitants supplémentaires (en prenant en compte la tendance à la baisse de la taille des ménages).

L'hypothèse à privilégier serait la seconde hypothèse de croissance afin de permettre à la commune de répondre aux besoins de ses habitants, à ses obligations de production de logements sociaux et ainsi impulser une nouvelle dynamique sur le territoire communale.

### CONSTAT DÉMOGRAPHIQUE

- Une croissance démographique dont le rythme s'est fortement ralenti depuis 1999
- Le nombre de personnes par ménage continue à baisser, ce qui induit de nouveaux besoins en logements. On constate une hausse du nombre de personnes seules (et par conséquent, une légère baisse de la part des familles sur la commune)
- Un vieillissement de la population. Au cours des prochaines années, la population devrait continuer de vieillir. Les troisièmes et quatrièmes âges pourraient représenter un cinquième de la population. Cette croissance des 65 ans et plus serait due à un triple phénomène : l'arrivée d'une population de retraités, le vieillissement des habitants, et une perte d'attractivité de la commune pour les ménages plus jeunes qui ne peuvent pas s'y installer par manque de logements abordables.
- Des ménages relativement aisés
- Des nouveaux venus principalement actifs

### ENJEUX DÉMOGRAPHIQUE

- Organiser l'accueil de nouveaux habitants
  - Favoriser la mixité générationnelle
  - Anticiper les effets du vieillissement et adapter l'offre de logements et les équipements
- L'émergence de besoins spécifiques liés aux personnes dépendantes (aide médicale, maison de retraite, volonté de se rapprocher des centres de vie, des commerces, recherche de petits logements) est à prévoir.
- Une baisse de la taille moyenne des ménages qui accroît les besoins supplémentaires en logements

# 2.

## Le Logement

### 2.1 LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

#### 2.1.1 Une croissance continue du parc de logements

En 2011, la commune de Ventabren comptait 2 089 logements.

La croissance du parc de logements, si l'on trace une courbe des tendances, a été relativement régulière depuis 1968 avec une croissance plus forte entre 1975 et 1982 (+ 439 logements soit 65%).

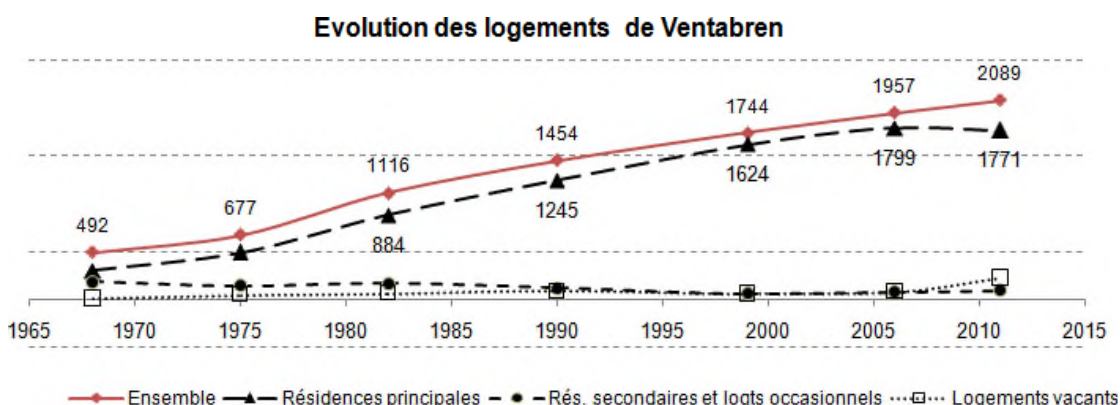
#### 2.1.2 Une prédominance des résidences principales

En 2011, les 2 089 logements de Ventabren sont essentiellement des résidences principales (1 771 soit 85%) et presque exclusivement des maisons individuelles (1 628 soit 92%). La fonction résidentielle reste forte, la part des résidences secondaires reste modeste (4%) mais leur nombre augmente à nouveau après avoir baissé en 1999.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
<b>Ensemble</b>	<b>492</b>	<b>677</b>	<b>1 116</b>	<b>1 454</b>	<b>1 744</b>	<b>1 957</b>	<b>2 089</b>
Résidences principales	299	492	884	1 245	1 624	1 799	1 771
Résidences secondaires et logts occas.	182	140	170	121	61	80	93
Logements vacants	11	45	62	88	59	79	225

Tableau 9 : Evolution des logements de Ventabren - Source : INSEE

Le rythme se ralentit à partir de 1982 avec néanmoins en moyenne une trentaine de logements supplémentaires par an tous statuts confondus (résidences principales, secondaires et logements vacants).



Sur la période 1999-2011, la croissance connaît un très léger ralentissement mais reste néanmoins positive, à hauteur de +1,5% par an.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	1999-2011
Evolution en nombre	185	439	338	290	213	132	345
Taux d'évolution	38%	65%	30%	20%	12%	-2%	9%
Taux d'accroissement annuel moyen	4,7	7,4	3,4	2	1,7	-1,3	1,5
Logements supplémentaires par an	26	63	42	32	30	26	29

Tableau 10 : Evolution de la croissance des logements de Ventabren - Source : INSEE



Le nombre et la part de logements vacants recensés en 2011 est étonnamment fort 225 ( soit 11%) contre 59 (soit 3%) en 1999. 59% de ces logements vacants seraient concentrés sur le parc construit entre 1946 et 1990, dont ils représenteraient 11%.

Les données filocom citées dans l'étude du PLH donnent pour 2011 environ 122 logements vacants dont 61 depuis moins d'un an . Ces résultats semblent plus conformes à la réalité. Ces résultats semblent plus conformes à la réalité.

### 2.1.3 Un habitat peu diversifié<sup>1</sup>

Le parc immobilier de Ventabren présente un caractère relativement uniforme avec beaucoup d'habitats pavillonnaires en accession. 81% des Ventabrennais sont propriétaires, 15% sont locataires, les 4% restant sont logés gratuitement ou sont parfois locataires d'un meublé.

Depuis l'approbation du PLU, un seul programme collectif a été réalisé sur le secteur des Maralouines. Il est constitué de 17 logements en accession et 9 logements sociaux.

Figure 77 : Evolution du parc de logements  
Source : INSEE

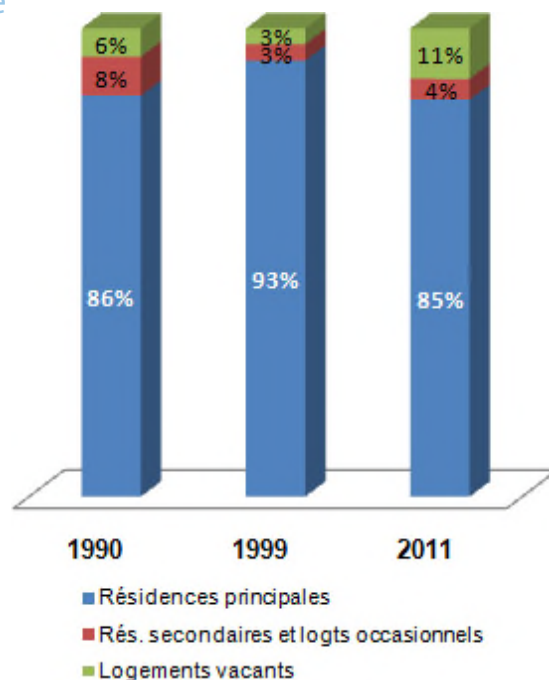


Figure 113 : Les types de logements à Ventabren  
Source : INSEE

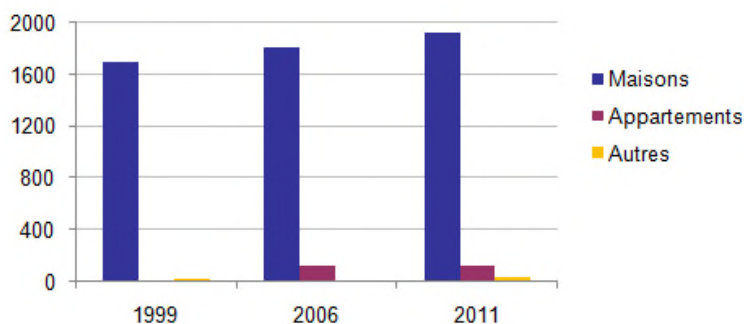
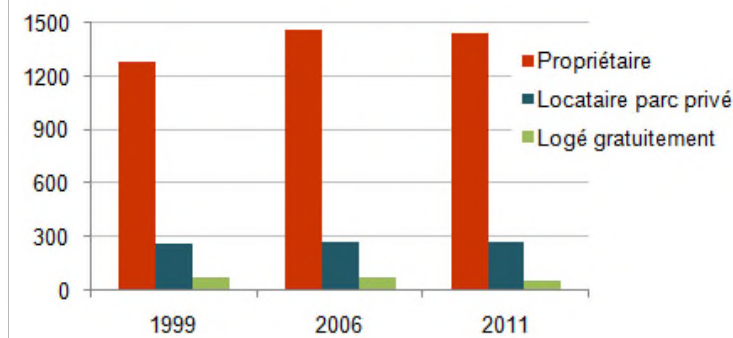


Figure 114 : Les statuts d'occupation des logements à Ventabren  
Source : INSEE



Ce manque de diversité explique en partie les difficultés que peut rencontrer la commune à maintenir sur place ses jeunes dé-cohabitant et à attirer de jeunes ménages actifs. En effet, par comparaison avec des communes de même taille démographique, la part des petits logements et de l'offre locative sur Ventabren est nettement inférieure. La première des conséquences de la réduction de la taille des ménages est une demande en logement qui évolue. En effet aujourd'hui une partie de la demande en logement émane des jeunes couples, des personnes seules, des parents divorcés, de ménages retraités...

Par rapport à cette demande, on constate sur Ventabren une offre de petits logements rare (presque exclusivement de la maison individuelle haut de

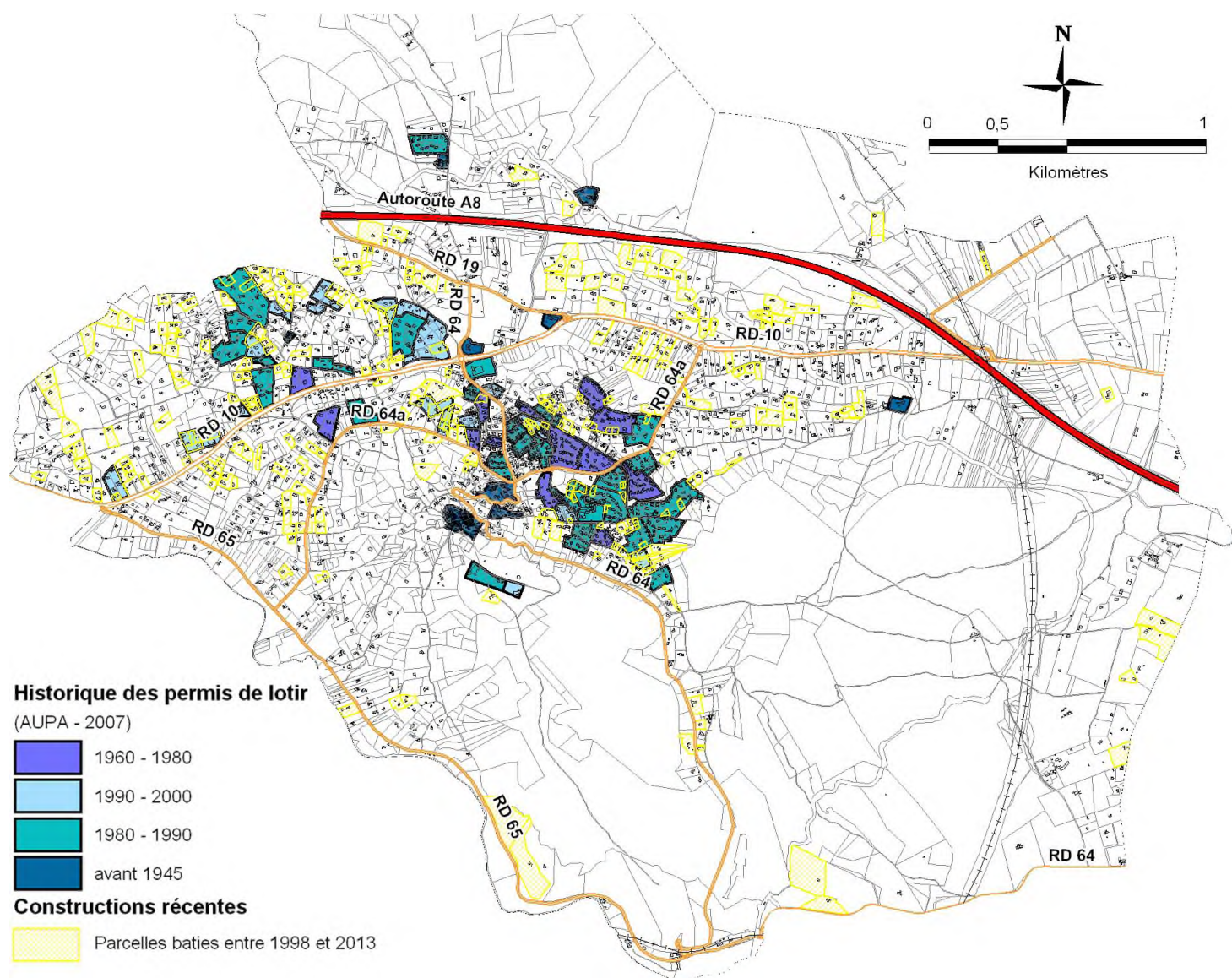
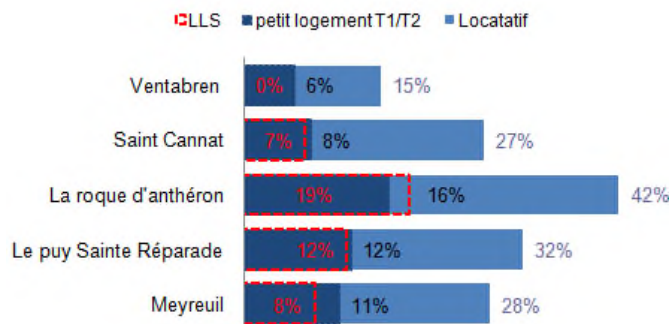
1

Face à la forte augmentation du nombre de logements constatés par l'INSEE, il convient de rappeler qu'il est particulièrement difficile de comptabiliser avec précision les logements vacants, les différentes sources mobilisables n'utilisant pas la même définition de la notion de vacance.

gamme). Ventabren est une commune très attractive et comme tout ce qui est rare est cher, elle n'a pas échappé à l'augmentation des prix de l'immobilier ces dernières années.

**Figure 116 : Comparaison de la part de petits logements et de logement locatifs**

Source : INSEE



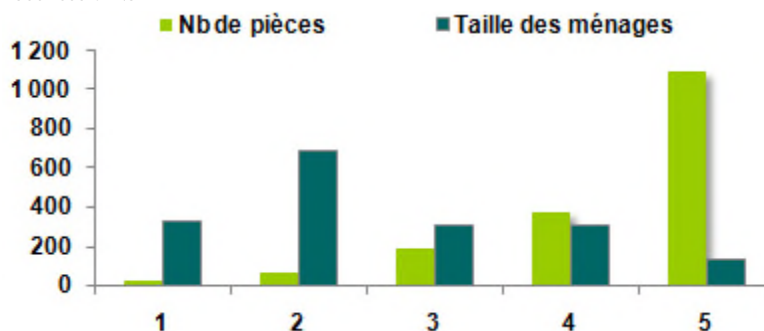
**Figure 115 : Historique des permis de lotir**  
Exploitation H&S - Sources : AUPA - Ventabren

## 2.1.4 Une majorité de logements de grande taille

De manière générale, les logements de quatre pièces et plus sont les mieux représentés et constituent 83% du parc des résidences principales de Ventabren, part légèrement inférieure à celle de 1999 (84%).

Au cours de la période intercensitaire 1999 - 2009, la part des petits logements (1 et 2 pièces) n'a pas évolué tandis que la part des logements de plus de 5 pièces augmente de 5 points.

**Figure 117 : Correspondance taille des ménages et taille des RP**  
Sources : INSEE



En établissant une correspondance entre la taille des logements et la taille des ménages, on constate que la proportion de logements de 1 à 3 pièces (17%) est loin d'être suffisante au regard du pourcentage de ménages de 1 ou 2 personnes (58%).

La production de petits logements : + 34 résidences principales de 1 à 3 pièces soit 13% entre 1999 et 2011, comparée à la croissance des ménages de 1 et 2 personnes : + 238 ménages de 1 ou 2 personnes soit + 30 % indiquent que les jeunes ménages ou actifs débutants désireux de s'installer rencontrent certainement des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources, contraints de se tourner vers des logements plus grands et par conséquent plus chers.

L'offre proposée n'apparaît pas en adéquation avec les besoins de la population, d'autant que selon les dynamiques constatées les phénomènes de vieillissement et de diminution de la taille des ménages devraient continuer à s'accroître.

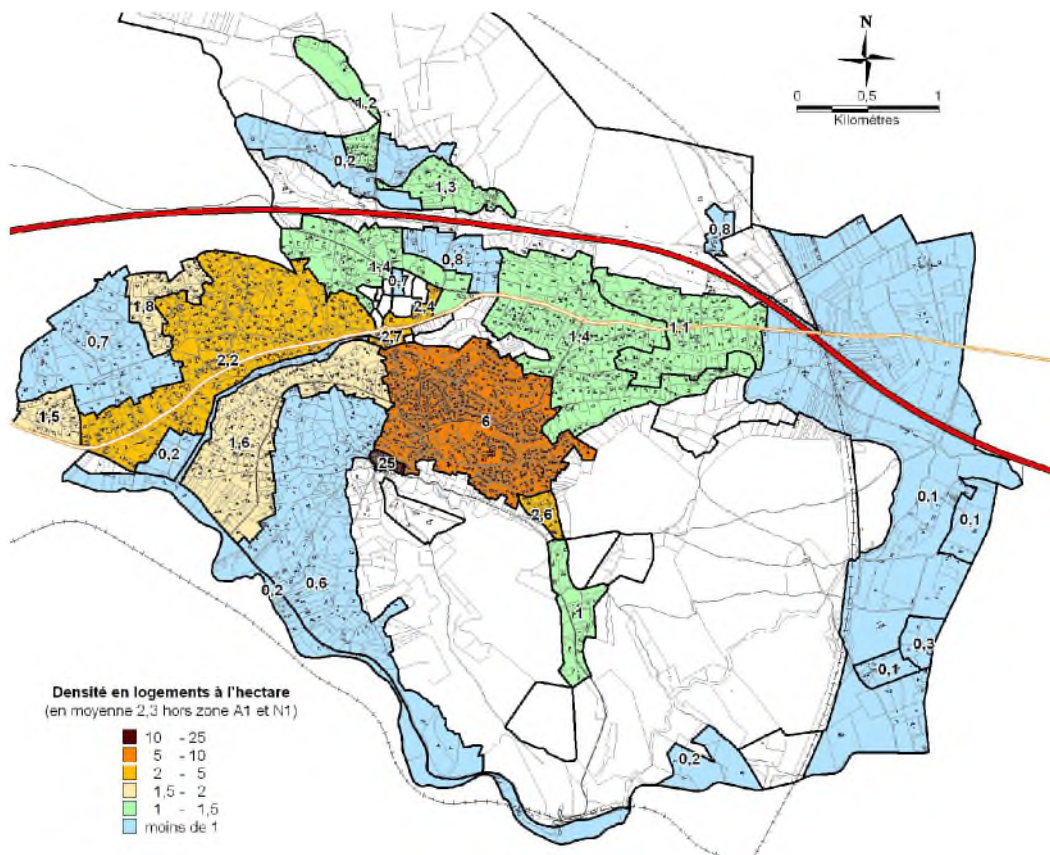
La raréfaction de l'offre et le manque de diversité de l'habitat sont des phénomènes étroitement liés à la pression foncière toujours aussi forte en Pays d'Aix. La construction de logements revient chaque année un peu plus chère et les collectivités locales n'ont souvent pas les moyens de proposer des logements accessibles aux jeunes ou aux personnes seules et/ou âgées. Même les logements vacants qui constituaient il y a quelques années encore un potentiel rapidement mobilisable sont aujourd'hui très rares.



## 2.2 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT

En 1820, le village perché regroupait 60% de la population tandis que la grande majorité restante, 35% environ, habitait des « Maisons de campagne disséminées » puisque c'est ainsi qu'elles étaient décrites à l'époque(4). Aujourd'hui le poids de ces maisons disséminées est encore plus important puisqu'elles accueillent plus de la moitié des Ventabrennais.

L'historique des permis de lotir dessine, malgré la très forte diffusion de l'habitat, un mouvement d'extension urbaine d'Est en Ouest.



**Figure 118 :** Estimation de la densité d'habitation moyenne  
Sources : INSEE

Comme le montre la carte ci-contre, jusqu'aux années 80, la plupart des lotissements créés se concentrent en contrebas du vieux village, à proximité de la D64a. Les années 80 marquent un tournant dans la constitution urbaine de la commune car le nombre de lotissements double (27 en 10 ans). Cette évolution renforce l'agglomération ventabrennaise autour de la D64a et plus encore le long de la D64 (avenue Ch. de Gaulle) dans les quartiers de Rouguières et des Claux notamment. Ces opérations d'aménagement franchissent aussi la D10 pour s'implanter plus au nord-ouest, vers les quartiers de Roquetailland, des Nouradons et des Méjeans.

Cette opportunité de développement était portée par le POS de l'époque. Une zone NAD2, dite « d'urbanisation ultérieure admettant des opérations de lotissement ou de groupe d'habitations » sur des lots minimum de 4 000 m<sup>2</sup>, couvrait ces quartiers pour maintenir « une zone de campagne tout en ayant un minimum d'organisation et d'équipements ».

## 2.2.1 Un parc de logement plutôt récent

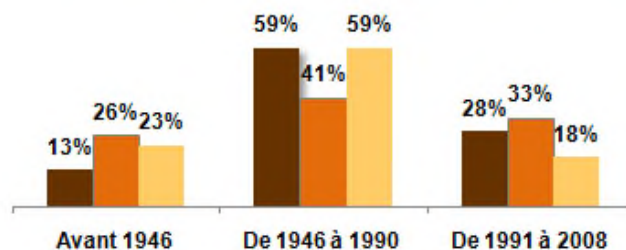
Seulement 13% des résidences principales ont été construits avant 1949. En fait, près de 30% des logements ont moins de 20 ans.

Avec 58 % de logements datant de la période 1946-1990, Ventabren présente un parc de logements plutôt récent. Seuls 300 logements datent d'avant 1946.

**Figure 120** : Epoque d'achèvement des logements

Sources : INSEE

■ Rsdces Principales ■ Rsdce secondaires ■ Logements vacants



## 2.2.2 Deux grands types d'espaces habités

A partir d'un comptage exhaustif des logements référencés au cadastre, il est possible d'évaluer la répartition actuelle du parc de logements de Ventabren. En dehors du village historique, coexistent deux types d'espaces habités aux limites parfois floues.

Les espaces d'habitat dense : les espaces d'habitat les plus denses regroupent environ 680 logements et 42 % de la population totale de Ventabren sur 4% du territoire communal.

Il faut y distinguer le vieux village des quartiers de Rouguière-Claux-Cremade-Roquetaoucade. Le vieux village présente la plus forte densité d'habitation de la commune avec une vingtaine de logements à l'hectare. En terme de population, les habitants du vieux village ne représentent plus qu'environ 6% de la population totale de la commune. En contrebas, dans les quartiers Rouguière-Claux-Cremade-Roquetaoucade, le nombre estimé d'habitants est nettement plus conséquent et la densité d'habitation est nettement moindre, autour de 6 logements/ha. Avec plus de 1 600 habitants, ces quartiers « urbains » regroupent environ 35% des ventabrennais.



**Figure 119** : Vue aérienne et cadastre d'un secteur d'habitat dense : les Claux

Sources : BD ortho-2011

Les espaces d'habitat diffus : les espaces d'habitat diffus rassemblent approximativement 860 logements et 53% de la population totale de Ventabren sur 25% du territoire communal.

Ces espaces périurbains présentent tous des densités assez faibles de l'ordre de 1 à 5 logements par hectare. Ils correspondent essentiellement à des zones NB. Les quartiers des Nouradons et des Méjéans à l'Ouest ainsi que celui de Vignes Longues Basses à l'Est sont les plus densément habités.



**Figure 121 :** Vue aérienne et cadastre d'un secteur d'habitat diffus : les Nouradons  
Sources : BD ortho-2011

## 2.3 LE PARC SOCIAL ET LA PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Au 1er janvier 2013, Ventabren ne disposait d'aucun logement social, bien que soumise à l'article 55 de la loi SRU<sup>1</sup>. La commune a ainsi fait l'objet d'un constat de carence par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2014 pour la période triennale 2011-2013.

Afin de répondre aux obligations fixées par la loi, les besoins en logements sociaux sur la commune de Ventabren s'élèvent à 519 logements sociaux d'ici 2025, l'objectif triennal assigné par la préfecture est de 130 logements soit en moyenne 43 logements sociaux par an.

L'opération immobilière, sur le secteur des Maralouines, programme neuf composé de 17 logements en accession et 9 logements sociaux, et la volonté de conventionnement d'une dizaine de logements communaux dans le centre ancien, témoignent de la volonté de la commune de développer son parc social mais ne lui permettent pas de relever suffisamment son taux de logement social.

Ventabren fait partie des communes concernées par le deuxième programme local de l'habitat du pays d'Aix (2015-2021) qui est actuellement en cours d'élaboration. Au-delà du projet d'environ 240 logements de l'Héritière et de deux emplacements réservés, le PLH définit un objectif de recyclage dans le parc ancien (divisions de logements sous occupés, remise sur le marché de logements vacants) de 55 logements dont 21 logements sociaux, comprenant le conventionnement des 10 logements communaux.

### 1

#### **La définition des logements sociaux selon la loi SRU (article 55) :**

- logements gérés par les organismes HLM.
  - autres logements conventionnés avec l'Etat pour lesquels les bailleurs s'engagent à limiter les loyers tout en attribuant les logements à des ménages soumis à des plafonds de ressources. Il s'agit notamment de :
    - logements des SEM (ex. SEMCODA)
    - logements des bailleurs privés, SCI ou personnes physiques qui conventionnent, dans le cadre du PLS, des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) ou du PST (Programme Social Thématique) par exemple.
    - chambres en foyer de jeunes et de travailleurs migrants (1 logement pour 3 chambres), logements pour personnes âgées ou handicapées, conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) ou bénéficiant d'un agrément en centre d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS) et foyers construits par les organismes HLM avant 1977.
- Le nombre de résidences principales est issu du fichier de la taxe d'habitation de la DGI actualisé tous les ans.

#### **Loi DALO:**

La loi instituant un Droit Au Logement Opposable (dite loi DALO) a été promulguée le 5 mars 2007. Elle élargit le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. L'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux concerne dorénavant les communes de 3500 habitants membres d'un EPCI de plus de 50000 habitants avec, en son sein, une commune de plus de 15000 habitants.

#### **La définition du logement intermédiaire :**

Il concerne la production de logement dont le niveau de loyer se situe au-dessous du niveau des loyers de marché à la relocation et au-dessus des niveaux de loyers conventionnés. L'habitat intermédiaire permet de combiner certains des avantages du logement individuel (recherche d'intimité) et du logement collectif (économie de l'espace et respect de l'environnement).



Dans ce contexte la commune a également mis en place une politique foncière sur son territoire afin qu'elle soit un partenaire actif dans les enjeux d'aménagement en adhérant à la convention multi-sites, signée entre la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte.

Celle-ci leur a permis d'acquérir un terrain par voie de préemption qui permettra de favoriser l'atteinte des besoins identifiés au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA) arrêté par le Conseil Communautaire du 25 octobre 2012.

Plusieurs études de capacité ont été réalisées par l'EPF PACA afin de vérifier les conditions techniques et financières d'une opération d'habitat mixte au regard des orientations d'aménagement et de programmation du PLU actuel.

Une sur le secteur Les Nouradons a défini un potentiel pour une opération mixte d'habitat et d'activités, comprenant a minima 14 logements dont 10 logements en locatif social et 4 logements privés. Une autre sur le secteur «Les Méjeans Ouest» pour une opération mixte d'habitat et d'activités, comprenant a minima 8 logements locatifs sociaux.

Le secteur de l'Héritière est une opportunité majeure pour la commune qui envisage la réalisation de près de 240 logements (petits collectifs et individuels) avec des constructions de 300m<sup>2</sup> maxi dont 67 sociaux (7 PLS et 60 PLUS), d'une maison de retraite de 80 à 90 lits, d'équipements scolaires, de commerces et d'une mairie annexe. Actuellement les permis ont été annulés et la commune a fait appel de la décision du Tribunal administratif.

La commune est à la recherche de terrains pour poursuivre des démarches similaires à celle de l'héritière.

Enfin dans le PLU actuel deux servitudes pour mixité sociale (MS1 et MS2) qui imposent 20% de logements sociaux permettent d'envisager une quinzaine de LLS.

## 2.4 LA CROISSANCE URBAINE ET LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Synthétiser les grandes étapes du développement de Ventabren revient en quelque sorte à retracer l'itinéraire d'un village rural d'environ 500 habitants en 1950 qui a vu sa population multipliée par 9 depuis cette époque pour atteindre en 2012 environ 4 800 habitants. Cette croissance n'a pas été continue, il y a eu des poussées et des creux comme le montre le graphique de la construction neuve.

**En moyenne, 34 logements neufs par an entre 1975 et 2005 et 24 logements entre 2005 et 2012**

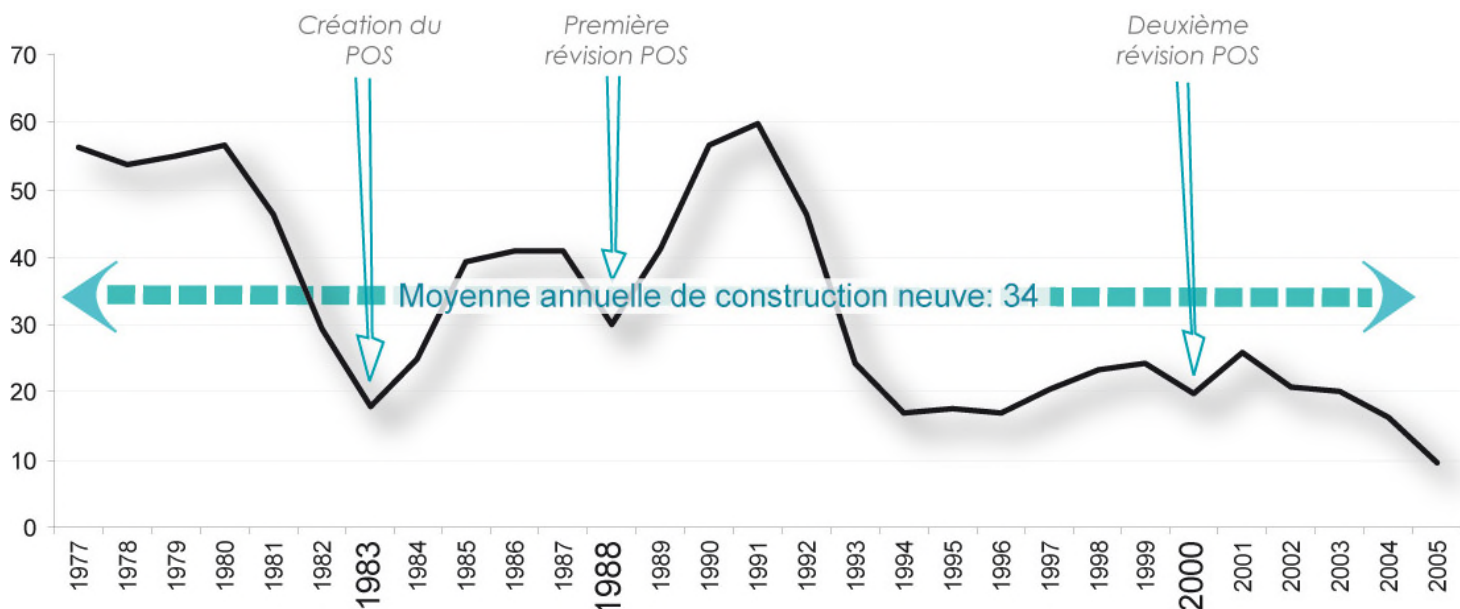
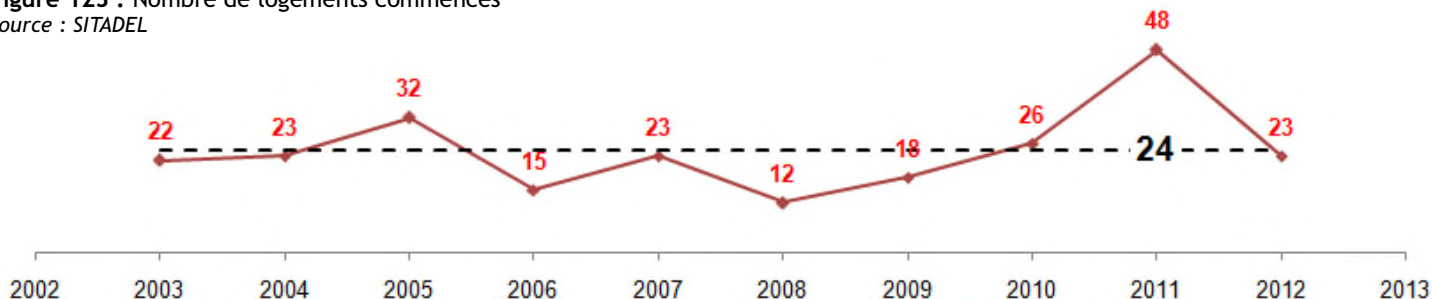


Figure 122 : Evolution de la construction neuve entre 1977 et 2005  
© AUPA - 2007 - Sources : SITADEL DRE-PACA

Le précédent PLU avait analysé la production de logements depuis le début des années 80. Celle-ci, correspondait exclusivement à de l'habitat individuel (lotissement et habitat diffus des zones NB). Du début des années 70 jusqu'au début 2 000, la production de logements neufs n'est pas continue. Du reste, 34 logements neufs ont été construits en moyenne par an à Ventabren entre 1975 et 2005. Ventabren se situe dans la moyenne comparée à d'autres communes de même taille démographique. En effet les années 90 correspondent comme pour beaucoup d'entre elles à une période de ralentissement de la croissance). Depuis 1992 jusqu'en 2005 le rythme des constructions neuves correspond à environ 20 logements par an.

L'examen actualisé des permis de construire commencés (plus fiable que les PC autorisés) permet de couvrir la période 2003 - 2012. Actuellement, le rythme se situe à une moyenne annuelle de 24 logements /ans.

Figure 123 : Nombre de logements commencés  
Source : SITADEL



Si la commune souhaite conserver un rythme de croissance de population proche de celui des années 90, le besoin en logements ne pourra pas être comblé par le rythme actuel de construction neuve. Un besoin de construire est d'autant plus important que la taille des ménages se réduit. Il faudra sans doute construire un peu plus que les décennies précédentes pour un apport de population équivalent.

### CONSTAT HABITAT

- Des évolutions démographiques et sociales qui pèsent sur la demande en logement : diminution de la taille des ménages, vieillissement...
- Une prédominance des résidences principales (85%)  
En 2011, 11% du parc de logement serait vacant contre 3% en 1999.
- Une majorité de propriétaires (81%)
- Un parc résidentiel monotopyé de grande taille (83% du parc sont composés de 4 pièces et plus) ne comportant aucun logement social et peu de logements adaptés à la diminution progressive de la taille des ménages et aux besoins des jeunes actifs
- Un déficit important en matière de logements sociaux, mais un programme mis en oeuvre par la municipalité

### ENJEUX HABITAT

La commune présente des besoins en matière d'habitat, liés à la topographie et aux contraintes foncières, mais également à l'évolution récente de la structure démographique, marquée principalement par un vieillissement de la population, un départ des jeunes qui ne peuvent se loger en raison de prix trop élevés et une diminution de la taille des ménages.

Commune de la Communauté du Pays d'Aix et soumise à loi SRU, elle se doit aussi de prendre en compte les objectifs fixés par le PLH.

- Permettre la réalisation de logements diversifiés en corrélation avec les évolutions démographiques sur la commune : vieillissement de la population, décohabitation
- Intensifier le développement de logements sociaux et abordables pour les ménages modestes
- Diversifier les formes urbaines afin de lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification urbaine



# 3.

## L'économie et l'emploi

### 3.1 UN PROFIL DE COMMUNE RÉSIDENTIELLE

Le profil très résidentiel de Ventabren se caractérise par la forte représentation des actifs par rapport aux emplois : le rapport entre le nombre d'emplois et celui des actifs occupés est très déséquilibré, 625 emplois pour 1 896 actifs occupés, soit un rapport emploi/actif de 0,33 en 2011, alors qu'il était proche de 0,26 en 1999. Dans la CPA, seules Coudoux et Jouques présentent un ratio plus faible (0.31). Notons que le nombre d'actifs occupés entre 1999 et 2011 n'a augmenté que de 3 personnes.

Par conséquent, 84,3% des actifs de la commune travaillent hors de Ventabren (principalement vers les pôles d'emplois d'Aix (35%), de MPM (14%), de l'agglomération de Provence (10%), d'Éguilles (5%) ou de Vitrolles (4%).

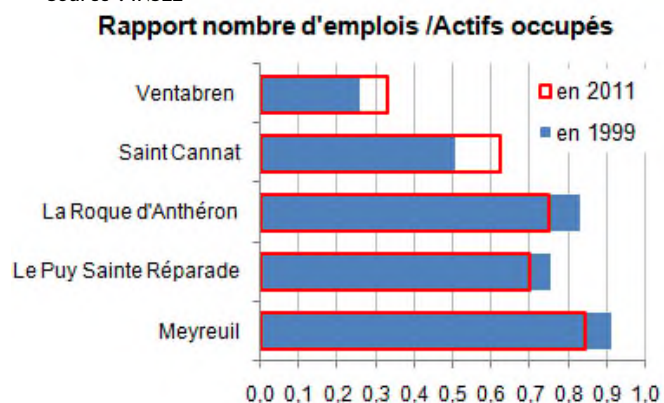
Les principales activités de Ventabren sont concentrées le long de la RD10 avec un supermarché, une station-service, quelques commerces d'alimentation, un bar restaurant, un antiquaire etc. Même si les situations sociales doivent être examinées au cas par cas, Ventabren présente de très bons indicateurs socio-économiques : une population aisée, très qualifiée, un chômage assez faible, et peu de problèmes de précarité.

Entre 1990, 1999 et 2011, le secteur de la «Chaîne des Côtes» a connu une évolution annuelle de l'emploi de 3,2% entre 1990 et 1999 et 2,4 entre 1999 et 2011, passant respectivement de 4 380 à 5 642 et 7 873 emplois. Des cinq sous-secteurs composant la CPA, c'est celui avec la haute vallée de l'Arc où cette évolution a été la plus forte (moyenne communautaire : +2,1% par an entre 1999 et 2011). Bien que dynamique sur le plan économique, le poids relatif de ce secteur dans la communauté reste très faible. Il concentre en 2011, 3.7% des emplois communautaires contre 4,3% en 1999 et 3,8% en 1990.

Par rapport aux communes de population équivalente de la CPA, Ventabren dont le ratio emplois/actif occupé s'est amélioré est toujours caractéristique d'une commune résidentielle offrant peu d'emplois.

Au sein du secteur de la chaîne des Côtes, les communes d'Éguilles, de Lambesc, et de St-Cannat regroupent 74% des emplois du secteur.

**Figure 124 :** Rapport nombre d'emploi/Actifs occupés  
Source : INSEE



Ce sont aussi celles qui ont le plus contribué au développement de l'emploi entre 1999 et 2011. Ainsi, 31% des emplois créés l'ont été à Éguilles, 24% à Lambesc et 23% à St Cannat. Lambesc était le pôle en développement entre 1990 et 1999, il est aujourd'hui remplacé par Éguilles. Des cinq communes qui composent ce secteur, Ventabren est celle qui a connu la plus faible progression d'emploi entre 1999 et 2011. Au niveau communautaire, ce gain de 140 emplois en 12 ans place Ventabren au 25e rang.

	Nombre d'emplois au LT (princ)				Évolution	
	1999	Part %	2011	Part %	nb	Part %
Éguilles	1 485	26%	2 175	28%	690	31%
Lambesc	1 721	31%	2 250	29%	529	24%
Saint-Cannat	915	16%	1 418	18%	503	23%
Rognes	731	13%	930	12%	199	9%
Ventabren	485	9%	625	8%	140	6%
Coudoux	305	5%	475	6%	170	8%
Chaîne des Côtes	5 642	100%	7 873	100%	2 231	100%

Tableau 11 : Nombre d'emplois et leur évolution - Source : INSEE

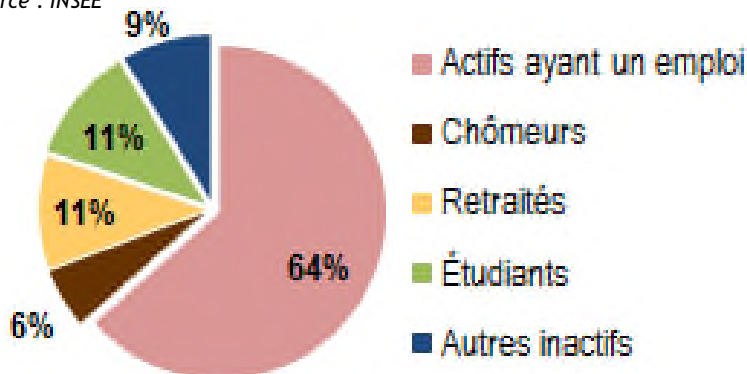
## 3.2 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE DE VENTABREN

### 3.2.1 Une part importante d'actifs occupés

Selon le dernier recensement Ventabren comptait 2 070 actifs dont 1 896 avec un emploi en 2011. 31% des Ventabrennais âgés de 15 à 64 ans sont inactifs soit parce qu'ils étaient scolarisés, soit parce qu'ils étaient à la retraite ou sans activité, soit enfin parce qu'ils étaient à la recherche d'un emploi.

La part des actifs occupés de Ventabren (63,5%, 1 896 habitants) est légèrement supérieure à celle de la CPA (61,9%).

Figure 125 : Population par type d'activité en 2011  
Source : INSEE

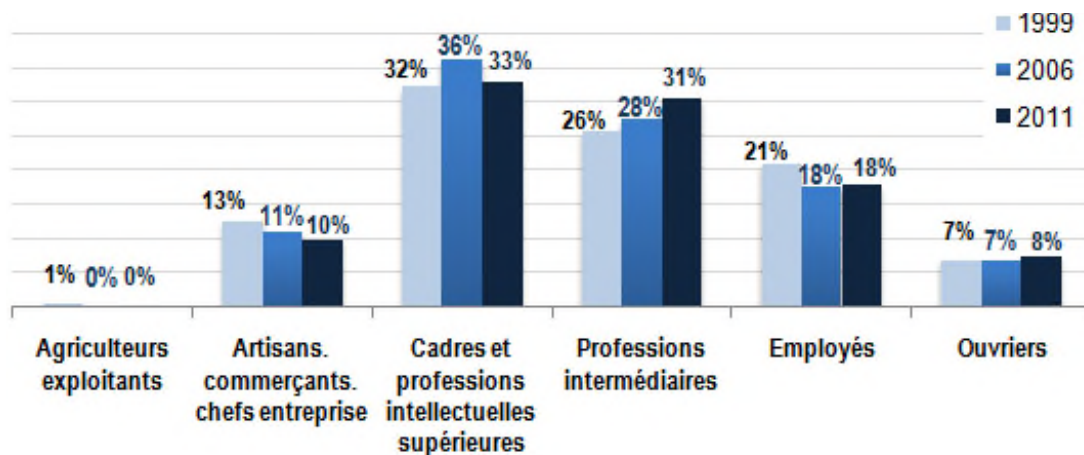


### 3.2.2 Une part importante de cadres

Une des spécificités de Ventabren est la très forte part de cadres dans les actifs occupés (33%). Dans la CPA seules les communes d'Éguilles (34%), de Saint Antonin sur Bayon (43%) et de Saint-Marc-Jaumegarde (49%) présentent une part d'actifs occupés cadres plus importante.

**Figure 126 :** Catégories socioprofessionnelles de la population de Ventabren

Source : INSEE



La part des agriculteurs, des employés, des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a diminué au profit de celle des cadres et professions intermédiaires.

Cette évolution tient notamment aux entrées et sorties migratoires qui, comme évoquées précédemment, ont renforcé la part des cadres et professions intermédiaires. Ventabren en effet accueille principalement des actifs (75% de 15 à 64 ans), essentiellement des cadres et des professions intermédiaires (35% des nouveaux arrivants).

### 3.2.3 Un niveau de vie supérieur à la moyenne départementale

En 2011 le revenu médian est de 30 051 Euros par unité de consommation. Il est supérieur à celui des communes du bassin de la chaîne des Côtes et Trévaresse et dépasse de 34% le revenu médian par unité de consommation du Pays d'Aix (22 369€/UC). Là encore, au niveau du département, Ventabren arrive en 3ème position, seules les communes de St-Marc Jaumegarde et de Beaurecueil présentent des revenus médians supérieurs.

Cependant, on note un quart (25%) des foyers fiscaux non imposables.

### 3.2.4 Un niveau de formation élevé

Le niveau de formation de la population est excellent : l'indice de formation calculé par l'AUPA dans le cadre du PLIE place Ventabren en 4ème position à l'échelle de la CPA comme du département. Sans prendre en compte les personnes en cours de scolarité, les sans diplôme représentent 8% de la population contre 10% au niveau du bassin et 15% à l'échelle de la CPA. A l'inverse, 48 % des Ventabrennais ont un niveau de formation supérieure à bac + 2, contre 41% à l'échelle du bassin de vie et 36% au niveau de la CPA.

## 3.3 LE MARCHÉ DE L'EMPLOI DANS LA COMMUNE

Dans les années 80, Ventabren a gagné 150 emplois, soit une croissance annuelle de 4,9%, bien plus forte qu'au niveau du bassin de vie et de la CPA. Dans les années 90, la croissance a été très faible (+ 30 emplois) avec moins de 1% de



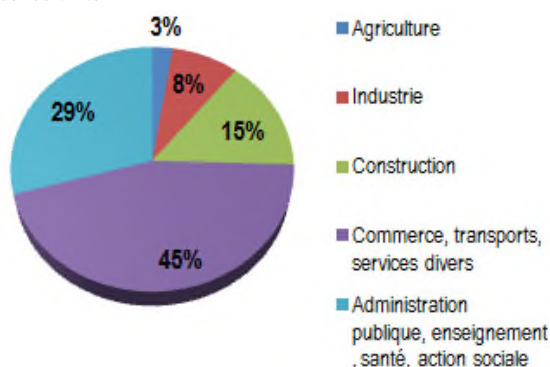
croissance annuelle alors qu'elle était de près de 3% au niveau du bassin et de 1.5% dans la communauté. Dans les années 2000, la croissance des emplois ralentit encore avec une croissance annuelle de 0,3% pour Ventabren, 2.4 pour le bassin et 2.1 pour la CPA

En 2011, sur les 625 emplois de la commune on dénombre 440 emplois relevant du statut de salarié privé (70%) et 186 emplois de celui de non salarié (30%). Depuis 1999, ces derniers ont plus progressé que les emplois salariés.

### 3.3.1 Une tertiarisation importante de l'emploi

Le tissu économique de Ventabren est marqué par une prédominance du commerce, des services et de l'administration et a contrario par la faible part de l'industrie et de l'agriculture. Au cours des 12 dernières années, le commerce, la santé et l'action sociale sont les secteurs d'activité qui ont le plus contribué à la création d'emplois, confirmant ainsi la tendance au développement des services à la personne et de proximité.

**Figure 127 : Emplois selon le secteur d'activité en 2011**  
Source : INSEE



### 3.3.2 Le chômage

En 1999, la commune comptait 231 demandeurs d'emploi soit un taux de chômage de 10.9%. En 2011, L'INSEE établit le taux de chômage à 8,4% avec 174 chômeurs. Le nombre de demandeurs d'emploi a bien baissé entre 1999 et 2011 (-57).

#### L'âge et le sexe des demandeurs d'emploi

Les statistiques de pôle emplois au 31 décembre 2011 comptabilisent 204 demandeurs d'emploi. Parmi eux la part des moins de 25 ans est assez faible: 14% des demandeurs d'emploi contre 15% au niveau de la CPA (28 demandeurs d'emploi au total). La part des plus de 50 ans est assez élevée : 23% (46 demandeurs d'emplois), contre 19% au niveau de la CPA. D'autre part on trouve un peu plus de femmes que d'hommes parmi les demandeurs d'emploi (52%).

En 2005 la moitié des demandeurs d'emploi sont des cadres. Si l'on tient compte de l'ancienneté, la situation est comparable à celle de la communauté : 15% des chômeurs ont une ancienneté supérieure à 2 ans et 63% ont une ancienneté inférieure à 1 an.

La répartition des demandeurs d'emploi est à l'image du profil général de la population : 3% d'ouvriers, 45% d'employés et 52% de cadres. Le chômage des cadres est fort. Ceux de Ventabren représentent en moyenne 40% des demandeurs d'emploi dans la chaîne des côtes et 30% dans la communauté.

### 3.4 LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Cette zone se situe au lieu dit «Château Blanc» au Nord de l'autoroute A8 et à proximité de la commune (et de la ZA) d'Eguilles. Sa superficie est de 36 hectares et elle est actuellement très peu remplie. Le site se caractérise également par le viaduc de la ligne LGV Méditerranée qui surplombe la ZAE. Le site est actuellement peu exploité : bassins de rétention, entreprise Centaure à l'ouest.

Sur une superficie de 5 ha, Centaure Provence-Méditerranée est installé à la hauteur de l'Aire de Ventabren Nord, en bordure de l'A8.

Cette zone provient de la zone NAE définie dans le POS de 1988 et reconduite en 1995 qui avait été déclarée d'intérêt communautaire le 10 Décembre 2003. Elle était réservée au développement d'activités qui ne trouvent pas leur place dans les secteurs urbains. L'urbanisation y était admise sous forme d'opération d'ensemble et exceptionnellement isolée. Son développement a été retardé par la construction du viaduc du TGV qui a grevé une partie de la zone.

Le site de Château-Blanc sur Ventabren est inscrit comme une zone de développement de l'activité économique dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de la CPA.

Figure 128 : Zone d'activité de Château Blanc - Source : Orthophoto 2011



### 3.5 L'AGRICULTURE

Le moulin à huile de la Récense et le moulin à vent situé au pied du vieux village, témoignent du passé agricole de la commune. Avec le retrait de Coudoux en 1946, Ventabren a perdu une grande partie de ses terres agricoles. La coopérative agricole de Ventabren a fermé depuis longtemps.

Cependant le dernier recensement agricole réalisé en 2010 montre que l'activité agricole de la commune a bien résisté ces 10 dernières années, alors qu'elle a fortement diminué dans beaucoup de communes.

En effet en 2010 le RGA(6) a recensé 22 exploitations contre 21 en 2000. Celles-ci ne sont pas toujours des exploitations professionnelles. Elles sont à 82% des exploitations individuelles (18) et seulement 4 exploitations sont considérées moyenne à grande, dégageant un potentiel de production brute standard supérieur à 25 000 €

La SAU des exploitations représente 128,9 ha en 2010 soit près de 2% de la SAU de la CPA. Cette SAU connaît une progression depuis 2000 contrairement à la situation de la CPA où elle est en diminution (-6%).

Les exploitants produisent essentiellement des céréales (63 ha), et cultivent les oliviers (18,7 ha), les vignes (11 ha), et les légumes frais (9,8 ha). Ces exploitants habitent majoritairement sur la commune et cultivent leurs terres. Seulement 20% sont en fermage contre 58% en moyenne pour la CPA.

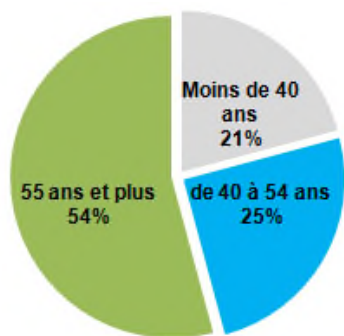
Avec la réduction des surfaces, les agriculteurs se sont adaptés en faisant évoluer leur type de production. Les exploitations se maintiennent sur des surfaces plus petites, 6 ha en moyenne en 2010 contre 9 ha en 2000 et 22 ha en 1979.

La population active agricole a baissé depuis 2000 passant de 76 à 55 personnes en 2010. Cependant, cette diminution ne concerne que la population saisonnière dont la baisse est liée à la mécanisation des tâches. La population active permanente est restée stable.

La quasi-totalité des coteaux de Ventabren est classée « AOC Coteaux d'Aix » (l'église de Ventabren est d'ailleurs dédiée au Saint Denis, Saint vénéré dans tous les pays de vignobles)

La partie Est de la commune dans la plaine des Milles reste le secteur agricole le plus dynamique. Des projets d'installations nouvelles se développent. A Camp-Long de l'activité maraîchère, une pépinière et une action de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement rural (SAFER) sur 14 hectares défrichés œuvrent pour le maintien de l'agriculture.

D'autres secteurs comme celui des Cauvets et de Saint-Hilaire, sur les versants sud de la chaîne de la Fare, sont actuellement exploités. Les parcelles d'oliviers qu'on y trouve annoncent les exploitations oléicoles de Coudoux un peu plus à l'Ouest. Ce secteur présente des potentialités intéressantes pour le développement d'activités agricoles comme le pastoralisme par exemple.



**Figure 129 :** Age de chefs d'exploitation et coexploitants en 2010

Source : RGA 2010



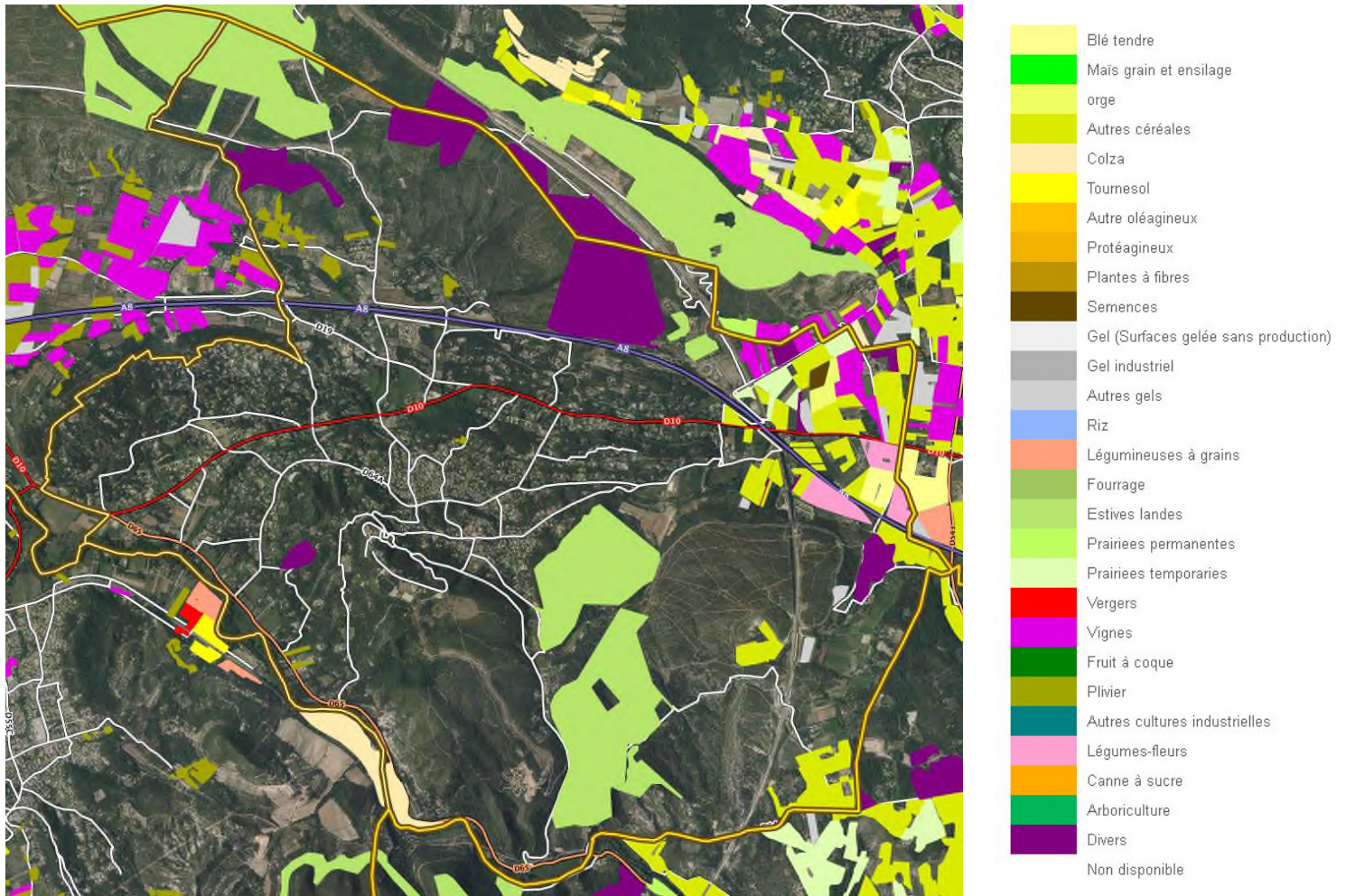


Figure 130 : Répartition des espaces et des exploitations agricoles à Ventabren

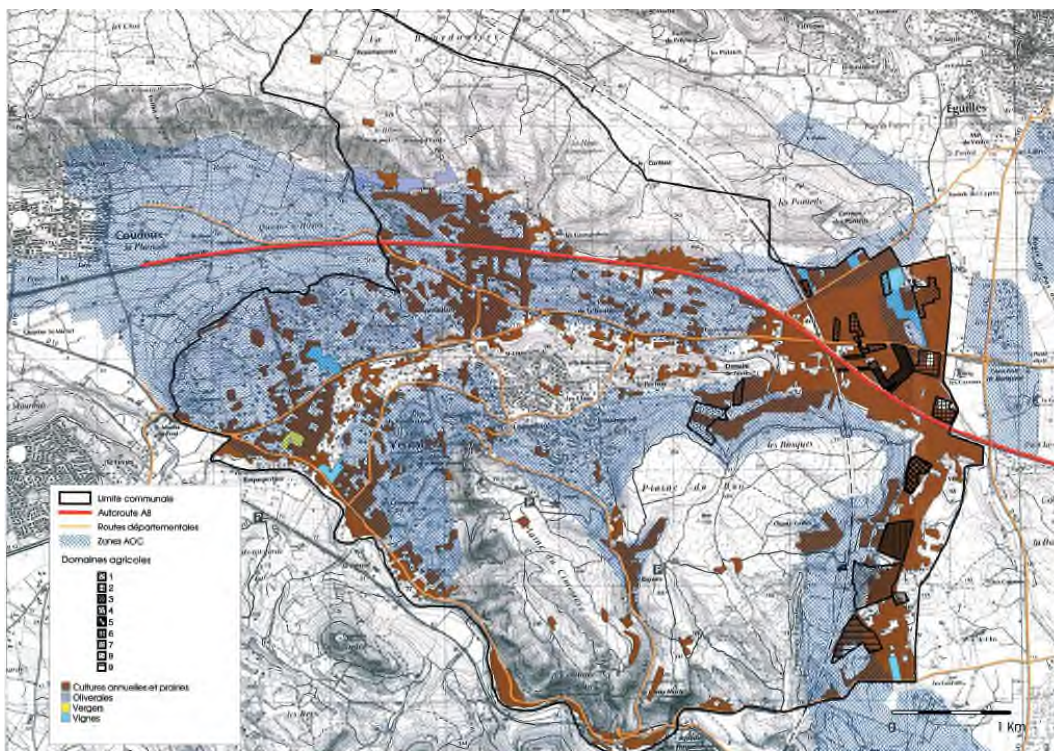


Figure 131 : Répartition des espaces et des exploitations agricoles à Ventabren - © AUPA - 2007



Les habitations non liées à une exploitation agricole se sont développées sous les effets de la pression urbaine et du manque d'intérêt vis-à-vis des activités agricoles. Le vieillissement des exploitants et la question des reprises d'exploitations sont pour les prochaines années le principal problème (73% des chefs d'exploitation et coexploitants ont plus de 55 ans et 48% ont 40 à 55 ans) et 41% des exploitations n'ont pas de successeur en 2010.

Comme le souligne la charte agricole du Pays d'Aix, les mutations de l'agriculture doivent être facilitées pour assurer le maintien de ce secteur économique (diversification: nouvelles filières de production, développement d'activités complémentaires: ateliers de vente, de transformation, accueil pédagogique, hébergement, ...) et la plus-value paysagère qu'il confère à Ventabren. Les secteurs agricoles de Taillaires et du Rigoues composent à titre d'exemple avec leur environnement des sites paysagers de qualité.

### 3.6 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES, DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION : LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LA CHARTE AGRICOLE DU PAYS D'AIX

#### Le schéma de développement économique

En décembre 2006, la CPA s'est dotée d'un schéma de développement économique. Né d'une volonté collective, son principe repose sur la volonté de travailler avec l'ensemble des acteurs qui font la vie économique du Pays d'Aix. Rédigé et conçu dans le droit fil du projet d'agglomération, ce schéma réaffirme les ambitions du Pays d'Aix et les traduit en terme de développement économique. En synthèse, le schéma souligne qu'avec la nouvelle donne que constitue ITER et le défi de la mondialisation, il s'agit de continuer le développement sans asphyxier le territoire. Cet objectif passe par une ouverture intercommunautaire, par l'accroissement de l'offre tertiaire supérieure tant en privilégiant la mixité économique que le tissu existant.

Les 3 orientations stratégiques sont d'agir :

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

#### La charte agricole <sup>1</sup>

Dans le cadre de son projet de territoire, la CPA a pris des engagements sur le maintien des surfaces agricoles à leur niveau actuel, soit 25 000 hectares, pour les 15 années à venir. Cette ambition, partagée par la commune de Ventabren, se traduit notamment par l'adoption d'un principe de compensation et aussi la préservation des terroirs reconnus (zones AOC notamment). Pour éviter d'être «défensive», cette approche dynamique du maintien de l'espace agricole passe par des actions à l'échelle de la communauté, à celles des bassins de vie et des communes, notamment dans les réflexions préparatoires aux évolutions des zones agricoles.

<sup>1</sup> Signée le 20 mai 2005, la charte agricole du Pays d'Aix s'articule autour de deux axes: renforcer la performance économique des exploitations et assurer le respect des équilibres territoriaux et environnementaux par un maintien dynamique des espaces agricoles.

Dossier à consulter: [http://www.agglo-paysdaix.fr/nosprojets\\_chantiers\\_encours.htm](http://www.agglo-paysdaix.fr/nosprojets_chantiers_encours.htm)

### CONSTAT EMPLOI - ÉCONOMIE

- Une part importante d'actifs occupés (63,5%) au sein desquels prédominent les cadres et professions intermédiaires
- Un ralentissement du rythme de création d'emplois
- Une forte proportion d'actifs travaillant en dehors de la commune
- Une tertiarisation importante de l'emploi
- Un territoire attractif économiquement mais un secteur concurrentiel fort
- Des besoins liés à la fonction résidentielle de l'ouest CPA surtout en locaux d'activités et petits fonciers

### ENJEUX EMPLOI - ÉCONOMIE

- Favoriser le développement économique de Ventabren, notamment avec l'aménagement de la ZAE Château Blanc
- Conforter les activités existantes
- Maintenir et préserver l'activité agricole

## 4.

## Les équipements de superstructures

Type d'équipement	Ventabren	Rognes	Coudoux		Ventabren	Rognes	Coudoux
Commerces	14	13	12		10%	9%	11%
Enseignement	2	3	2		1%	2%	2%
Santé	26	33	22		19%	23%	20%
Service aux particuliers	78	80	65		56%	56%	58%
Sports, loisirs et culture	13	9	7		9%	6%	6%
Transports et déplacements	6	4	4		4%	3%	4%
<b>Total général</b>	<b>139</b>	<b>142</b>	<b>112</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>proximité</b>	<b>115</b>	<b>118</b>	<b>102</b>		<b>83%</b>	<b>83%</b>	<b>91%</b>
<b>intermédiaire</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>9</b>		<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>
<b>Supérieur</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>

Tableau 12 : Comparaison du niveau d'équipements entre communes de même taille démographique  
Sources : INSEE - BPE 2013

## 4.1 UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT EN GÉNÉRAL

Généralement, les services et commerces sont tributaires de la population qu'ils desservent. De la taille de la commune dépend la présence ou l'absence d'un équipement. Cependant, la proximité d'une grande ville peut expliquer qu'une commune moyenne ne soit pas équipée alors que, par son nombre d'habitants elle pourrait l'être. La classification BPE de l'INSEE<sup>1</sup> montre que la commune de Ventabren bénéficie d'un bon niveau d'équipement disposant de l'ensemble des équipements qualifiés de proximité, c'est-à-dire les plus courants tels que l'école élémentaire, la boulangerie ou le médecin généraliste.

Cependant la commune présente un léger sous équipement dans la gamme des services intermédiaire avec seulement 14 équipements sur les 32 définis par la BPE. La distance moyenne pour accéder aux équipements et services publics intermédiaires et supérieurs est relativement faible (15 km pour rejoindre Aix en Provence en moyenne).

La commune affiche un niveau d'équipement dans la moyenne des communes de taille similaire.

Le vieux village, compte tenu de sa situation géographique perchée, de son accessibilité réduite et du peu de population qui y réside, accueille quelques commerces liés au tourisme et essentiellement des services publics.

La commune compte environ 90 commerces, artisanats et services disséminés sur l'ensemble du territoire. Elle offre actuellement peu de possibilités pour accueillir de nouveaux commerces malgré la demande. Les principales activités sont concentrées le long de la RD10 (supermarché, station-service, des commerces d'alimentation, bar restaurant, antiquaire...).

1

(9) La Base Permanente des Equipements (BPE) remplace désormais les inventaires communaux réalisés en 1980, 1988 et 1998.

Il s'agit d'une base mise à jour annuellement à partir de sources administratives diverses (Ramses pour l'éducation nationale, Finess et Adeli, Sirène, etc.).

Elle comporte un large éventail d'équipements et des services rendus à la population.

Les équipements sont regroupés selon des domaines d'équipement (services aux particuliers, commerces, etc.) mais aussi répartis en 3 gammes d'équipement de proximité, intermédiaire, supérieur afin de permettre de regrouper des équipements qui présentent les mêmes caractéristiques d'implantation. Ainsi, on considère la pharmacie comme un équipement de proximité et les services hospitaliers ou les urgences comme un équipement supérieur. De même, pour les services concurrentiels l'épicerie-supérette est considérée comme un équipement de proximité tandis que le supermarché est classé dans la gamme intermédiaire et l'hypermarché dans la gamme supérieure.



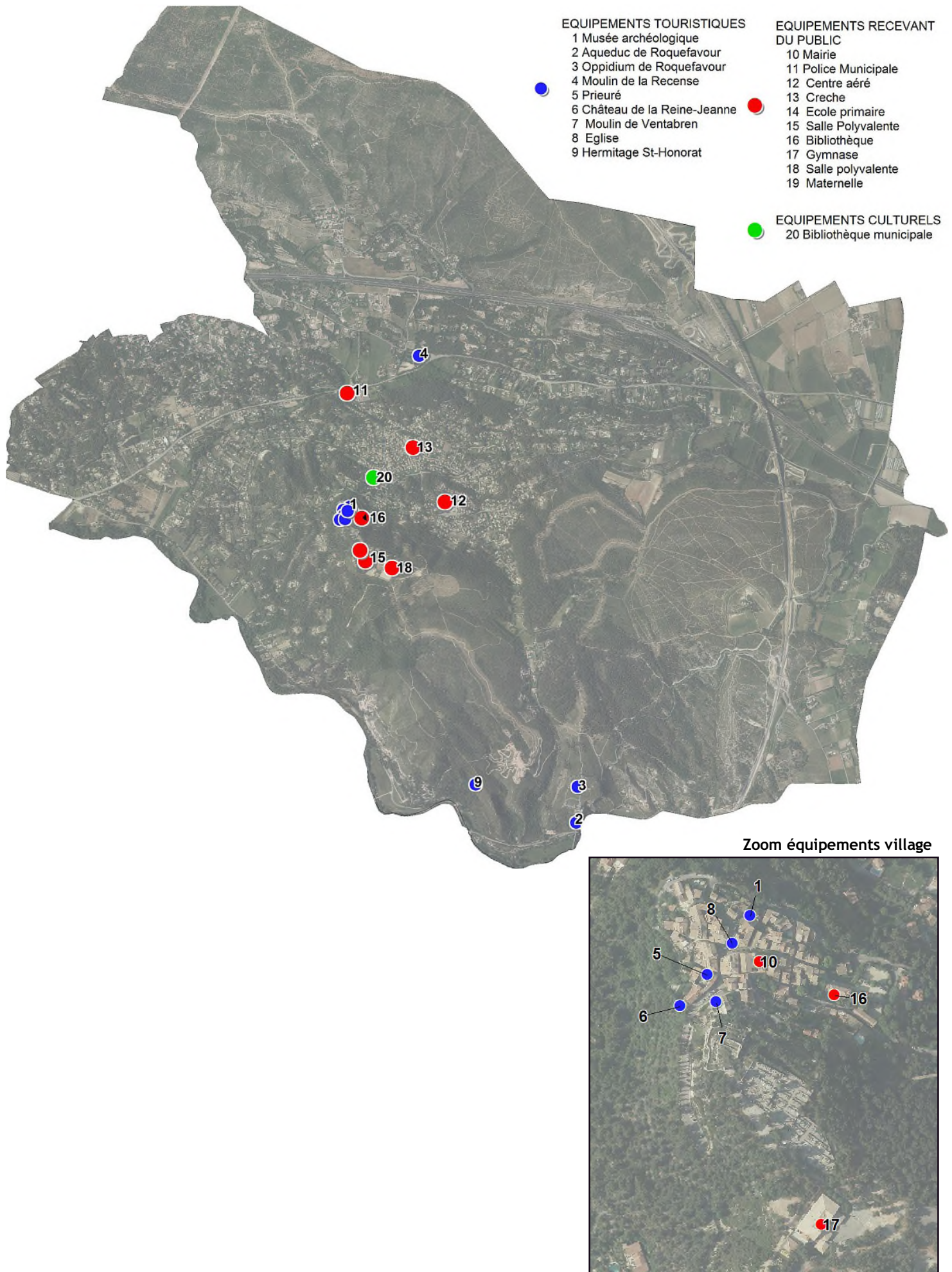


Figure 132 : Situation des principaux services et équipements publics de Ventabren  
Sources : Données SIG CPA

## 4.2 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

### La petite enfance

La crèche «Les Farfadets» permet d'accueillir 45 enfants âgés de 3 mois à l'entrée à l'école maternelle pour un accueil régulier mais elle est actuellement saturée. Cette offre est complétée par la présence d'assistantes maternelles qui permettent l'accueil d'une trentaine d'enfants.

### L'enseignement primaire

Ventabren est aujourd'hui dotée d'un seul groupe scolaire qui comptait pour l'année 2014/2015 près de 490 élèves inscrits.

Le groupe scolaire :

- 1 Ecole maternelle : 160 élèves, 6 classes, moyenne de 27 élèves par classe
- 1 Ecole primaire : 326 élèves, 13 classes, moyenne de 25 élèves par classe
- 1 Restaurant scolaire



Figure 133 : L'école primaire et maternelle

La capacité d'accueil des établissements élémentaires notamment apparaît aujourd'hui comme insuffisante, si on la rapproche de l'évolution des classes en âge d'être scolarisées.

La réalisation de nouveaux programmes de logements, sur le territoire communal, risque d'accroître ce besoin. Il est cependant difficile d'anticiper sur la composition familiale réelle des nouveaux arrivants.

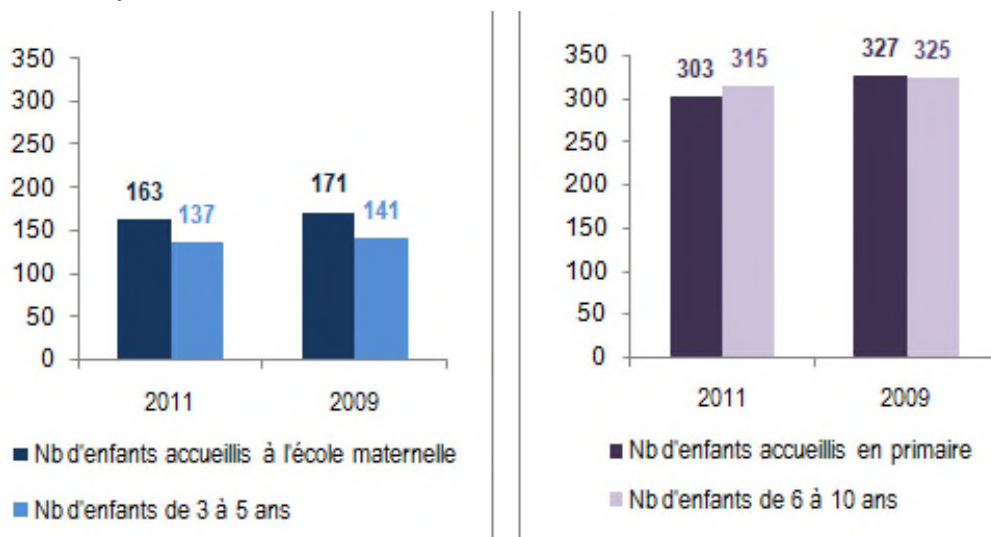
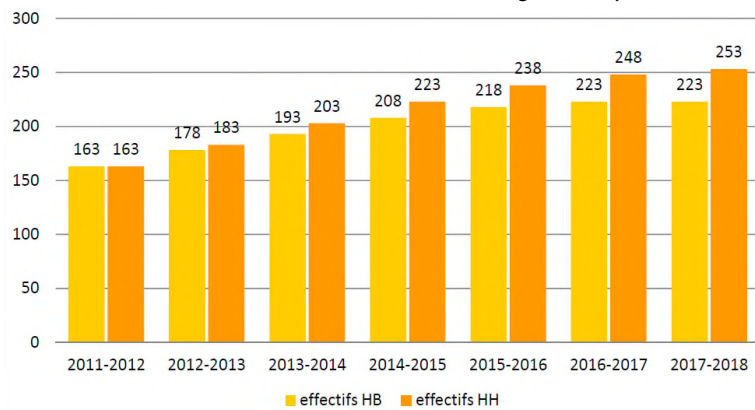


Figure 134 : Ecart entre le nombre d'enfants en âge d'être scolarisés en maternelles et en primaires et le nombre d'enfants scolarisés sur Ventabren

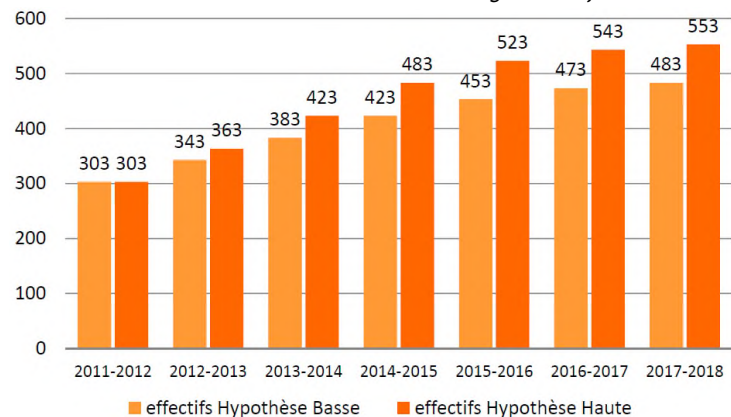


Le diagnostic de territoire réalisé dans le cadre du renouvellement du contrat enfance jeunesse 2012-2016 a tenté d'évaluer les conséquences du programme de l'Héritière sur l'offre scolaire, en réalisant une prospective des effectifs scolaires à l'horizon 2017-2018.

**Figure 136 : Prospective effectifs en maternelle**  
*Extrait Diagnostic Enfance Jeunesse*



**Figure 135 : Prospective effectifs en primaire**  
*Extrait Diagnostic Enfance Jeunesse*



Ces hypothèses justifieraient un besoin de 2 à 3 classes en maternelle et 3 à 6 classes en primaire, hypothèses reprises dans «l'Etude de programmation du nouveau pôle jeunesse du quartier l'Héritière» revue en mai 2014, auxquelles s'ajoute une future crèche d'environ 60 places.

Il n'y a pas d'établissement d'enseignement secondaire sur la commune. Le collège dont dépend la commune est situé à Velaux, à 6 km et 12 minutes.

## 4.3 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics, présents sur la commune, ont été en grande majorité rénovés ou sont en cours de restructuration. La commune dispose, au sein du village, d'une :

- mairie ;
- poste ;
- bibliothèque municipale ;
- centre communal d'action social ;
- office de tourisme.

L'espace Matheron, où se trouve la bibliothèque, est actuellement en cours de restructuration.

Plus en périphérie, on trouve également :

- la police municipale;
- le cimetière.



**Figure 137 : Poste et gendarmerie**

## 4.4 LES ÉQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS, CULTURELS ET SPORTIFS

La commune dispose de :

- 1 Centre de loisirs “ La marelle “
- 1 Ecole municipale de musique
- 1 Bibliothèque municipale
- 1 Office Municipal de la Culture
- 1 Office Municipal du Tourisme (musée)

ainsi que de 3 salles municipales :

- Salle Reine Jeanne
- Salle Sainte Victoire
- Salle des Fêtes Jean Bourdes

Parmi les équipements sportifs dont dispose la commune, on trouve 1 complexe sportif et culturel avec notamment comme équipements :

- 8 courts de Tennis
- 1 salle de combat
- 1 stade de football en gazon synthétique

La commune dispose également d'un skatepark et d'un boulodrome.



Figure 138 : Equipements sportifs

## 4.5 LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

- 1 Crèche « Les Farfadets »
- 1 Centre Communal d'Actions Sociales
- 1 Maison des jeunes
- 1 foyer du troisième âge

La commune accueille également de nombreux professionnels de santé :

- 9 infirmiers
- 3 médecins généralistes
- 3 chirurgiens dentistes
- 4 masseurs kinésithérapeutes
- 2 pharmacies



### CONSTAT ÉQUIPEMENTS

- Une offre en équipements de proximité satisfaisante
- Des équipements scolaires globalement adaptés mais qui ne pourront pas supporter une augmentation significative de la population
- Des équipements sociaux culturels et sportifs satisfaisants

### ENJEUX ÉQUIPEMENTS

- Maintenir un niveau de services et d'équipements adaptés permettant à la commune de renforcer son attractivité

# 5.

## Les déplacements

### 5.1 DES VENTABRENNAIS TRÈS MOBILES

#### Où vont travailler les Ventabrennais

Ventabren compte 1 917 actifs en 2011 dont 84% travaillent à l'extérieur de la commune, majoritairement dans la CPA et surtout à Aix-en-Provence qui constitue le premier pôle d'emploi avec 660 actifs en 2011, soit 35% des actifs occupés de la commune.

Marseille est le second pôle d'emploi: 248 actifs sortants : soit 13% des mouvements. Les pôles d'emplois secondaires en dehors de la commune sont par ordre d'importance, Éguilles (96), Marignane (92), Vitrolles (84) et l'Aggloplôle de Provence.

290 actifs résident et travaillent sur la commune, soit 15%. Ils occupent 53% des emplois de la commune. Le reste des emplois est occupé pour 26% par des actifs du reste de la CPA (Aix, Coudoux, Eguille, Lambecs) et pour 21% par des actifs venant d'ailleurs (Salon, Berre, Rognac, Velaux).

#### Où les scolaires et universitaires vont-ils étudier ?

Concernant les enfants des écoles maternelle et élémentaire, un groupe scolaire comprenant 19 classes se trouve sur la commune :

Concernant les collégiens et lycéens, les déplacements scolaires sont quant à eux répartis de façon équilibrée entre Aix et la commune de Velaux.

- 300 élèves vont sur Aix en Provence,
- 300 élèves sont scolarisés à Velaux.

#### Où les ménages de la commune consomment-ils ?

À l'exception du centre commercial présent sur la commune, les principaux pôles commerciaux utilisés par les habitants de Ventabren se situent sur la commune d'Aix-en-Provence : Aix centre, La Pioline et Les Milles. Le bassin de mobilité s'étire principalement en direction d'Aix qui constitue le premier pôle d'achats et de loisirs.

#### Une armature routière de transit

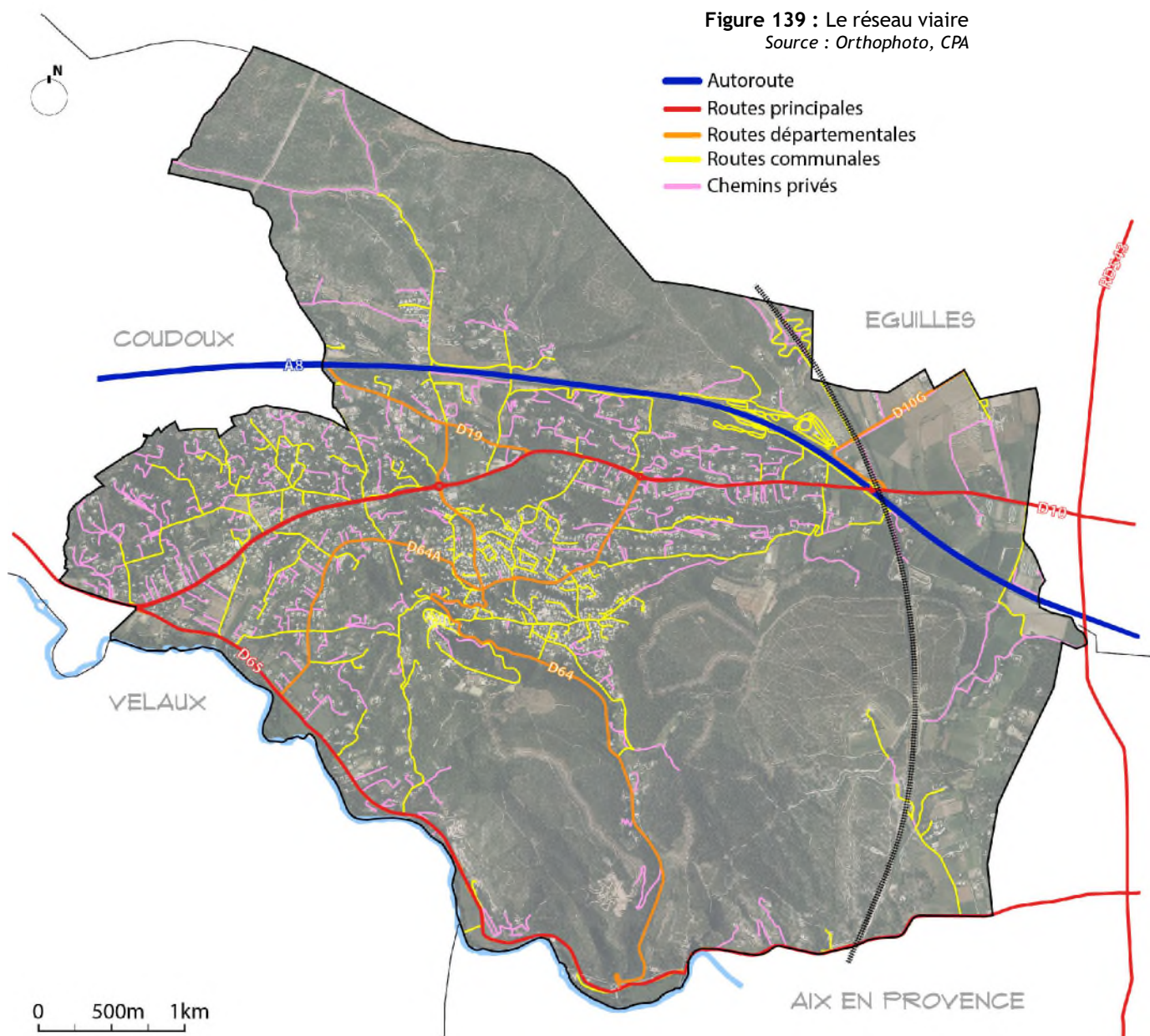
Ventabren est idéalement situé dans la périphérie d'Aix en Provence, cerné par les infrastructures de transport de transit (A8, LGV), mais le village reste relativement peu accessible. La commune de Ventabren est traversée au Nord, au Sud, à l'Est et à l'Ouest par un réseau primaire et secondaire routier, autoroutier, et ferroviaire.

**Réseau primaire** : Au Nord, l'A8, et la RD10 assurant la liaison Nord Etang de Berre / Aix (dont l'usage lui confère un caractère de voie primaire). Il s'agit d'un barreau inter-urbain à grande circulation. A l'Est, la voie TGV.

**Réseau secondaire** : Au Sud, la RD65, connectée à l'Ouest à la RD10, et à l'Est à la RD 543 (barreau de liaison vers Les Milles), supportant un trafic de transit non négligeable.

**Réseau tertiaire** : Voies de desserte convergentes vers le centre du village, connectées aux réseaux primaire et secondaire (RD10 et RD65). La commune compte près de 70 km de voies communales et rurales.

L'essentiel de ce réseau joue un rôle important de transit ce qui n'est pas sans conséquence sur la vie quotidienne des Ventabrennais. La majorité des échanges est axée sur la RD10 et notamment Aix en Provence et son pôle d'activités. Les déplacements internes à la commune de Ventabren représentent en moyenne 18% des échanges liés à la commune de Ventabren. Les autres échanges vers Coudoux (via la RD19) ou vers le pôle d'activités d'Aix en Provence (via la RD64) sont faibles.





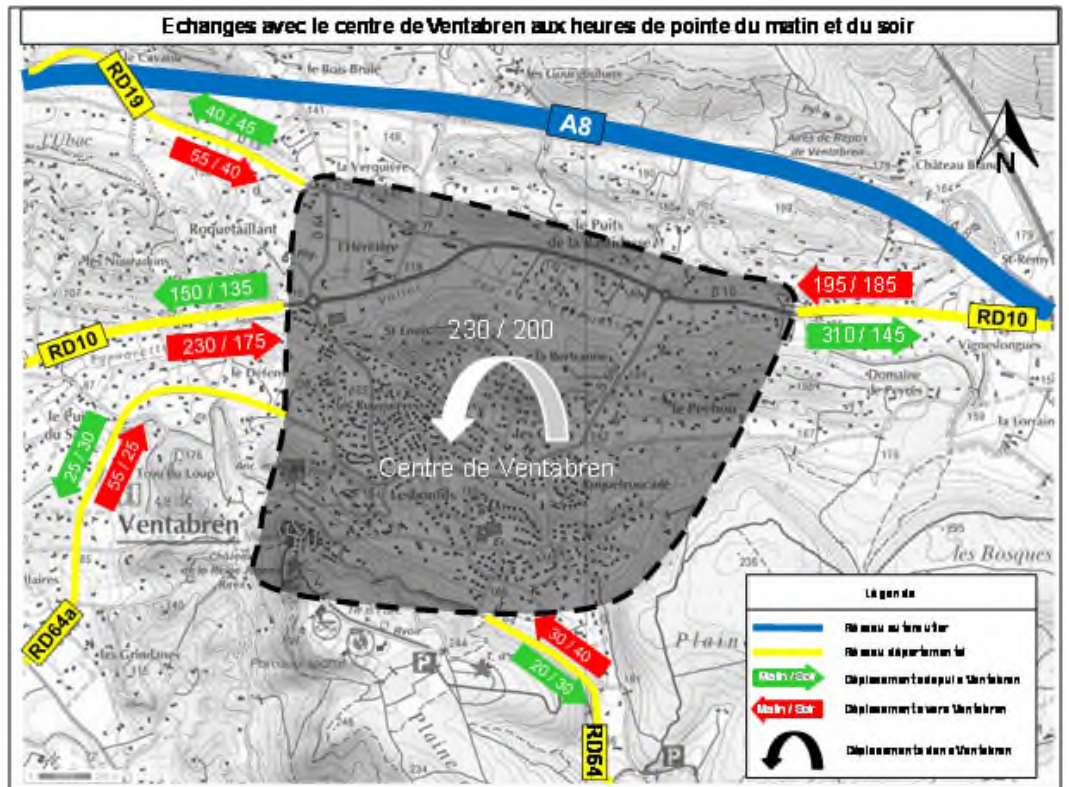


Figure 140 : Echanges avec le centre de Ventabren en 2014  
Source : Enquête circulation Transmobilités

En sortie de Ventabren, les Trafics Moyens Journaliers sur la RD10 sont élevés en raison d'un important trafic de transit. Les autres axes sont des axes de desserte locale de Ventabren : les trafics y sont donc beaucoup plus faibles.

La circulation dans Ventabren est fluide excepté autour de l'école entre 8h15 et 8h30. Pendant quinze minutes avant l'ouverture de l'école, de nombreux véhicules affluent et forment des ralentissements.

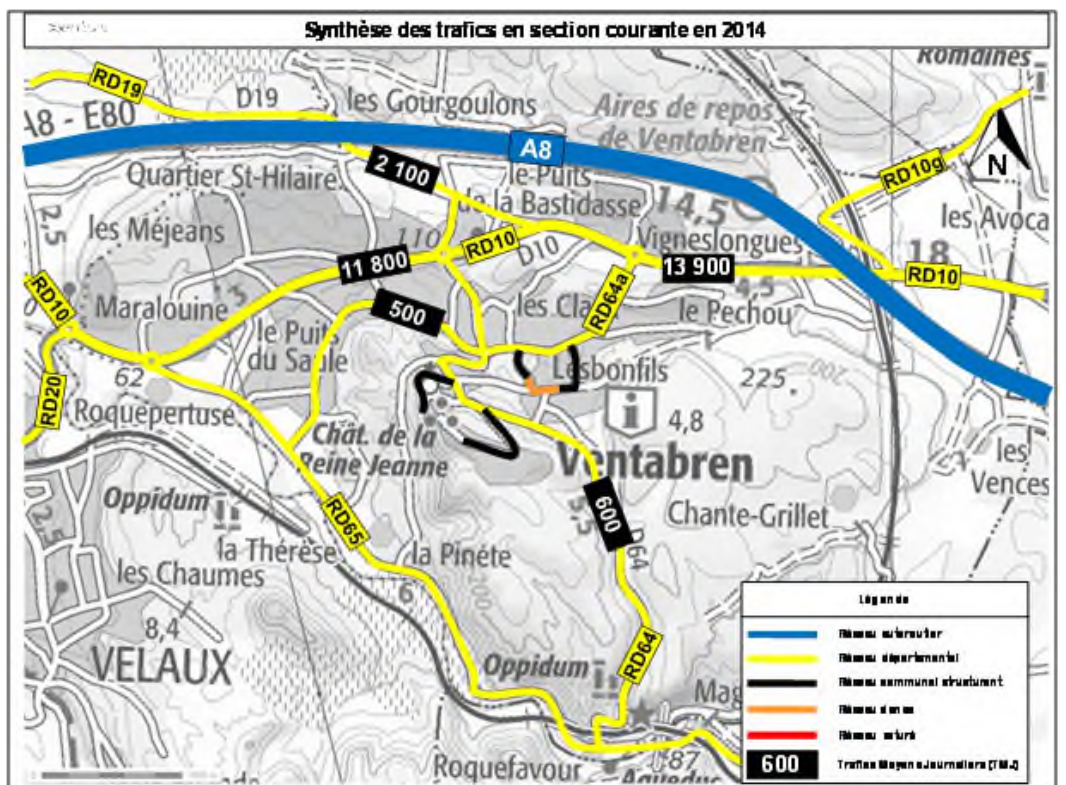


Figure 141 : Trafic routier en 2014  
Enquête circulation Transmobilités



## 5.2 LES TRANSPORTS EN COMMUN

### 5.2.1 Le train

La commune de Ventabren est traversée par la ligne d'Aix à Rognac et la LGV Méditerranée mais le réseau ferré ne dessert pas la ville.

#### Accès en TGV :

La gare TGV la plus proche est la gare d'Aix en Provence TGV située à une dizaine de kilomètres au Sud de Ventabren. Aucune liaison en transport en commun n'est assurée entre Aix en Provence TGV et Ventabren.

#### Accès en TER :

La ligne Aix Rognac traverse la commune de Ventabren au niveau de l'aqueduc de Roquefavour. Cette ligne est actuellement utilisée pour le transport de marchandises. Aucune desserte de voyageurs n'est assurée sur cette ligne. Une réouverture de la ligne Aix-Rognac est programmée à terme avec l'ouverture de deux gares (Velaux et Plan d'Aillane). Aucune gare desservant directement Ventabren n'est projetée. La gare la plus proche sera à terme celle de Velaux.

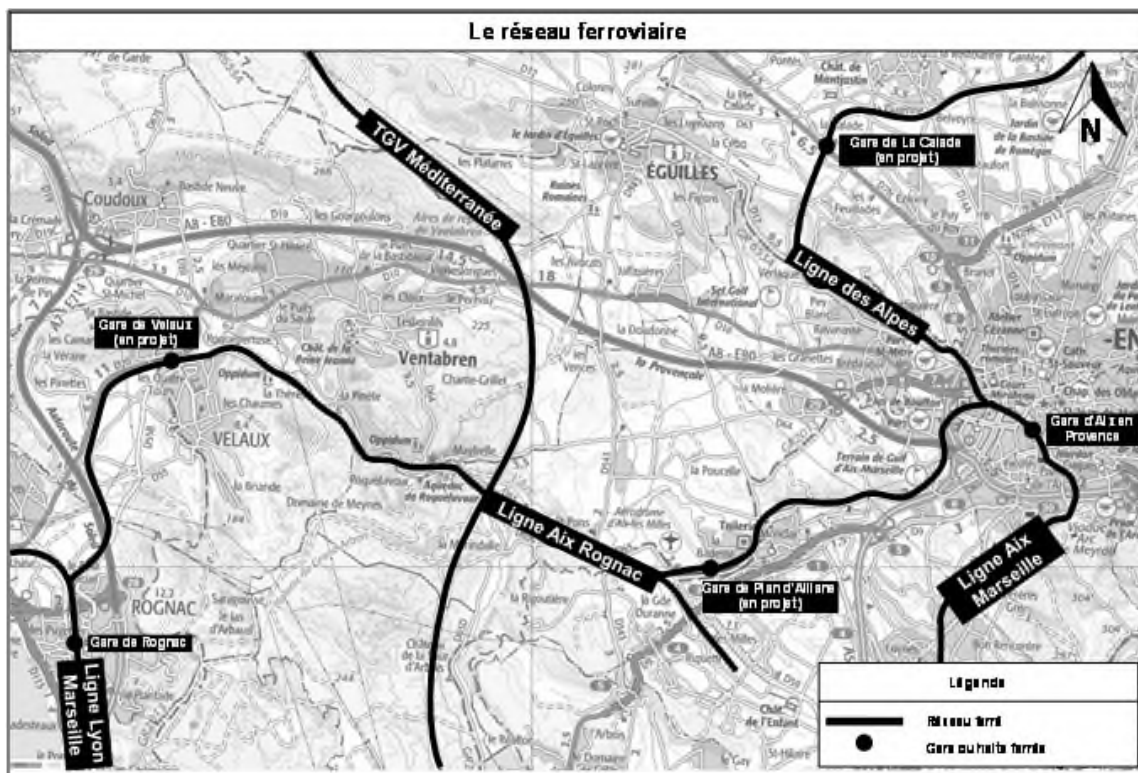


Figure 142 : Le réseau ferroviaire  
Enquête circulation Transmobilités

### 5.2.2 Les transports collectifs

Ventabren est desservie par deux réseaux de transports collectifs :

Le réseau CPA :

- La ligne 220 réalise le trajet Coudoux-Aix en Provence et dessert Ventabren,
- La ligne 3 400 (ligne scolaire) réalise le trajet Coudoux-Aix en Provence et dessert Ventabren,
- La ligne 6 000 (ligne scolaire) réalise le trajet Coudoux-Lycée International de Luynes et dessert Ventabren.

Plusieurs lignes du réseau de transport en commun CarTreize transitent par Ventabren sans desservir la commune . Seule la ligne 3999 du réseau CarTreize (ligne scolaire) réalise le trajet Ventabren-Velaux.

Mis à part la liaison avec le centre-ville d'Aix en Provence, l'offre des transports collectifs pour un habitant de Ventabren est inexistante. Aucune liaison n'est assurée entre Ventabren et l'Etang de Berre ou Ventabren et le pôle d'activités d'Aix en Provence tandis que ces deux bassins d'emploi jouent un rôle majeur dans les déplacements des habitants de Ventabren.

Depuis Avril 2012, la CPA a mis en place un réseau de transport à la demande (TAD) fonctionnant du lundi au vendredi de 6h30 à 19h30 sauf jours fériés. Un arrêt de bus desservi par ce réseau est situé sur la RD10.

### 5.2.3 Les modes de déplacements doux

Des bandes cyclables ont été aménagées des deux côtés le long de la RD10 par le Conseil Général des Bouches-du-Rhône. Aucune autre route n'est munie de bande ou piste cyclable dans la commune de Ventabren.

Ce schéma est cohérent avec le trafic important sur la RD10 et les faibles trafics sur les autres routes de la commune.

Des bandes ou pistes cyclables ne sont pas prévues sur les routes en agglomération car elles contribueraient à augmenter la vitesse pratiquée par les automobilistes en élargissant l'emprise routière.

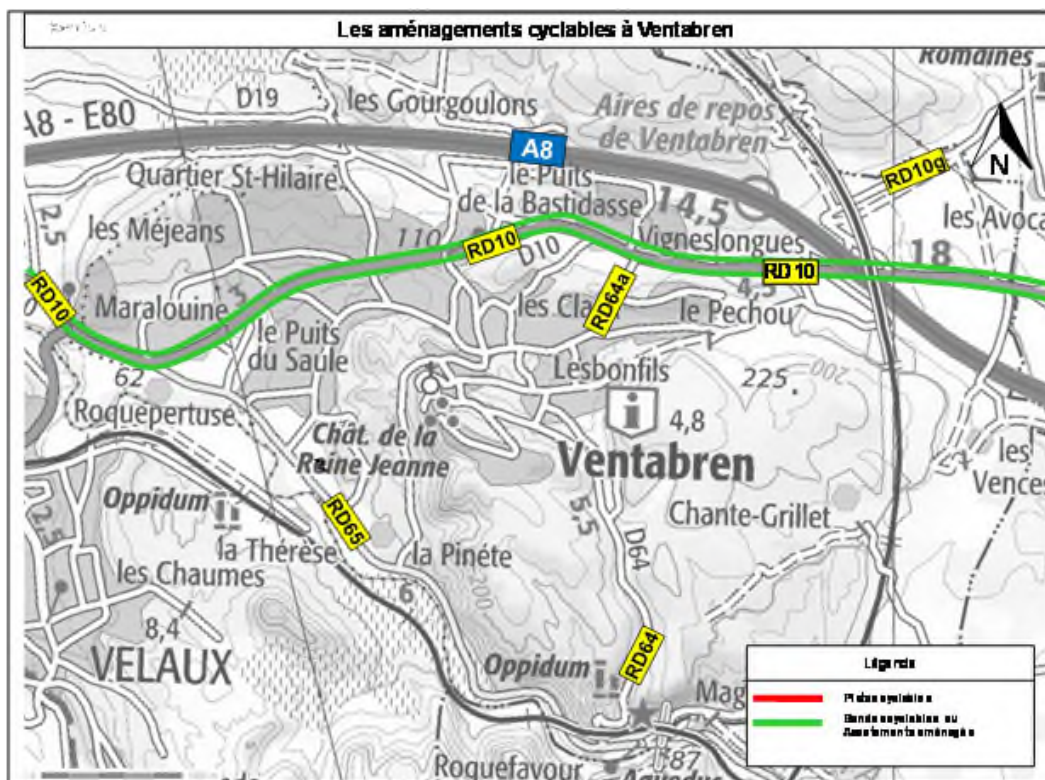


Figure 143 : Le déplacement doux  
Enquête circulation Transmobilités

## 5.2.4 Le Stationnement

La capacité de stationnement offerte par la commune de Ventabren est d'environ 500 places. Tous les parkings sont en surface à ciel ouvert. Le stationnement est gratuit et non réglementé.

La carte ci-dessous localise les parcs de stationnement et leur offre de places sur la commune de Ventabren.

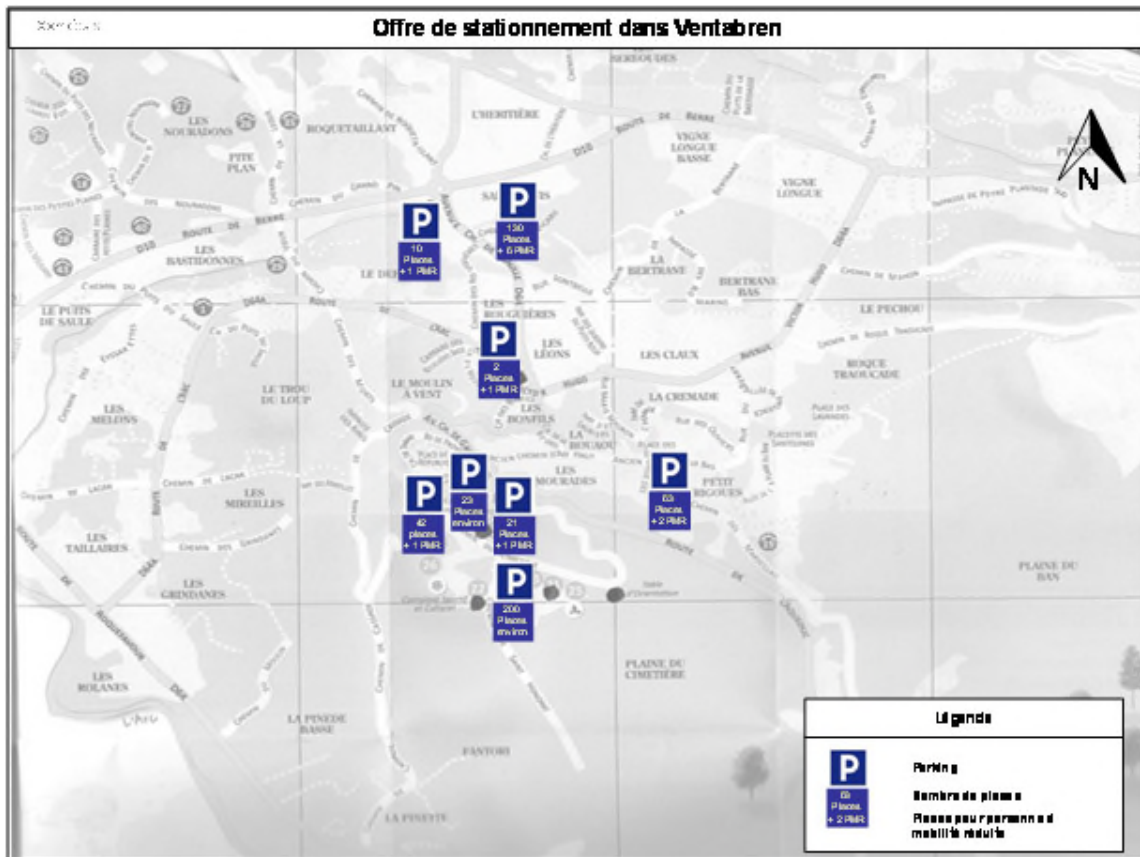


Figure 144 : Les stationnements  
Enquête circulation Transmobilités

## 5.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES, DE PLANIFICATION ET D'ORIENTATION : LES OBJECTIFS DU PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN (PDU).

Le diagnostic PDU a mis en avant un certain nombre d'enjeux et d'objectifs à engager afin d'améliorer et de sécuriser le fonctionnement de Ventabren.

Les 5 enjeux de déplacement sur Ventabren sont :

- Traitement de la RD10 (aspect paysagé et sécuritaire).
- Traitement de la RD64a et de la RD64 (aménagement urbains).
- Sécurisation des entrecroisements sur la RD10.
- Amélioration des liaisons piétonnes.
- Amélioration des TC entre Aix et Velaux.



C'est dans ce sens qu'un certain nombre d'actions ont été engagées par la municipalité.

- La programmation de l'aménagement d'un carrefour sécurisé au croisement des D64 et D65.
- L'aménagement de terres pleins centraux sur la RD10 au niveau du pont du Canal.
- La réfection de certains chemins communaux dans les quartiers de Rouguières, Roquetailland, sur l'ancien chemin d'Aix etc...

### Les 7 objectifs du PDU appliqués à Ventabren

#### Objectif 1: Diminuer le trafic automobile.

Aménagement de l'entrée de ville au droit de la RD10 et la RD 19 (traitement paysager) et traitement urbain des axes RD10 et RD64a (diminution de l'emprise de la voie et aménagement de trottoirs).

#### Objectif 2 : Développer les transports en commun et les modes doux

Nécessite une desserte TC vers Vitrolles et d'améliorer les cadences vers Aix, généraliser la matérialisation des arrêts, sécuriser les traversées piétonnes sur la RD10, aménagement de sentiers cyclables, traitement de la liaison du village au Bonfils.

#### Objectif 3 : Aménagement et exploitation du réseau

C'est une commune qui subit des nuisances sonores dues à la présence de l'A8 et de la RD10 (pour celle-ci la commune envisage une coulée verte pour protéger les habitants).

#### Objectif 4 : Le stationnement

Aménagement de stationnements sur le plateau sportif, amélioration des jalonnements les jours de manifestation.

#### Objectif 5 : Transport, livraisons et marchandises

Le trafic PL est dense sur la RD10, souvent transport de produits dangereux, avec un passage particulièrement accidentogène au niveau du pont du Canal.

#### Objectif 6 : Sécurité des déplacements

Préconisations : Sécuriser l'axe RD64 entre le village et la RD65.

#### Objectif 7 : L'intermodalité et la multimodalité

Ouvrir la ligne Rognac/ Aix pour ouvrir la commune vers Aix et Marseille, et mise en place d'une desserte plus régulière avec Aix.

Le PLU s'inspire de ces objectifs et de ces récentes expériences pour accompagner les besoins futurs en matière de déplacements, notamment sous forme de réserve d'emprise pour des aménagements urbains favorisant les liaisons piétonnes et autres «modes doux». Cette ambition s'exprime d'ores et déjà à travers l'opération «Marchons vers l'école» qui sensibilise des parents et des enfants aux modes doux de déplacement, comme alternative aux déplacements en voiture dans les villages. Depuis Juin 2005, les Ventabrennais participent à la semaine régionale du pédibus lancée par la région Provence Alpes Côte d'Azur.



### CONSTAT DÉPLACEMENTS

- Une mauvaise accessibilité
- Une desserte très faible en transport en commun

### ENJEUX DÉPLACEMENTS

- Proposer des alternatives aux transports individuels
- Encourager et sécuriser les modes de déplacements doux
- Sécuriser les déplacements

# 6.

## Les réseaux divers

### 6.1 L'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la commune de Ventabren est assurée par une ressource unique : le Canal de Marseille dont l'eau est originaire de la Durance. L'eau distribuée à Ventabren est traitée par l'usine de production d'eau potable communale. Par délégation de service public, la Société des Eaux de Marseille assure la distribution et l'entretien du réseau d'eau potable. Cette dernière a réalisé, en Novembre 2009, le Schéma Directeur d'alimentation en eau potable qui avait pour objectif de vérifier l'aptitude du réseau à assurer l'alimentation en eau potable ainsi que de prévoir les infrastructures nécessaires à l'accroissement démographique et à l'aménagement des nouvelles zones d'activités dans le cadre du PLU de 2009. Le rapport technique de ce schéma ainsi que le rapport annuel du délégataire de 2015 sont la source des principales données techniques énoncées par la suite.

La station de traitement des Cauvets est située au nord de la commune. Elle est alimentée en eau brute à partir du Canal de Marseille par l'intermédiaire d'une conduite DN 250mm et sa capacité est de 51l/s soit environ 4 400m<sup>3</sup>/j. La dotation de la commune est de 31,20l/s. Le Réseau de distribution est composé au 31.12.2015, de 48,065 km de canalisations de distribution et de 9 701 m de branchements particuliers. Le nombre d'abonnés est de 2 095 au 31 décembre 2015. La demande actuelle, correspondant au jour de consommation maximum, est de 3491 m<sup>3</sup>/jour soit environ 40 l/s.

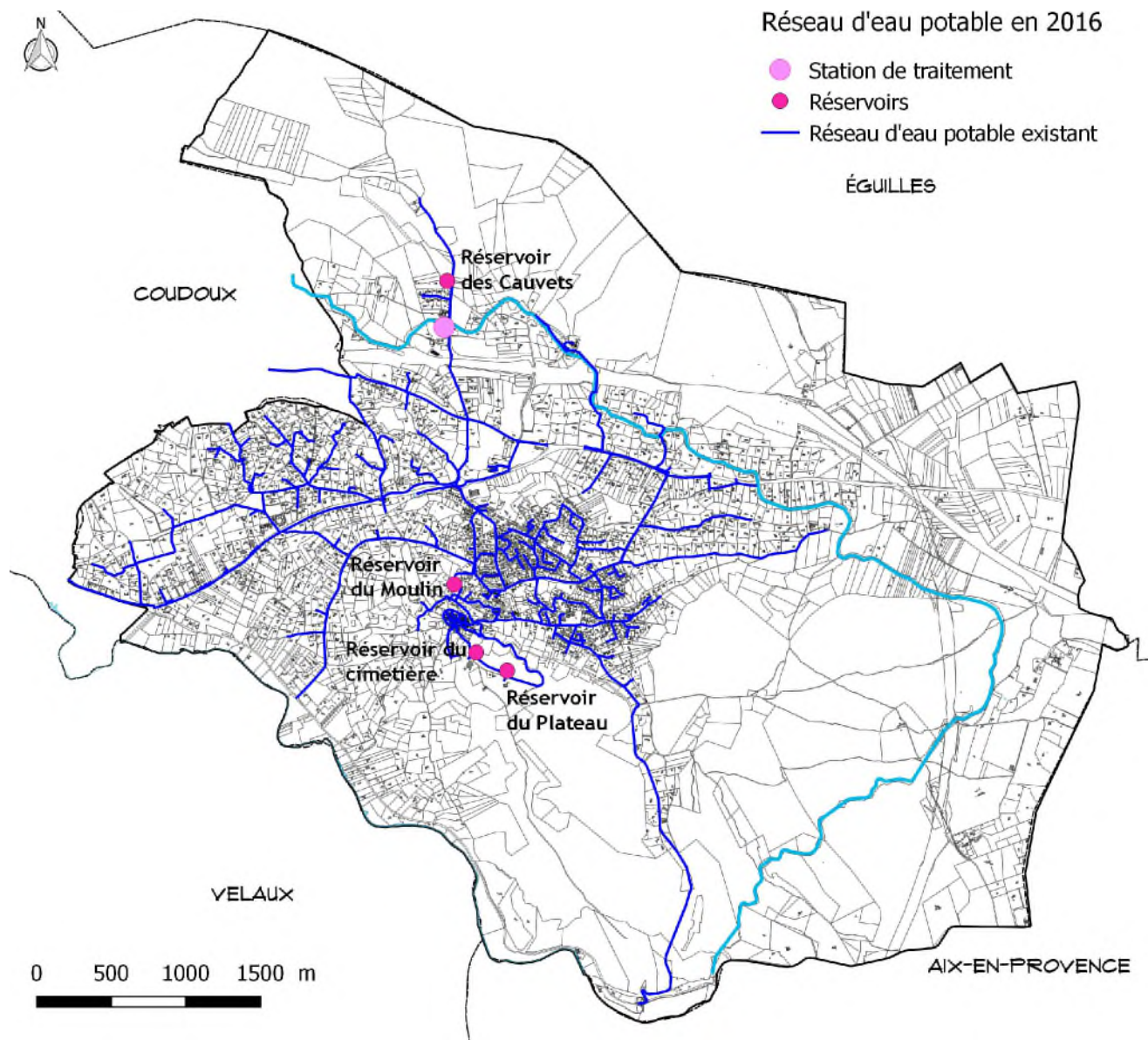
Le réseau de la commune est un réseau gravitaire constitué de 2 étages principaux à partir desquels sont issus 3 étages surpressés. Il comprend 3 réservoirs :

- Le réservoir des Cauvets est d'une capacité de 1 000 m<sup>3</sup>, il est alimenté après pompage par une canalisation provenant de l'usine de production.
- Le réservoir du moulin d'une capacité de 150 m<sup>3</sup>, est alimenté après pompage par une canalisation provenant de l'usine de production.
- Le réservoir du Plateau d'une capacité de 1 000 m<sup>3</sup>, est alimenté par le pompage du Moulin.

La commune dispose également d'un nouveau réservoir de 160 m<sup>3</sup>, ce qui induit une réserve d'eau totale de 2 310 m<sup>3</sup>, pour une consommation maximale en période estivale de 3 491 m<sup>3</sup>/j, soit une autonomie d'environ 19h pour l'ensemble de la commune. En règle générale, l'autonomie d'une réserve ne devrait pas être inférieure à 20h donc on note un léger sous-dimensionnement des réserves, notamment au niveau du réseau du plateau.

Le canal de Provence joue actuellement un rôle important dans l'alimentation en eau brute d'un grand nombre de foyers ventabrenais. La commune est en effet doter du réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence (SCP) avec un réservoir au Nord du réservoir des Cauvets et un réseau de poteaux incendies dans le village.

Dans certains cas, en l'absence des réseaux de la SEM ou du Canal, les habitants ont recours à des captages privés.



**Figure 145 :** Le réseau de distribution public d'eau potable existant à Ventabren  
Auteur : PUC - 2016 - Sources : Cadastre 2016, réseau SEM, données CPA

### 6.1.1 Qualité de l'Eau

La qualité de l'eau produite par la station de traitement est surveillée en permanence par des capteurs automatiques chargés de mesurer la turbidité de l'eau (transparence) et la concentration en désinfectant résiduel (chlore). Ces capteurs sont vérifiés par le laboratoire de la Société des Eaux de Marseille à une fréquence mensuelle. L'eau traitée et distribuée est analysée régulièrement par le Laboratoire de la Société des Eaux de Marseille (autosurveillance) et par celui de la D.D.A.S.S (contrôle officiel).



### 6.1.2 Bilan de fonctionnement du réseau

Le rendement du réseau de distribution de Ventabren s'établit en 2015 à environ 70,44%. Le réseau est moins performant que les années précédentes (78% en 2014). Il correspond au rapport entre les volumes comptabilisés et les volumes mis en distribution, sachant qu'un rendement de 100% représenterait un réseau idéal où toute l'eau mise en distribution arrive chez l'utilisateur. 70,4% de rendement est une valeur correcte alors que l'indice de perte classe le réseau en catégorie médiocre. Ceci s'explique par la forte consommation d'eau de la commune rapportée à la taille du réseau.

La consommation d'eau des Ventabrennais est en effet très élevée pour une commune à caractère essentiellement résidentiel: 0,682m<sup>3</sup>/jour/habitant en moyenne. Cela correspond probablement à des arrosages importants en période estivale et au remplissage des piscines.

La Société des Eaux de Marseille a soulevé dans le Schéma Directeur d'eau potable plusieurs points critiques au regard de la sécurité d'alimentation de la commune :

- l'unicité de la ressource en eau rend la commune vulnérable en cas d'indisponibilité de celle-ci d'autant qu'il n'existe aucun secours avec les réseaux des villes voisines,
- des réserves communales insuffisantes en période estivale,
- la partie Est et Ouest de la commune n'est alimentée que par une unique canalisation,
- quelques secteurs excentrés bénéficiant d'une distribution isolée en antenne ne pourront être secourus étant donné leur éloignement et leur cote altimétrique élevée,
- certains quartiers subissent des pressions importantes alors que d'autres souffrent de variations de pression importante entre l'heure de pointe et les heures creuses.

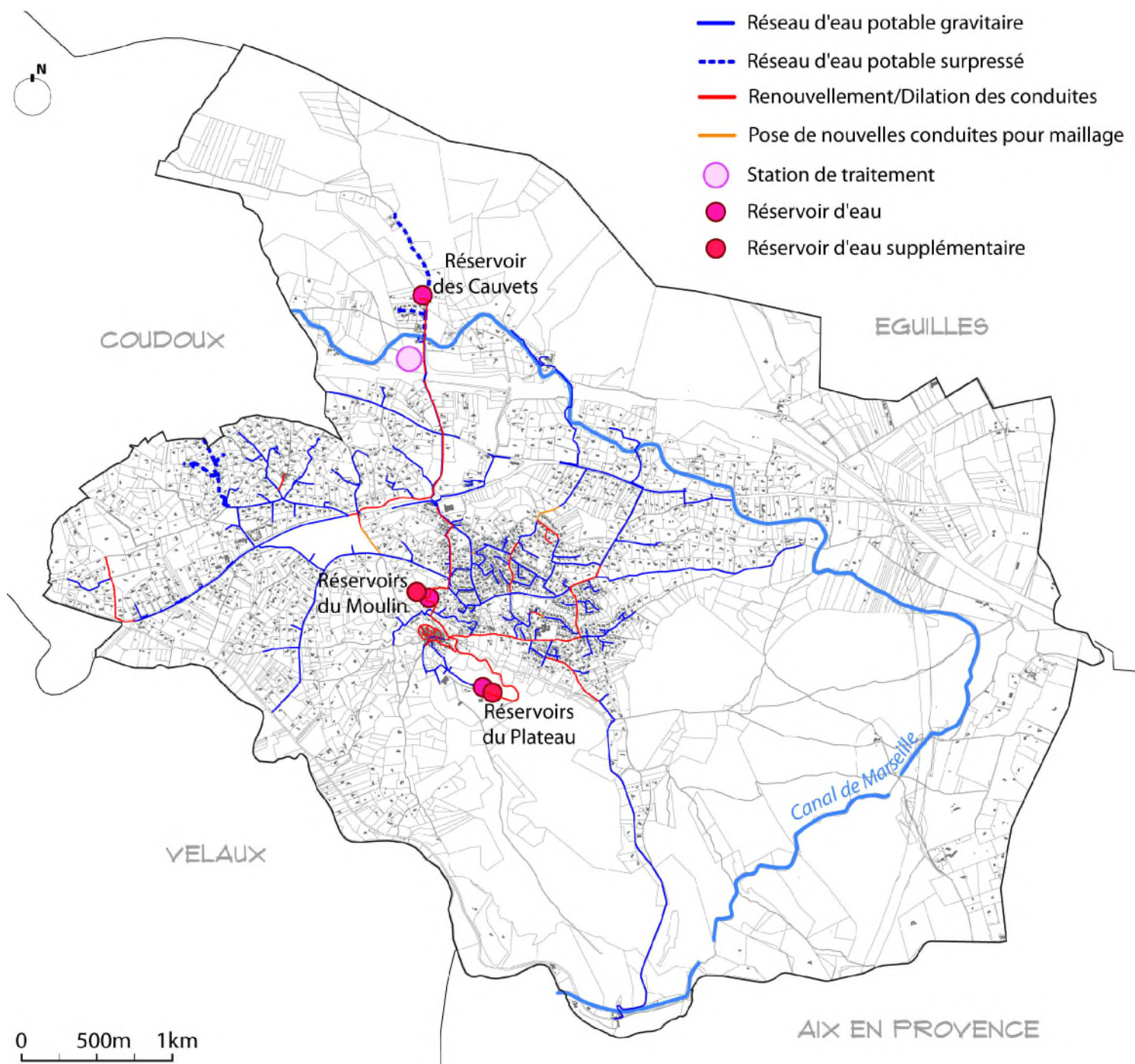
### 6.1.3 Optimisation du réseau

Le schéma directeur soumet des propositions de modifications structurelles du réseau qui permettraient des améliorations significatives de la distribution de l'eau potable sur la commune de Ventabren. Certaines opérations concernent directement son fonctionnement hydraulique (amélioration des pressions et débits de service, sécurisations du réseau), d'autres ont pour objectifs d'améliorer la qualité de l'eau distribuée (diminution des réseaux en antenne par création de maillages) ou encore le rendement du réseau et diminuer les fuites.

Ainsi on note les opérations suivantes :

- sectorisation permanente du réseau en 9 secteurs indépendants,
- renouvellement des conduites vétustes,

- augmentation des réserves de la commune,
- optimisation et renforcement du réseau Nord-Ouest de la commune
- gestion des fortes pressions avec notamment la pose de stabilisateur de pression
- optimisation et renforcement du réseau du Plateau avec notamment l'augmentation de la capacité de pompage du Moulin,
- amélioration de la chloration du réseau,
- mise en conformité de la défense incendie.



**Figure 146 :** Le réseau de distribution public d'eau potable programmé par la SEM pour répondre aux points critiques existants  
 Auteur : PUC - 2014 - Sources : Cadastre 2014, Schéma directeur d'Eau Potable



### 6.1.4 Evolution du réseau pour répondre à la demande induite par la mise en oeuvre du PLU de 2009

Le schéma directeur de Novembre 2009 a également pris en compte le développement urbain envisagé par le PLU en terme de nombre de logements et a évalué l'augmentation de la demande future en eau potable qui serait de 60% à court et moyen termes et de 100% à moyen et long termes.

Des opérations spécifiques ont ainsi été proposées dans le Schéma Directeur afin de fournir une ligne directrice en terme d'alimentation en eau des zones à développer. Les aménagements structurels proposés concernent ainsi :

- maillage et sécurisation du réseau,
- pose et la dilation de conduites,
- création d'une nouvelle station de filtration et d'un nouveau réservoir,
- renforcement du surpresseur des Méjeants.

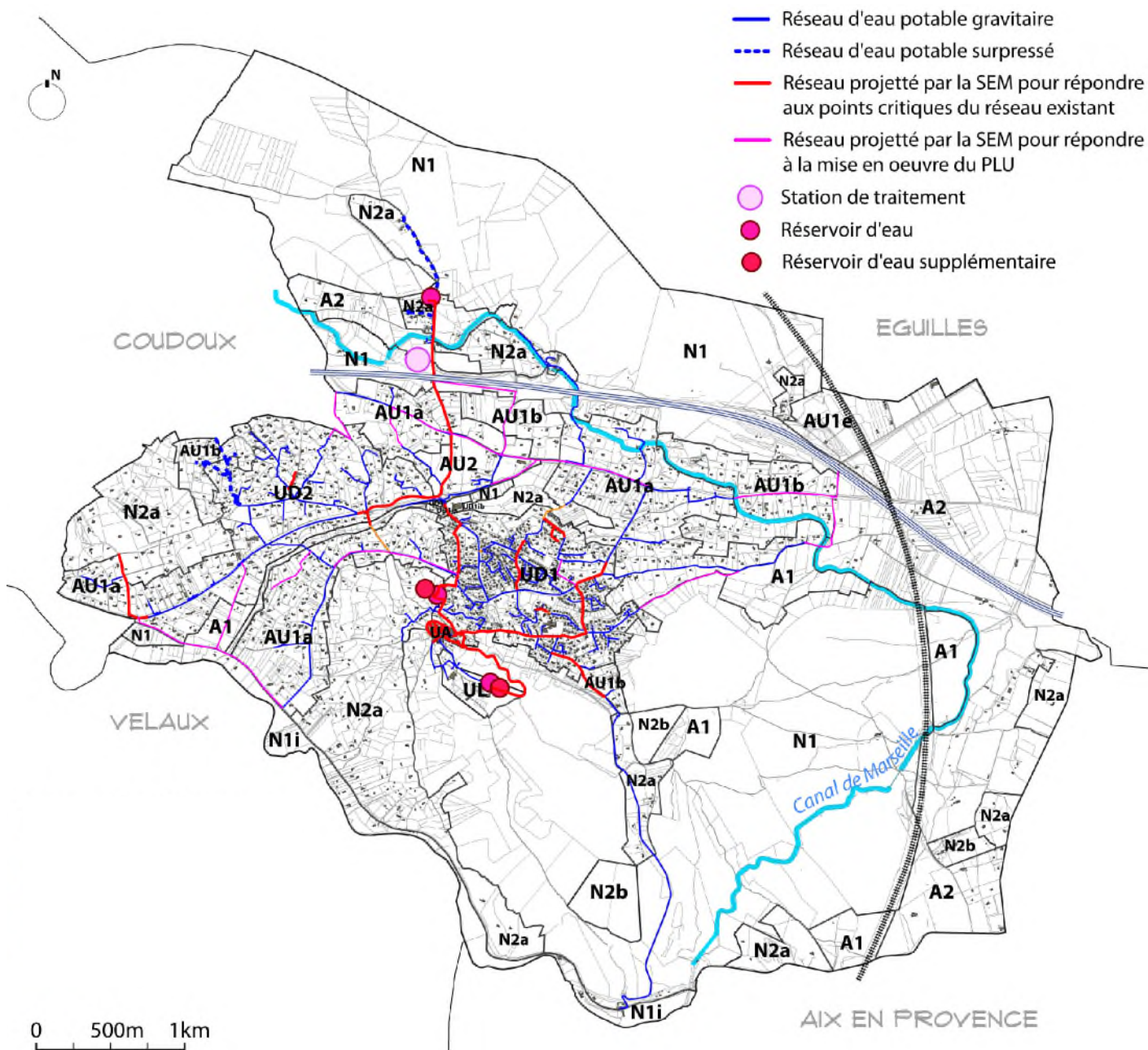


Figure 147 : Le réseau de distribution public d'eau potable programmé par la SEM pour le PLU 2009  
 Auteur : PUC - 2014 - Sources : Cadastre 2014, Schéma directeur d'Eau Potable



La municipalité a déjà commencé quelques travaux sur le réseau et a programmé à court terme (à l'horizon 2019) une extension du réseau, en particulier sur la liaison avec le quartier des Cauvets et le long de la RD10 (cf. carte ci-dessous et carte n° 108).

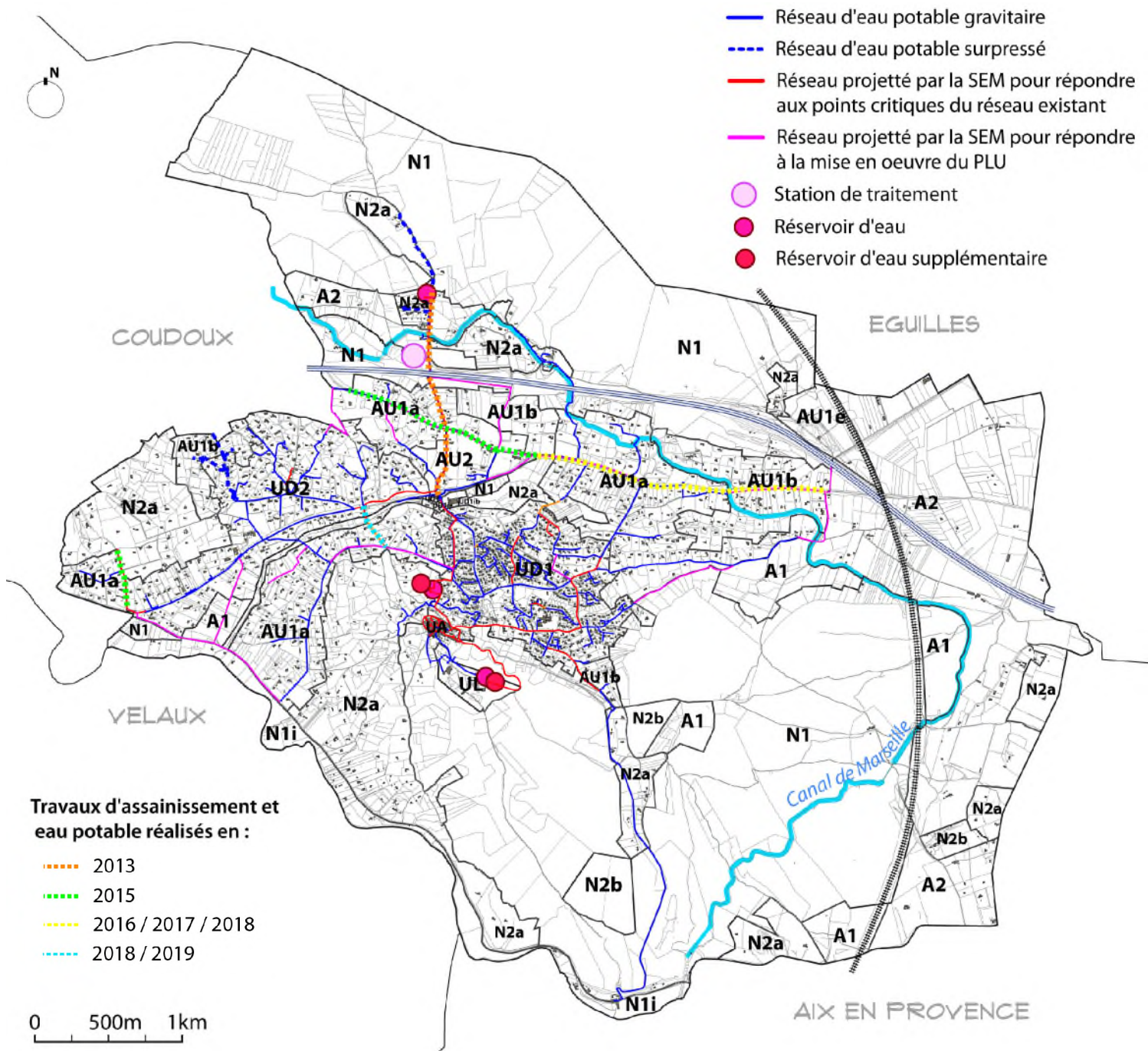


Figure 148 : Les enjeux du réseau de distribution public d'eau potable  
Auteur : PUC - 2014 - Sources : Cadastre 2014, Schéma directeur d'Eau Potable

## 6.2 L'ASSAINISSEMENT

### 6.2.1 L'assainissement collectif

#### Le réseau de collecte existant

La commune possède actuellement un réseau d'assainissement séparatif de collecte et de transfert qui véhicule les rejets d'eaux usées domestiques vers la Station d'épuration Intercommunale située sur la commune de Coudoux.

Le réseau, entièrement gravitaire, est formé de 26,743 km de canalisations en décembre 2015. Il ne comporte ni poste de relevage, ni déversoir d'orage. 60% des habitations sont raccordées au réseau d'eau usées communal en 2013 : 1275 abonnés au service de l'assainissement sur 2176 logements.

Les eaux claires parasites sont faibles dans le réseau de Ventabren : entre 4 et 20% selon les secteurs. Toutefois, les eaux pluviales sont présentes en quantités plus importantes.

L'ensemble du réseau se révèle être en bon état même si certains secteurs comme l'avenue Charles de Gaulle, la rue Frédéric Mistral et le quartier des BonsFils et le CD10 ont fait l'objet d'interventions d'urgence régulières.

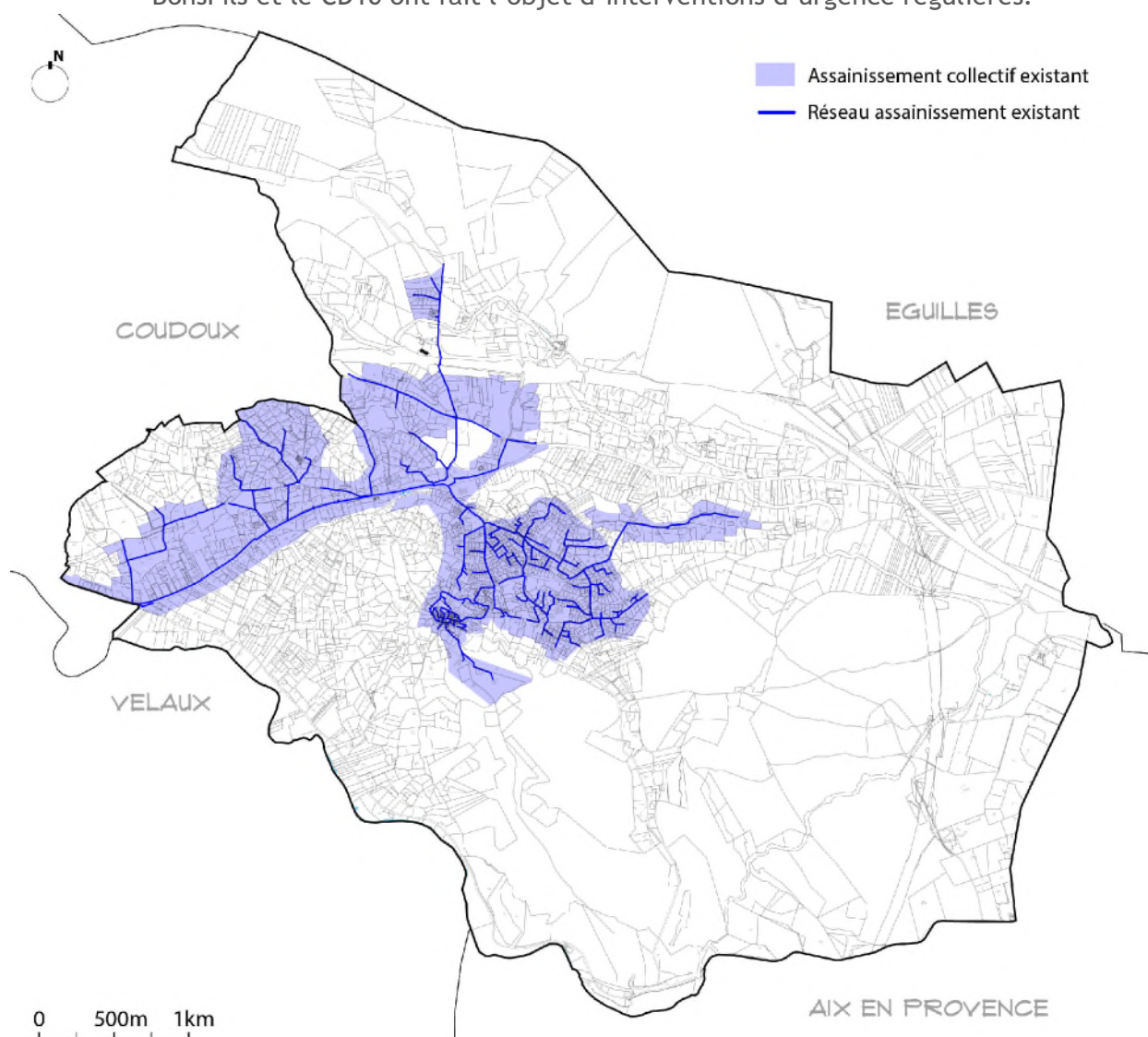


Figure 149 : Le réseau d'assainissement public existant à Ventabren  
Auteur : PUC - Sources : Cadastre 2014, Réseau SEM en juin 2015

En ce qui concerne les variations estivales de population, elles sont négligeables. En effet, il y a assez peu de résidences secondaires à Ventabren (93), et aucun hôtel ni camping. Par conséquent, peu de personnes viennent pour passer leurs vacances à Ventabren. Et le nombre de personnes qui arrivent à Ventabren pour leurs vacances, est compensé par le nombre de personnes qui en partent. La station d'épuration de Coudoux-Ventabren ne subit donc pas les problèmes d'apports supplémentaires d'eaux usées que rencontrent les autres stations d'épuration situées près du Littoral.

### La Station d'Épuration

La station qui épure les eaux usées de la commune de Ventabren a été construite en 1995 par «Entreprise Industrielle». Elle est gérée par le SIA (Syndicat Intercommunal d'Assainissement) de Coudoux - Ventabren et épure aussi les eaux usées de la commune de Coudoux et de Velaux. Elle est située le long de la RD 10 sur le territoire de la commune de Coudoux et les eaux épurées sont rejetées dans l'Arc.

Elle est de type « boue activée par aération prolongée », éliminant l'azote et le phosphore puisque son exutoire est l'Arc, classé comme site sensible. Sa capacité est de 16 000 EH (équivalents habitants) en 3 files. Son débit moyen sur l'année 2005 est de 916m<sup>3</sup>/jour.

La production de boues sur les 3 communes en 2006 a été de 160 tonnes (46g/jour d'un EH en moyenne). Le devenir des boues est la valorisation agricole (plan d'épandage).

## 6.2.2 L'assainissement non collectif

La moitié du parc de logement étant raccordée au réseau d'assainissement collectif, le reste des habitations utilise des systèmes d'assainissement autonome. 815 habitations possèdent un assainissement autonome en 2009. 15% des installations ne répondent pas aux normes en vigueur et doivent faire l'objet de réhabilitation. Une enquête menée dans le cadre du zonage d'assainissement sur la commune de Ventabren révèle que certains usagers ne disposent que d'une connaissance moyenne de leur système d'assainissement qui est par conséquent entretenu irrégulièrement ou non équipé d'une ventilation efficace. Ainsi, les dispositifs non fonctionnels devront être remplacés ou complétés par des dispositifs adaptés au nombre d'usagers et à l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Les secteurs Les Bastidones, Le Puits du Saule et le Trou du Loup sont considérés comme prioritaires.

Depuis janvier 2004 Ventabren a transféré la compétence assainissement non collectif à la CPA (création du service public d'assainissement non collectif - SPANC). Ce sont les agents du SPANC lors du contrôle technique de l'installation qui fixent les dates de vidange en fonction du taux de boues dans les fosses.



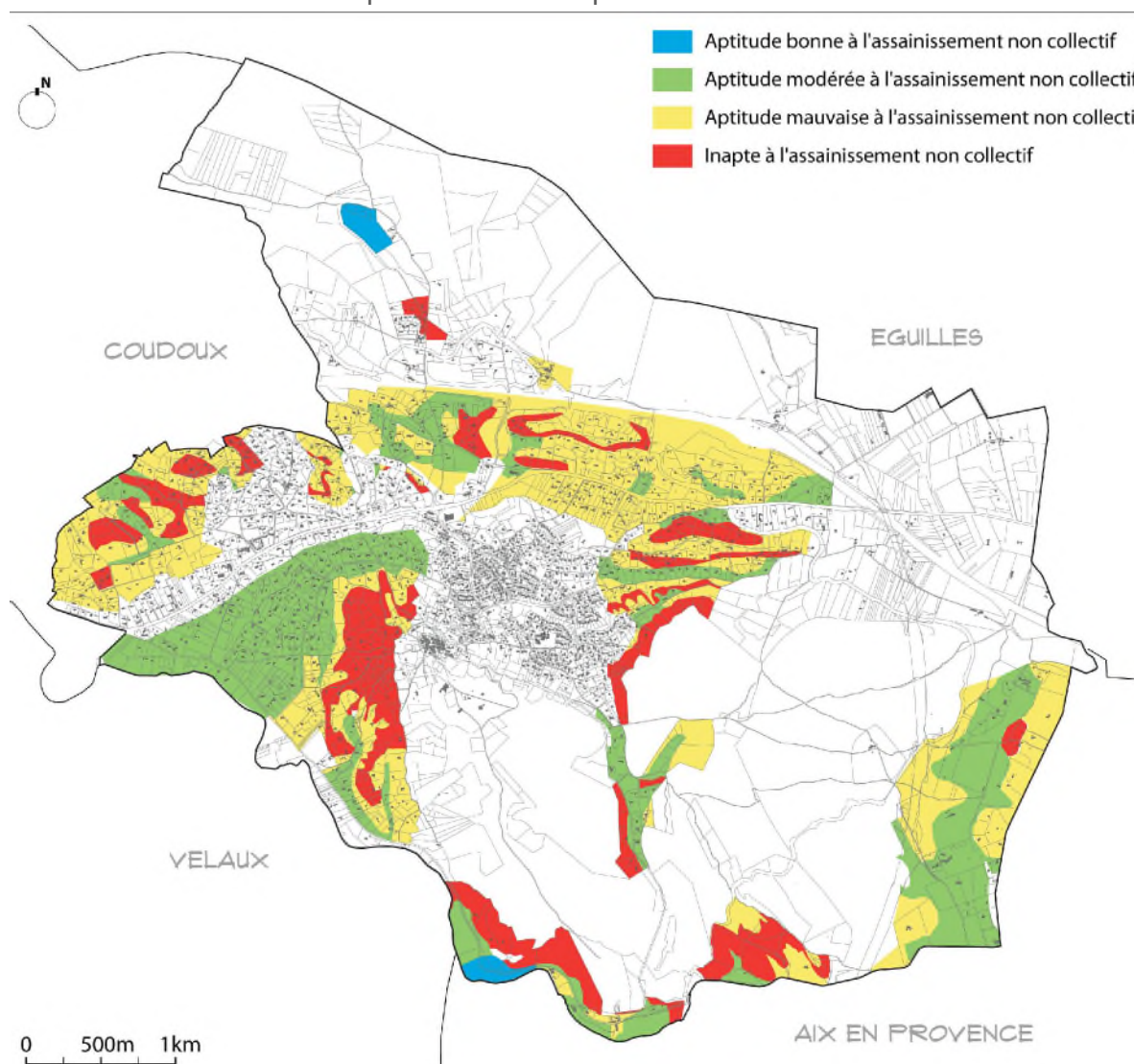
Il a été constaté que la vidange des fosses ne soit pas perçue comme une nécessité, or celle-ci est indispensable. Sans vidange régulière (tous les 4 ans réglementairement) la fosse septique se remplit de boues et ne joue plus son rôle.

### L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Les études croisées de la perméabilité du sol, de la profondeur de l'eau, de l'épaisseur du substratum et de la pente permettent de définir l'aptitude des sols à l'assainissement autonome pour chacun des secteurs communaux. Une carte d'aptitude des sols est alors établie permettant de définir le dispositif adapté à chaque type de sol.

Sur la commune, 4 types de sols sont présents induisant la préconisation de trois sortes de dispositifs :

- des tranchées d'infiltrations à faible profondeur sur les sols suffisamment profonds et perméables à bonne aptitude,
- des tranchées d'infiltrations à faible profondeur surdimensionnées dans les sols d'aptitude modérée,
- le filtre à sable vertical non drainé dans les zones présentant des caractéristiques «seulement» peu favorable.



**Figure 150** : La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif à Ventabren  
Auteur : PUC - Sources : Cadastre 2014, Schéma directeur d'assainissement commune de Ventabren

### Zonage d'assainissement

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et celle du 30 septembre 2006 introduisent dans la législation le concept de préservation du milieu naturel, notamment de la ressource en eau, du patrimoine commun de la nation. La loi engage dorénavant la responsabilité des communes vis-à-vis de l'assainissement des eaux usées, leur attribuant de nouvelles obligations dont la définition du zonage d'assainissement. Ce zonage, élaboré par la commune de Ventabren en 2009, permet de définir les moyens de traitement des eaux usées sur la commune : les secteurs orientés vers l'assainissement collectif (solution en domaine public) et ceux orientés vers l'assainissement non collectif (solution en domaine privé).

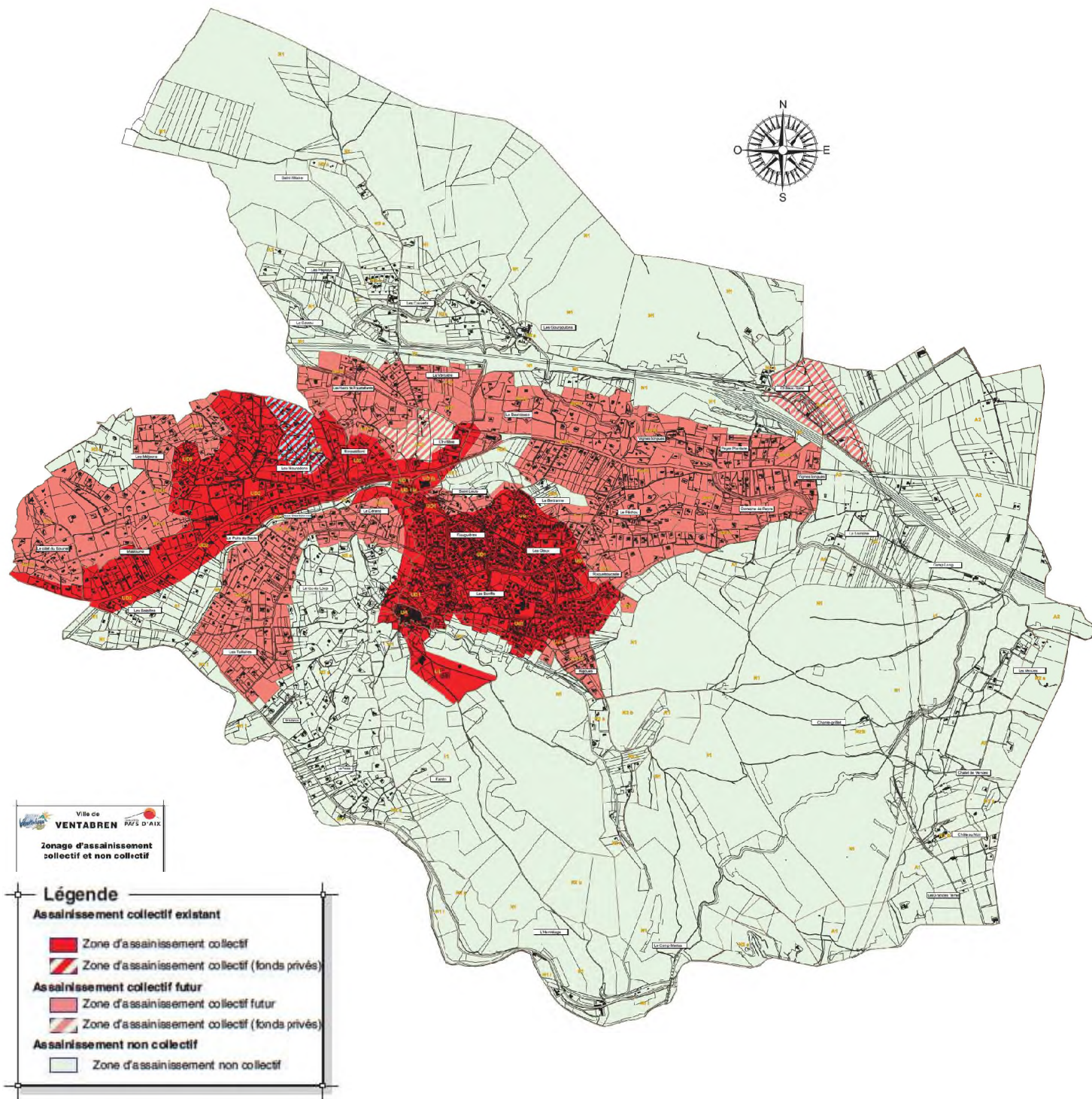


Figure 151 : Zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Ventabren  
Auteur : PUC - Sources : Cadastre 2014, Zonage d'Assainissement collectif et non collectif de juin 2009



La municipalité a déjà commencé quelques travaux sur le réseau et a programmé à court terme (à l'horizon 2019) une extension du réseau, en particulier pour relier les quartiers Est le long de la RD 10

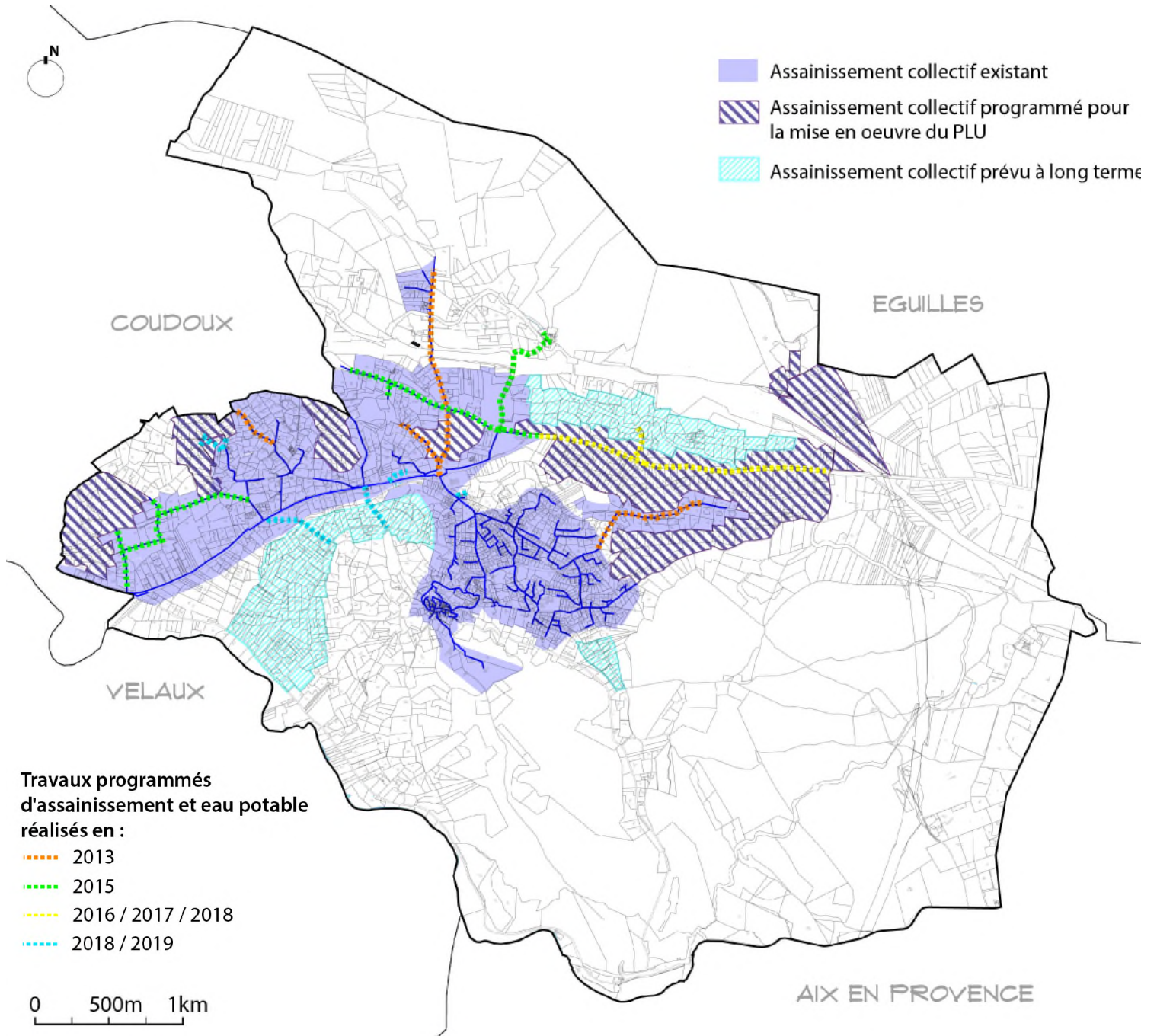


Figure 152 : Etat des lieux de l'assainissement collectif et non collectif de la commune de Ventabren fin 2016  
Auteur : PUC - Sources : Cadastre 2014, réseau SEM, évolutions du réseau fin 2016

Au regard de ces évolutions du réseau d'assainissement collectif, le zonage d'assainissement pourra par la suite être mis à jour.



## 6.3 L'ASSAINISSEMENT PLOUVIAL

L'alternance de fortes pluies et de sécheresse oblige la commune à entretenir et à étendre un réseau de collecte des eaux pluviales capable d'absorber les trop-pleins d'eau.

Il permet de limiter les problèmes d'inondation dans les zones de vallons, et aussi d'empêcher les débordements et les dysfonctionnements que connaîtrait la station d'épuration, si elle n'était pas équipée d'un réseau séparatif de collecte des eaux.

### Les éléments caractéristiques du réseau

Sur le réseau pluvial actuel de Ventabren, il existe divers organes de régulation. Il s'agit de 4 bassins de rétention ainsi que de 3 conduites de délestage ou «by-pass». Les trois conduites de délestage permettent de «by passer» une partie du débit amont vers un exutoire direct (Vallat des Eyssarettes) afin de soulager le réseau aval.

### Les bassins de rétention

Quatre bassins de rétention ont été prévus sur le réseau pluvial, afin de compenser l'imperméabilisation croissante et réduire les dysfonctionnements observés à l'aval. Le bassin de rétention des «Béréoudes» est le plus important. Conçu en 1989, il récupère une partie des eaux provenant de l'autoroute ainsi que les eaux de ruissellement issues du bassin versant situé au nord de l'autoroute. Il est constitué des deux bassins de rétention en série. Les autres ouvrages de rétention sont eux constitués d'un seul bassin.

Il ressort globalement trois zones à problèmes :

- Sur le bassin versant du Vallat des Claux, le tronçon aval situé sous l'avenue Charles de Gaulle est largement sous dimensionné.
- Le réseau pluvial du quartier des Nouradons est globalement sous dimensionné.
- Le Vallat des Eyssarettes possède certains tronçons largement insuffisants laissant à prévoir des débordements importants.

Le fonctionnement de certains bassins de rétention (Crémade et Nouradon) ne semble pas optimum. Des modifications relativement simples peuvent être apportées pour améliorer leur efficacité.

## Enjeux Eau pluvial

- Zone inondable à prendre en compte
- Marge de recul à imposer le long des talwegs
- Prendre en compte les bassins de rétention

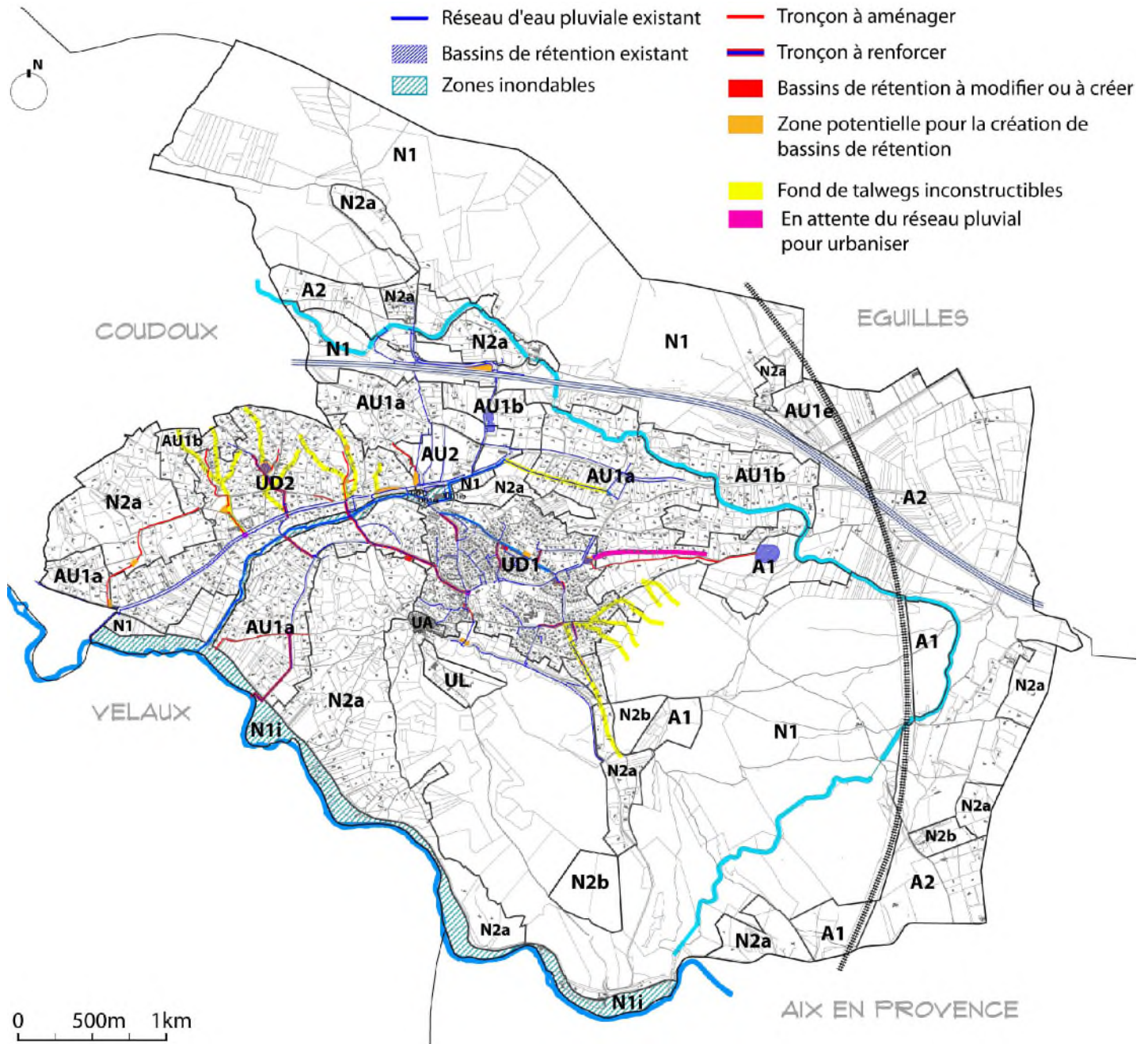


Figure 153 : Enjeux du réseau pluvial  
Auteur : PUC - Sources : Cadastre 2014, Zonage pluvial

## 6.4 LES DÉCHETS

### 6.4.1 L'organisation de la collecte et du traitement des déchets sur le territoire

Les déchets relèvent de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, pour autant sur Ventabren, la collecte traditionnelle des déchets ménagers est effectuée par un prestataire privé : SILIM. La collecte des encombrants (déchets ménagers volumineux) est effectuée par la Communauté du Pays d'Aix (CPA).

Sur la commune, le mode de **collecte des ordures ménagères** se fait en porte-à-porte. Une fois collectés, les déchets sont directement dirigés vers le centre d'enfouissement de l'Arbois qui capte la grande majorité des déchets de la CPA.

Le **tri des déchets** se fait quant à lui à plusieurs niveaux :

- à travers la mise à disposition de **Points d'Apports Volontaires (PAV)** permettant la récupération du verre, du papier, des cartons et des emballages en vue de leur recyclage ou de leur valorisation.

Au total, la CPA a installé 827 PAV, soit 1 PAV pour 447 habitants (population 2013). Ventabren compte 1 PAV pour 372 habitants. Plus précisément, elle compte 13 colonnes Verre, 7 colonnes Journaux-Revues-Magazines, 8 colonnes Biflux, 8 colonnes Emballages Ménagers Recyclables et 3 colonnes Ordures Ménagères.

**La commune est bien équipée en points d'apport volontaire.**

- à travers une **déchetterie**. Elle assurent le recyclage ou la valorisation des encombrants, des gravats, des végétaux, du bois, des papiers/cartons, des ferrailles, des batteries et des déchets dangereux.

La commune dépend de la déchetterie d'Eguilles. Entre 2012 et 2013, elle enregistre une baisse de sa fréquentation. Un constat également observé sur le territoire de la CPA.

Dans le même temps, on constate une baisse des tonnages de 5% entre 2012 et 2013 sur la déchetterie d'Eguilles.

### 6.4.2 La production et l'effort de valorisation des déchets ménagers

En 2013, 1 729 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur la commune représentant 1,16% des déchets de la CPA.

En 2013	Tonnage OM	Ratio / hab	Tonnage PAV +PAP et séparative	Ratio / hab	Total Tonnes	Effort de tri (hors déchetterie)
<b>Ventabren</b>	1 396	289	333	69	1 729	19%
<b>CPA</b>	129 549	351	18 771	51	148 320	13%

Tableau 13 : Les déchets en 2013



En 2013, l'effort de tri est supérieur à celui observé sur le territoire de la CPA. Notons que les déchets ménagers résiduels collectés sont plutôt en baisse par rapport à 2007 alors que la population communale a augmenté.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Ventabren</b>	1675	1560	1362	1328	1426	1376	1396
<b>CPA</b>	137 480	136 802	133 796	133 217	132 321	130 558	129 549

**Tableau 14 :** Evolution des tonnages des ordures ménagères issues de la collecte traditionnelle

En 2013, le verre est le matériau le plus trié (147 t), puis les Journaux Revues Magazines (40 t).

### 6.4.3 La politique intercommunale

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la Communauté du Pays d'Aix a lancé le 17 décembre 2010 l'élaboration de son Programme Local de Prévention des Déchets.

Les objectifs de la loi du 12 juillet 2010 sont :

- de baisser la production de déchets domestiques de 7% en 5 ans
- de détourner de l'enfouissement 15% de ces mêmes déchets
- de passer de 413.4 kg/habitant/an en 2009 à 384.4 kg/habitant/an fin 2015

Un programme d'actions a été défini sur la période 2012-2015. Pour l'année 2013, cela concerne :

- le déploiement du compostage collectif ;
- le lombricompostage et le compostage individuel ;
- l'étude de faisabilité pour la création de plateformes de compostage de déchets verts, de broyage et la mise en réseau pour garantir les débouchés des déchets verts ;
- des évènements de sensibilisation des consommateurs aux achats éco-responsables ;
- une étude de faisabilité sur le compostage dans les cantines scolaires ;
- l'aide au déploiement des dispositifs de collecte des DASRI ;
- une étude de faisabilité sur la mise en œuvre d'une charte marchés forains éco-responsables.

Les habitants de la commune sont relativement bien équipés en composteur individuel, comparativement à la ville d'Aix-en-Provence où la part des composteurs restant à distribuer en 2014 était de 44%. La forte représentation de la maison individuelle sur la commune facilite le compostage.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Composteur restant à distribuer
<b>Ventabren</b>	208		84	11	30	15	348	52 soit 13%
<b>CPA</b>	3779	3035	2115	3040	1486	800	1459	3343 soit 20%

**Tableau 15 :** Nombre de composteurs distribués depuis 2008 sur Ventabren et le territoire de la CPA

## 6.5 LA COUVERTURE NUMÉRIQUE

Désormais, l'accessibilité d'un territoire ne se limite plus aux modes traditionnels. Elle se mesure aussi en fonction de la desserte numérique. Si elle bénéficie aux particuliers et aux villégiateurs, elle est également importante vis-à-vis de la compétitivité des entreprises et des services publics.

### 6.5.1 Accès débit fixe

La quasi-totalité des habitations de la commune de Ventabren est éligible à l'offre ADSL. Sur la commune existe un NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés). Seuls 12,9% des logements et locaux disposent d'un accès internet compris entre 30 à 100 Mbit/s. Il s'agit des zones d'habitations les plus denses. Néanmoins, 62,7% des logements et locaux, majoritairement au sein zones de logements diffus, bénéficient d'une couverture comprise entre 8 et 30 Mbit/s. Enfin, 20,2% des locaux et foyers, n'ont accès qu'à une couverture comprise inférieure à 8 Mbit/s.

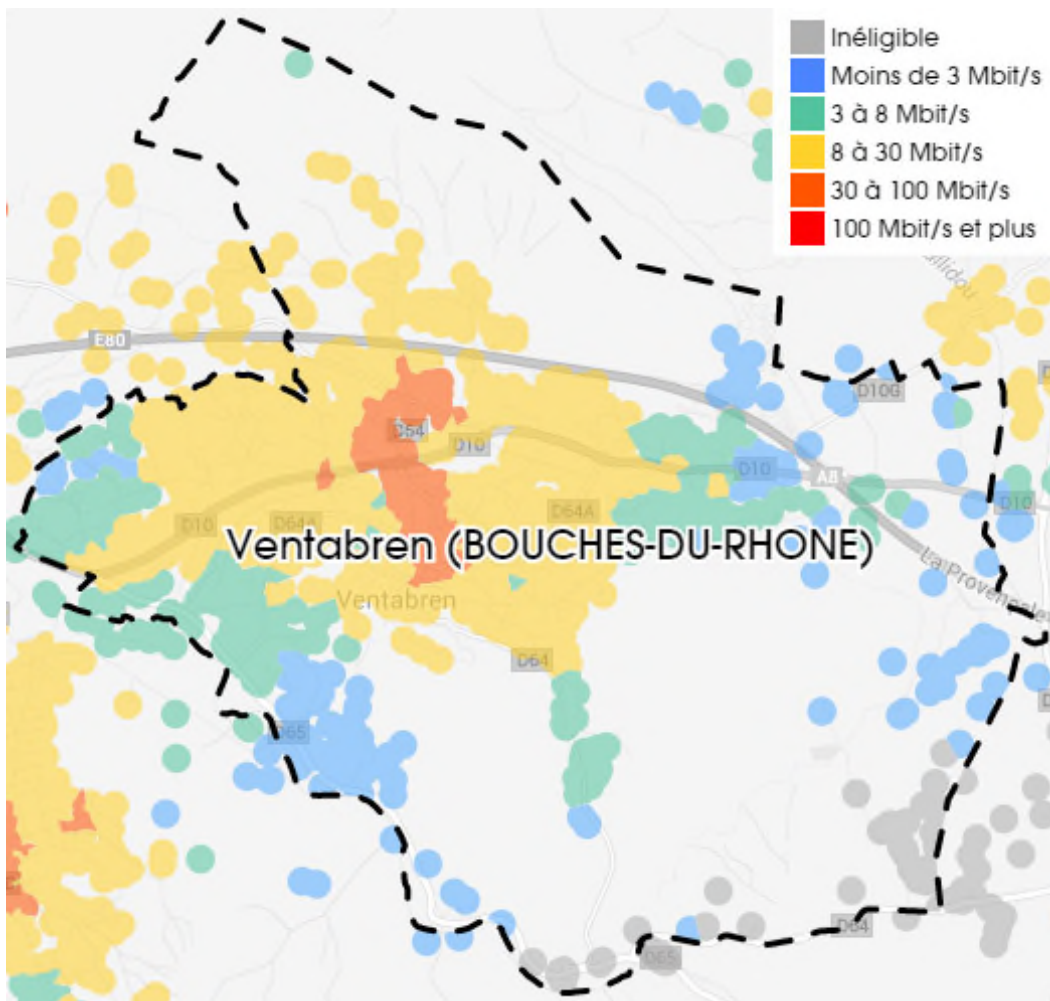
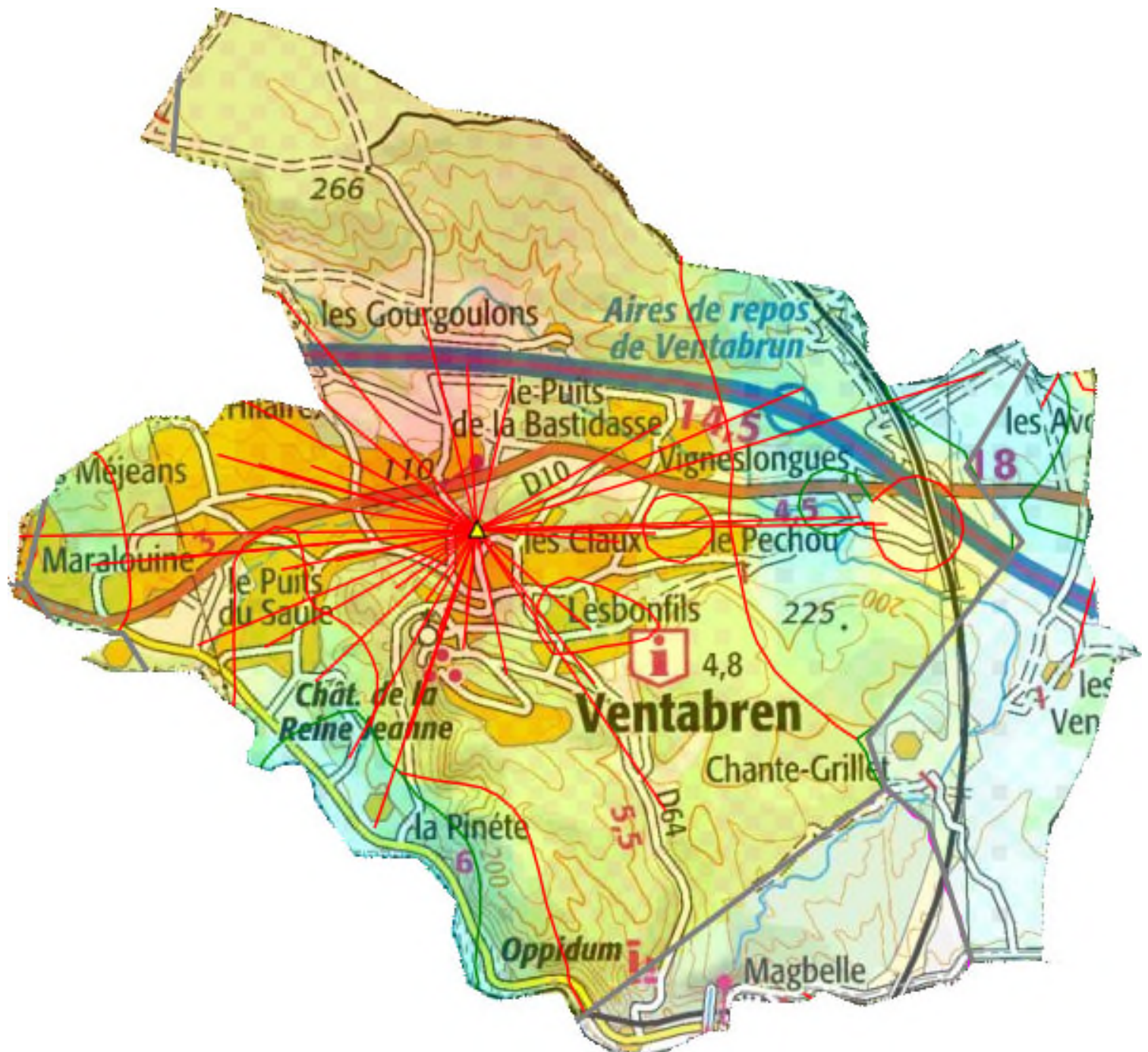


Figure 154 : L'offre ADSL sur Ventabren



▲ NRA

Visualisation du rattachement au NRA

Limites zones affaiblissement DSL (Rouge : 37dB, Vert : 51dB, Bleu : 70dB, Violet : ReADSL)

de 37 à 51

de 51 à 70

de 70 à 78

de 78 à 79

Figure 155 : Le réseau haut débit - Source : MEDDTL



### 6.5.2 Le très haut débit (la fibre optique)

Cette technologie est aujourd'hui absente du territoire communal.

La Communauté du Pays d'Aix a décidé au travers d'une Délégation de Service Public (DSP) de type concessive pour une durée de 20 ans, l'établissement et l'exploitation d'un réseau de communications électroniques. Celui-ci visant à équiper son territoire d'une desserte en fibre optique s'inscrivant dans une double stratégie d'aménagement du territoire et de développement économique.

Le réseau de communications à très haut débit de la CPA vise à améliorer :

- La cohésion sociale, en permettant à tout usager implanté sur le territoire de la CPA de disposer d'un accès facilité à de nouveaux services (ADSL, Wifimax, Satellite) ;
- La cohésion territoriale en offrant sur l'ensemble du territoire une couverture minimale de 2 Mbps, toutes technologies confondues et des offres du marché dans des conditions attractives ;
- La compétitivité des acteurs économiques, avec une nouvelle infrastructure de télécommunications en fibre optique au service de l'innovation et de la performance ;
- L'attractivité économique durable du territoire en améliorant pour ses entreprises et ses habitants l'accessibilité aux services Haut et Très Haut-Débit.

Ventabren fait partie des communes qui seront couvertes en FTTH en 2020 par Orange et SFR Bouches-du-Rhône.

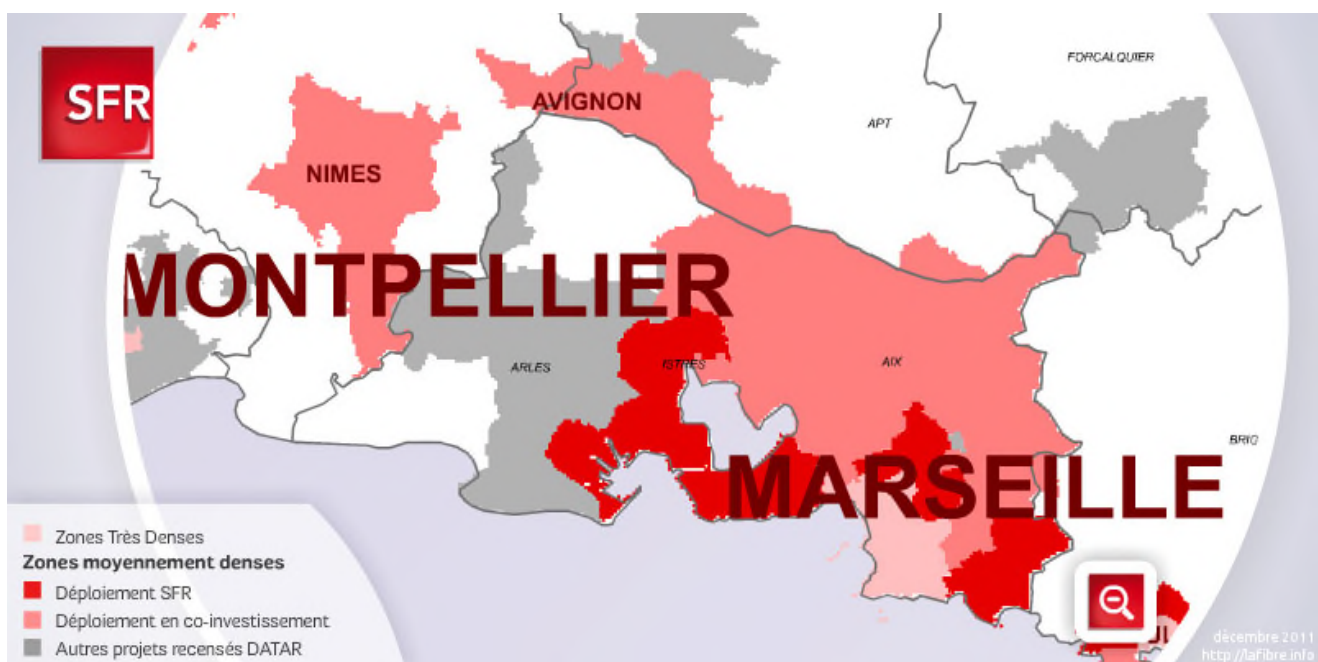


Figure 156 : Le réseau fibre optique SFR - Source : <http://lafibre.info>

### 6.5.3 La Télévision Numérique Terrestre (TNT)

Le territoire communal est desservi par la TNT.

## 6.5.4 La Téléphonie mobile

L'utilisation du téléphone portable fait aujourd'hui partie des usages quotidiens à la fois pour les individus, mais également pour les entreprises. Là aussi, des zones blanches existent et les différents niveaux accès aux nouveaux services de la téléphonie mobile créent des disparités territoriales.

Les trois grands opérateurs nationaux sont présents sur Ventabren. Selon ces trois opérateurs, la commune apparaît relativement bien couverte par la technologie 4G.



Figure 158 : Couverture téléphonique mobile 4G Bouygues

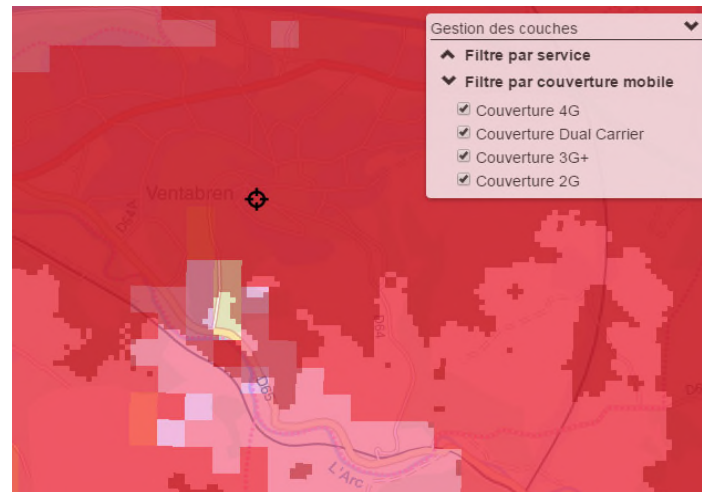


Figure 159 : Couverture téléphonique mobile 4G SFR

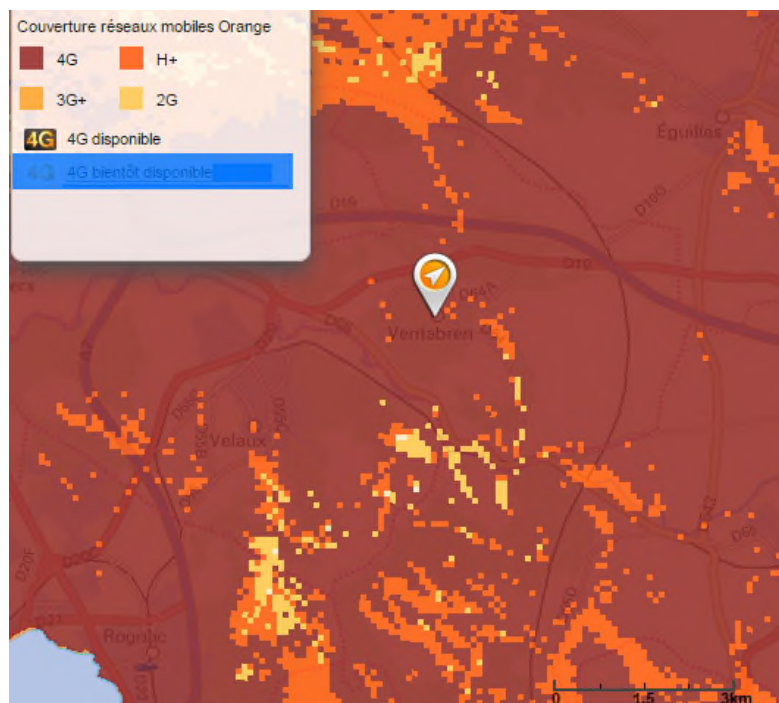


Figure 157 : Couverture téléphonique mobile 4G Orange

# Chapitre **IV**

## **Bilan du PLU**



Figure 160 : PLU 2009

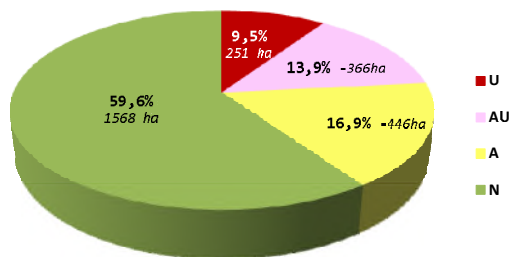
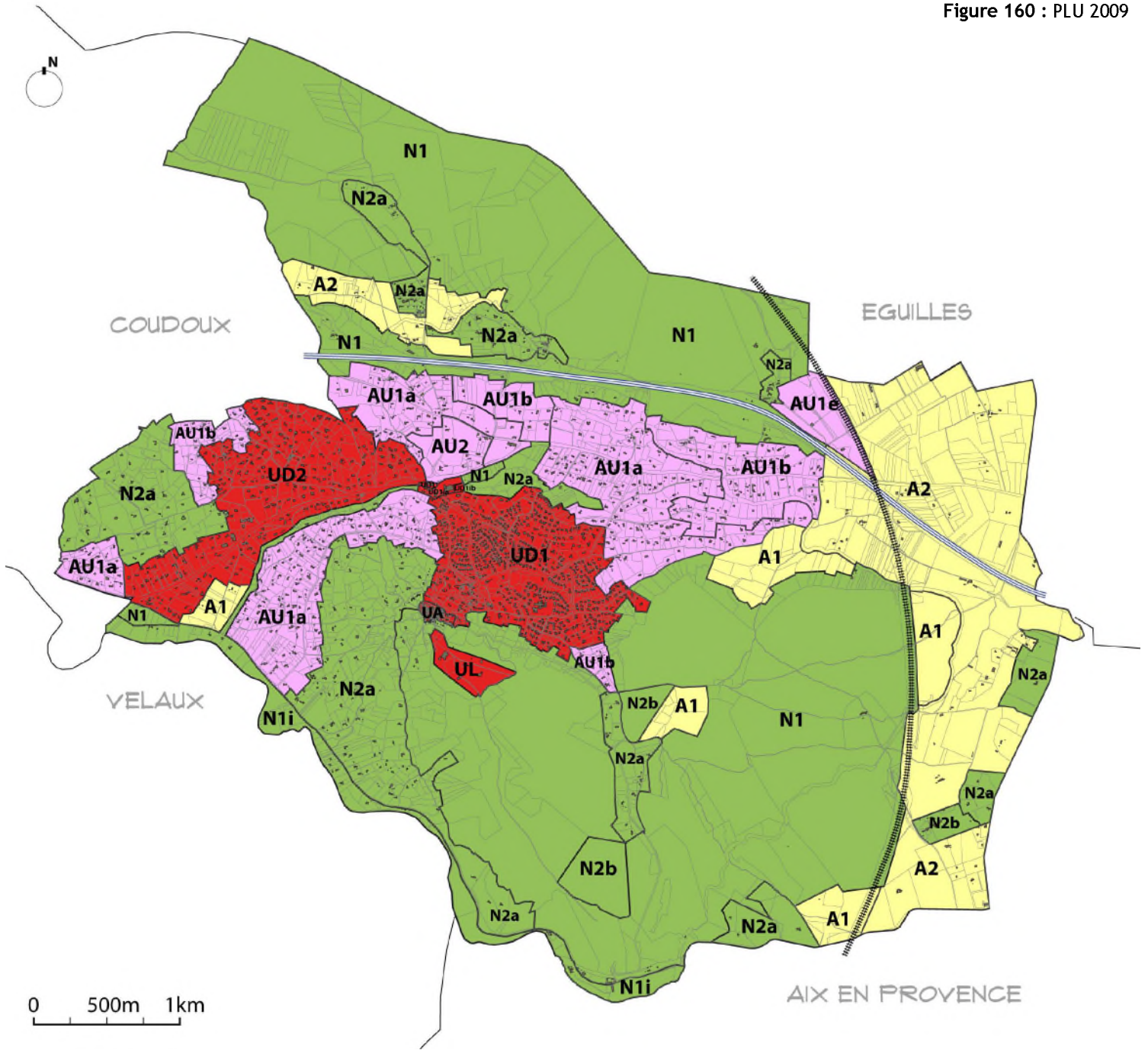


Figure 161 : Répartition des zones du PLU 2009

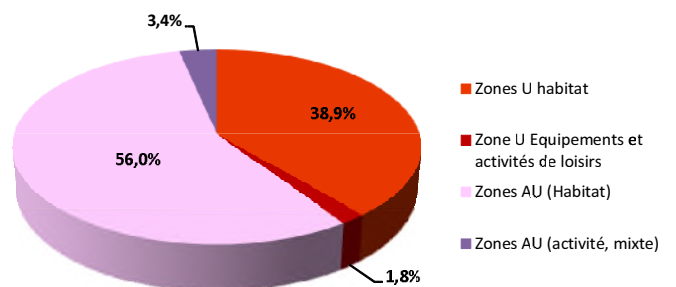


Figure 162 : Répartition des zones dédiées à l'urbanisation du PLU 2009

# 1.

## Bilan de la planification : une stabilisation depuis 2000

---

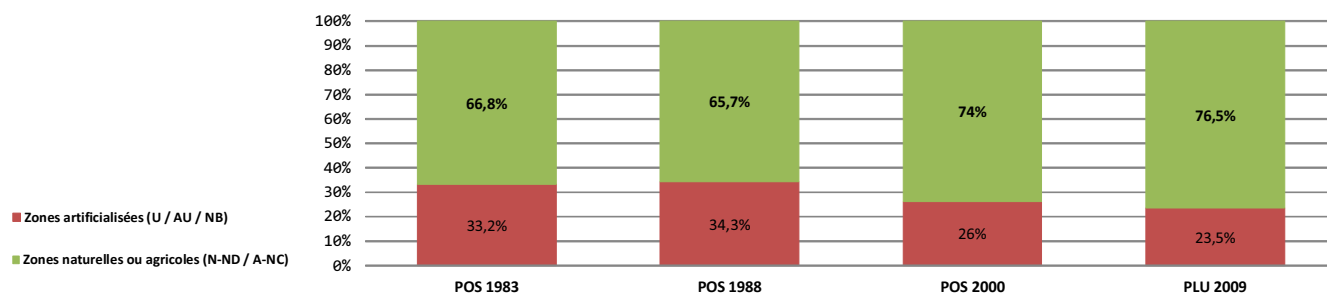
Bien que près de 60% du territoire de Ventabren soit en zones naturelles, le PLU de 2009 en vigueur reflète un étalement urbain relativement important sur la commune avec environ 13,9% du territoire classé en zone AU. Dans cette zone l'urbanisation est possible à condition d'avoir un minimum de 3000m<sup>2</sup> de terrain et d'être équipé des réseaux collectifs. Cette superficie minimum de 3000 m<sup>2</sup> de terrain, cumulée à un faible coefficient d'occupation de 0,10, induit un habitat pavillonnaire lâche. De plus, ce zonage représente plus de la moitié (56%) des zones dédiées à l'urbanisation, contre 38% pour les zones urbaines.

On constate que l'urbanisation diffuse a été engendrée par les premières planifications urbaines du Plan Sommaire d'Urbanisme et des POS de 1983 et 1988, où les espaces artificialisés atteignaient un tiers du territoire de Ventabren et dont les zones de campagne d'habitat diffus (zones NB) représentaient presque un quart du territoire.

La mutation importante subie par Ventabren au cours de ces années (mitage des espaces agricoles par l'habitat pavillonnaire diffus, accroissement démographique de 77% en 7 ans entre 1975 et 1982) a entraîné une prise de conscience de la municipalité qui souhaite désormais préserver le cadre de vie des Ventabrennais.

Ainsi, depuis le PLU de 2000, la municipalité a la volonté de rétablir l'équilibre

entre les besoins liés à l'expansion urbaine et à la valorisation du cadre de vie. Des efforts ont donc été faits pour maîtriser l'urbanisation de Ventabren et on observe une nette diminution des espaces artificialisés au profit des espaces naturels et agricoles depuis la planification urbaine de 2000.



Le bilan général des évolutions de la planification urbaine montre que le PLU en vigueur a permis de préserver davantage les espaces naturels et de réduire les espaces urbanisés par la suppression des zones d'habitat diffus (zones NB), même si l'habitat pavillonnaire diffus fortement consommateur d'espace reste très présent sur le territoire. Cela reste un enjeu majeur pour le développement et l'avenir de Ventabren.



# 2.

## La consommation induite par le PLU de 2009 en vigueur

### 2.1 MÉTHODOLOGIE

La consommation induite par le PLU de 2009 a été identifiée cartographiquement par un premier travail de comparaison entre le bâti du cadastre de 2008 avec celui du cadastre de 2014 dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) dédiées à l'habitat : toutes les nouvelles parcelles construites entre 2008 et 2014 ont ainsi été identifiées.

Le deuxième travail a été de confronter les parcelles identifiées avec la photo aérienne de Google Earth datant du 31 décembre 2008 afin d'exclure le foncier déjà construit au 31 décembre 2008. On aboutit à une cartographie du foncier consommé depuis le 1er janvier 2009.

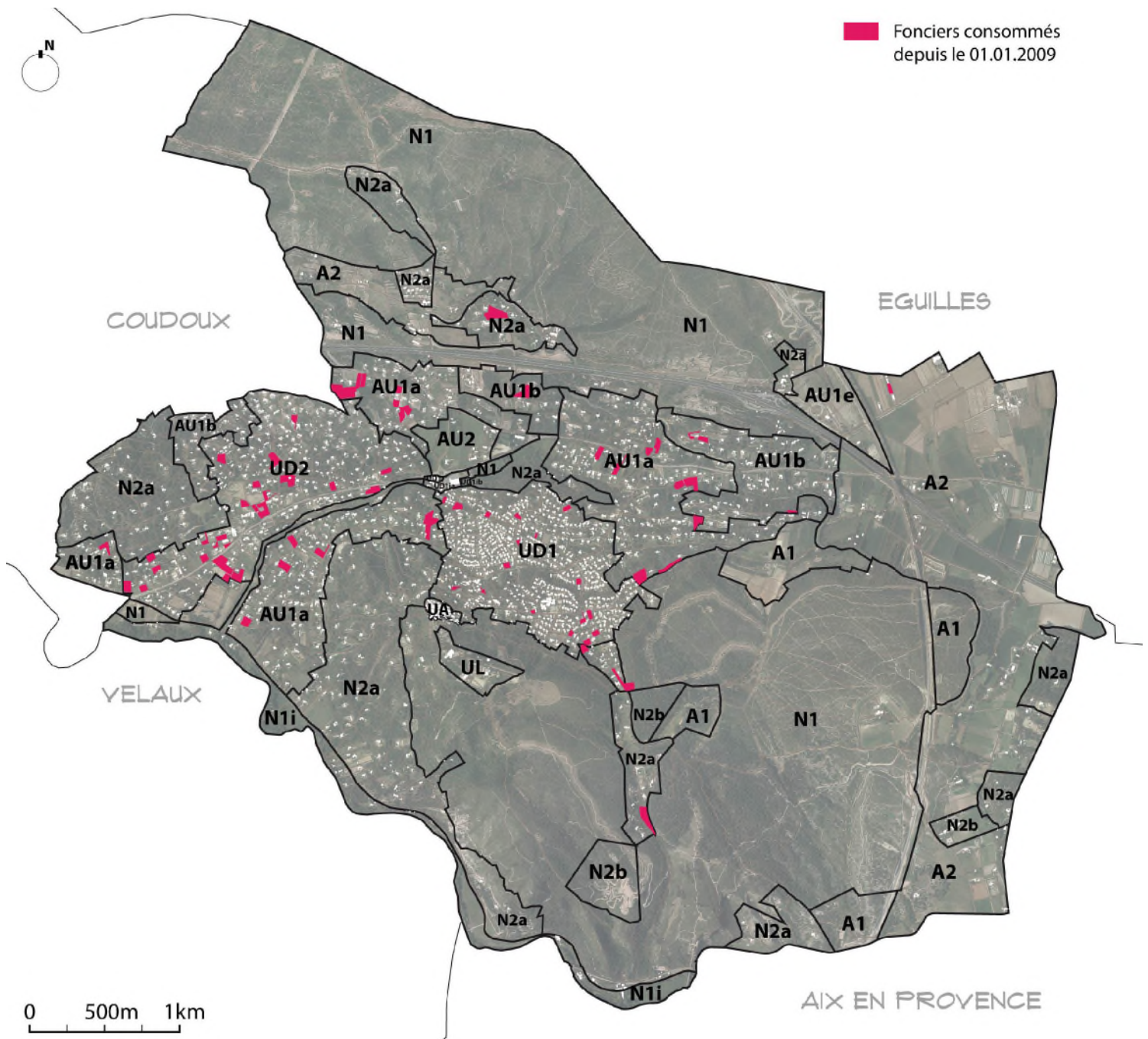
### 2.2 CONSOMMATION DU FONCIER DEPUIS 2009

Cette analyse de parcellaire consommé depuis le 1er janvier 2009, révèle qu'environ 20,71 ha de foncier ont été artificialisés pour de l'habitat. L'essentiel de cette urbanisation s'est opéré dans la zone UD2 (35%) et les zones AU1a (39%).

	Foncier consommée depuis PLU		Part %
	m <sup>2</sup>	ha	
UD1	19 049,00	1,90	9%
UD2	71 862,00	7,19	35%
AU1a	81 744,00	8,17	39%
AU1b	17 277,00	1,73	8%
A2	1 527,00	0,15	1%
N2a	15 656,00	1,57	8%
<b>Total</b>	<b>207 115,00</b>	<b>20,71</b>	<b>100%</b>

Tableau 16 : Lefoncierartificialisé depuis 2009

Figure 163 : Le foncier artificialisé depuis 2009



## 2.3 LOGEMENT INDUIT PAR LA CONSOMMATION DEPUIS 2009

D'après les fichiers de la commune, la construction de 269 logements a été accordée entre 2009 et 2014 sur la commune (en dehors des permis de construire en appel). Sachant que d'après le recensement de l'INSEE de 2009 Ventabren accueillait sur son territoire 2051 logements, cela aboutirait en 2014 à 2320 logements (2051+269) sur le territoire Ventabrennais.

La mise en œuvre du PLU a ainsi induit une augmentation de 13% du parc de logements de Ventabren. Les 269 logements supplémentaires induits par le PLU représentent 12% du parc de logements de 2014.

	Logement accordés
2009	16
2010	51
2011	49
2012	52
2013	62
2014	39
<b>Total</b>	<b>269</b>

**Tableau 17** : Les PC de logements accordés  
*Source : fichier des PC Communal*

Depuis 2009, un programme de logement social a été construit au Clos Saint Henri, comprenant 9 logements groupés. Le PLU a ainsi permis la construction des premiers logements sociaux sur la commune puisqu'il n'en existait aucun auparavant sur Ventabren.



# 3.

## La capacité résiduelle du PLU et les potentialités de densification

---

### 3.1 MÉTHODOLOGIE

A partir du zonage du PLU en vigueur et du cadastre 2014, le foncier potentiellement constructible dans les dents creuses a été identifié dans les zones urbaines (UD) ainsi que dans les zones d'urbanisation future (AU) dédiées à l'habitat. Cette identification s'est basée sur plusieurs critères :

- Le terrain ne doit pas être enclavé : un accès doit être possible ;
- Le terrain ne doit pas être un espace public ;
- Le foncier doit être facilement disponible : sans division parcellaire à l'exception d'un vivier foncier de très grande surface ;
- Le foncier ne doit pas être situé sur des périmètres de protection réglementaire (Site Natura 2000) ou sur des Espaces Boisés Classés (EBC) où toutes constructions sont interdites ;
- Le foncier ne doit pas être totalement recouvert par des servitudes, notamment celles liés à la Loi Barnier, ou des marges de recul liées au canal ou aux axes routiers.
- Le foncier ne doit pas être sur des zones inondables ou dans les marges de reculs inconstructibles liées au Talweg ;
- La création d'équipements publics ne doit pas être programmée sur le foncier, en particulier les bassins de rétention.
- Le zonage en vigueur des zones UD1, UD2 et AU1 impose une surface minimum à la parcelle de réciproquement 500 m<sup>2</sup>, 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup> pour pouvoir construire une habitation. Cette densité existante a été respectée dans l'identification du foncier libre constructible.

Cette identification cartographique est chiffrée en surface de foncier disponible. Ensuite, en prenant en compte la présence de servitudes et des EBC, le nombre de logements potentiels sur ce foncier disponible est évalué, au regard du minimum à la parcelle défini par le PLU sur le secteur. On aboutit ainsi, par unité foncière et par zonage du PLU, à une capacité résiduelle en nombre de logements.

Le chapitre suivant présente les résultats obtenus généralisés par zones du PLU.

## 3.2 LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE DU PLU

L'étude de densification permet d'identifier environ 48 ha de foncier disponible en 2014 dont 13,5 ha (28%) sont situés dans des zones urbaines (U) du PLU et 34,5 ha (72%) dans des zones d'urbanisation future (AU) du PLU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux collectifs.

Ce foncier disponible permet encore la construction de 224 logements sur la commune. Environ la moitié de ces nouvelles constructions (109 logements) serait située dans les zones urbaines du PLU et 28,6% dans la zone UD1 dense. L'autre moitié des constructions (115 logements) serait réalisée dans les zones d'urbanisation future du PLU (AU1) et dépendent donc de la viabilisation des secteurs aux réseaux collectifs.

Zones	Secteur	Surface de la zone (ha)	Surfaces du foncier occupé (ha)	Surface du foncier disponible (ha)	Part artificialisée (%)	Part du foncier libre (%)	superficie min de terrain (m <sup>2</sup> )	Logements potentiels	Population potentielle (2011 : 2,6pers/ménage)
UA	Village	2,3	2,3	0,0	100%	0%			
UD1	les Rouguières-les Claux- Lesbonfils-Roquetroucade	111	106,97	4,0	96%	4%	500	64	166
UD2	les Nouradons - les Maralouines	124,1	114,7	9,4	92%	8%	2 000	45	117
<b>ZONES URBAINES</b>		<b>237,4</b>	<b>223,97</b>	<b>13,43</b>	<b>94%</b>	<b>6%</b>		<b>109</b>	<b>283</b>
AU1a	Les collets du Bourrets	13	11,5	1,5	88%	12%	3 000	4	10
	Roquetaillant	44,1	38,4	5,7	87%	13%		22	57
	Le Puits de la Bastidasse - le Pecheou	103,2	97	6,2	94%	6%		17	44
	Le puits du Saule - les Taillaires	74,1	61,6	12,5	83%	17%		41	107
	<b>Total zone AU1a</b>	<b>234,4</b>	<b>208,5</b>	<b>25,9</b>	<b>89%</b>	<b>11%</b>		<b>84</b>	<b>218</b>
AU1b	Roquetroucade Sud	5,4	5,4	0,0	100%	0%	3 000	0	0
	les Méjeans	17,6	16,8	0,8	95%	5%		2	5
	La Verquière	18,1	14,8	3,3	82%	18%		16	42
	Peyre Plantade	53,2	48,7	4,5	92%	8%		13	34
	<b>Total zone AU1b</b>	<b>94,3</b>	<b>85,7</b>	<b>8,6</b>	<b>91%</b>	<b>9%</b>		<b>31</b>	<b>81</b>
<b>ZONE A URBANISER</b>		<b>328,7</b>	<b>294,2</b>	<b>34,5</b>	<b>90%</b>	<b>10%</b>		<b>115</b>	<b>299</b>
<b>TOTAL</b>		<b>566,1</b>	<b>518,17</b>	<b>47,93</b>	<b>92%</b>	<b>8%</b>		<b>224</b>	<b>582</b>

Tableau 18 : Tableau synthétique chiffré par secteurs de l'étude de densification - Auteur : PUC

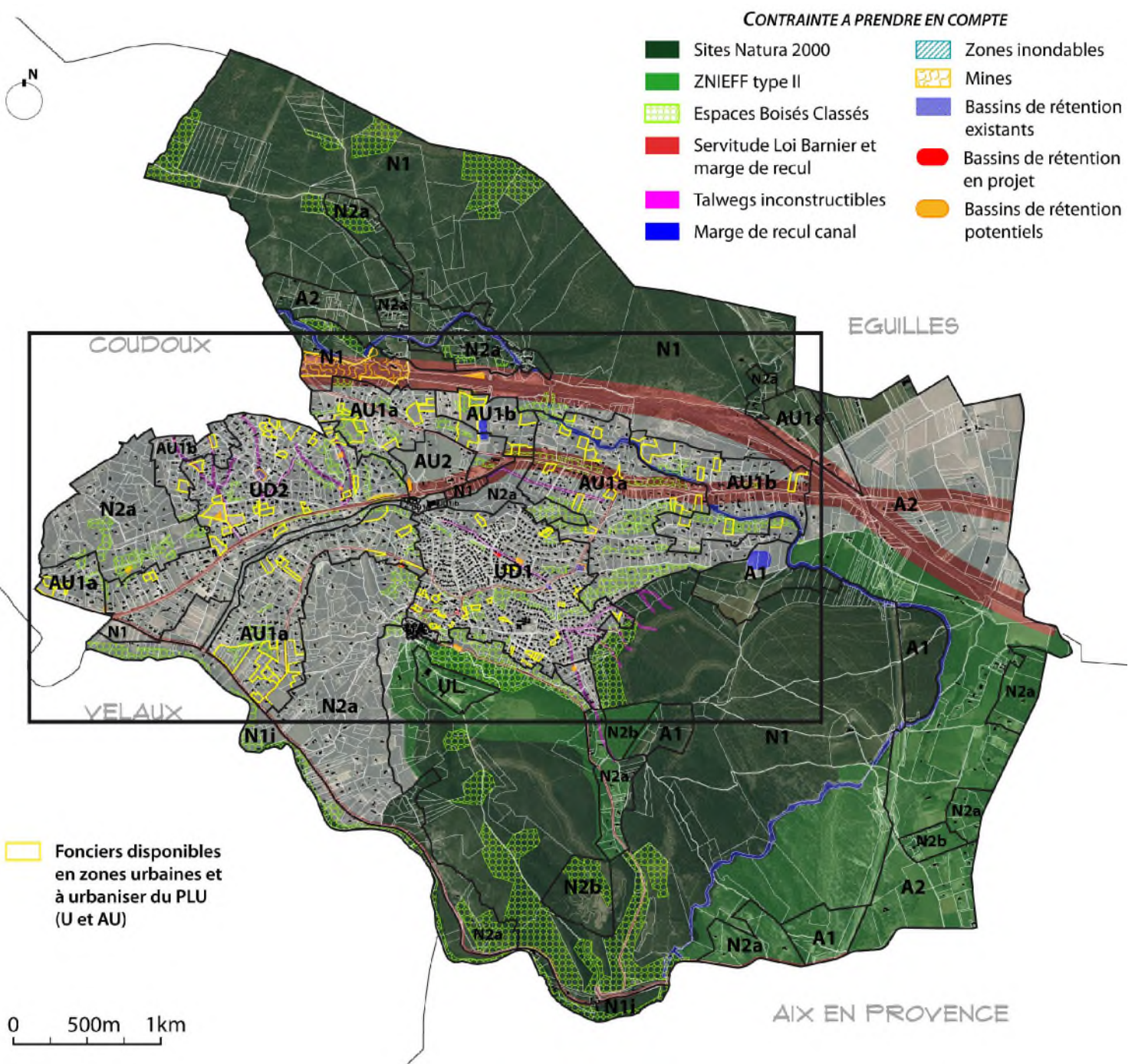
Avec 2,6 habitants par logement en moyenne, la capacité d'accueil encore disponible du PLU de 2009, pourrait permettre la production sur son territoire d'environ 225 logements ce qui permettrait d'accueillir environ 582 habitants.

La production de logements reste très faible, 12logements/ha, au regard de la surface consommée (48ha).

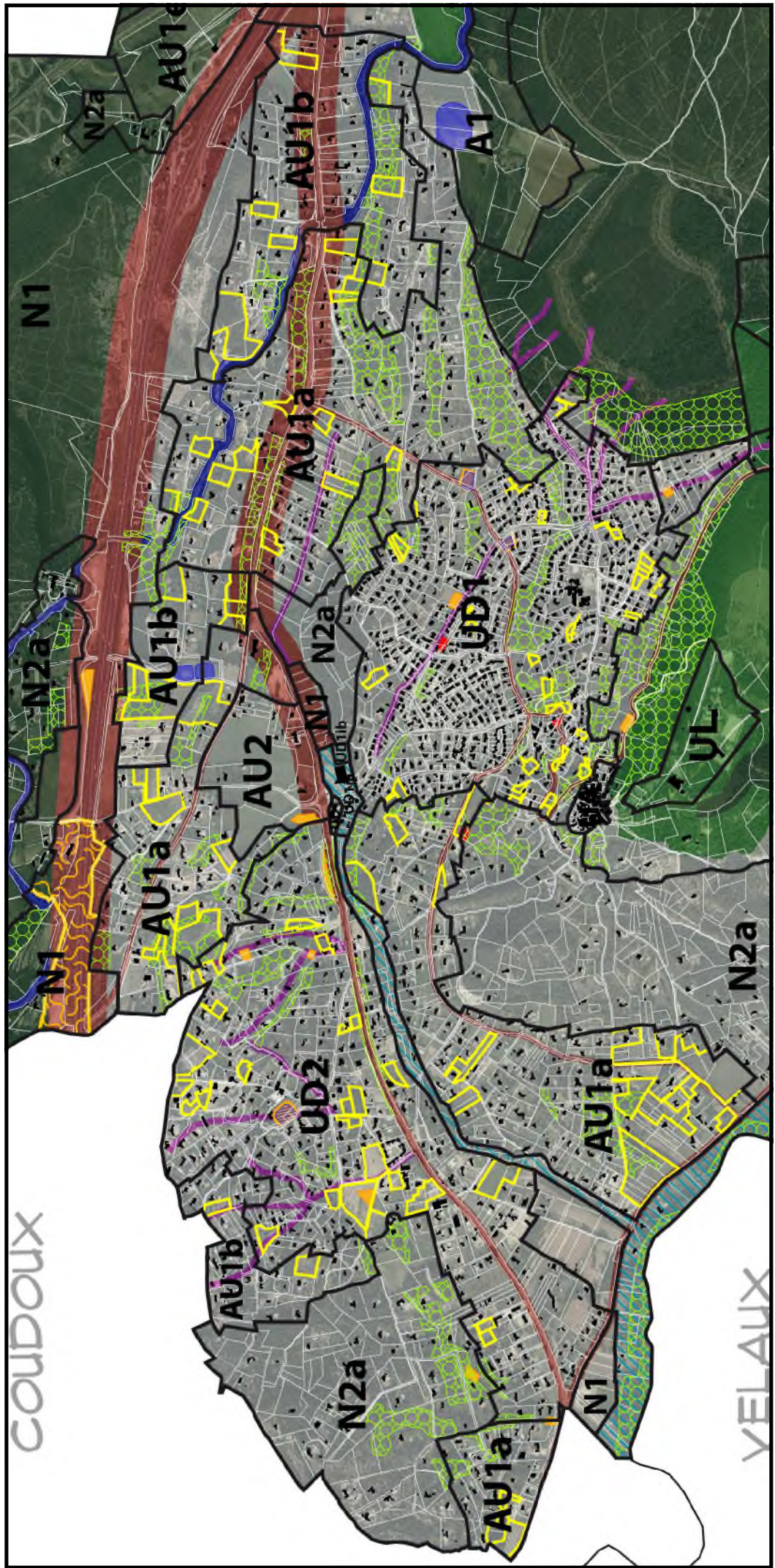
De plus, cette croissance démographique correspondrait à une hypothèse inférieure à celle du SCoT du Pays d'Aix, à savoir 0,45%/an contre 0,52%/an pour le SCoT.

Ainsi, il s'avère nécessaire de réviser les règles du PLU en vigueur car celles-ci favoriseraient la stagnation de la commune et ne permettraient pas de répondre aux besoins identifiés par le diagnostic : mixité sociale et urbaine.

Figure 164 : Capacité résiduelle du PLU - Potentiel de densification dans les zones U et AU - Auteur : PUC









### 3.3 LES PERSPECTIVES DE DENSIFICATION

La commune souhaite mettre en place une politique de densification sur le foncier résiduel à enjeux (tènement important, suffisamment équipé ou à équiper, hors contraintes environnementales) qu'elle a identifié (cf. carte ci-dessous). Cette densification sera en rapport avec l'environnement de chaque secteur et permettrait, en moyenne, une production de 40 logements à l'hectare. Cette densification s'accompagnera d'une mixité sociale par l'instauration de servitudes de mixité sociale en lien avec le contrat de mixité sociale signé avec le préfet des Bouches-du-Rhône.

En plus du foncier résiduel du PLU, l'optimisation de production de logements s'appuiera également sur des projets de réhabilitation d'immeubles du centre-ville.

Enfin, sur les secteurs à faibles enjeux paysagers, la densification s'appuiera également sur des hauteurs plus importantes (R+2).

Par ailleurs, le foncier sera également optimisé grâce à la suppression du minimum à la parcelle et du remplacement du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) par un Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

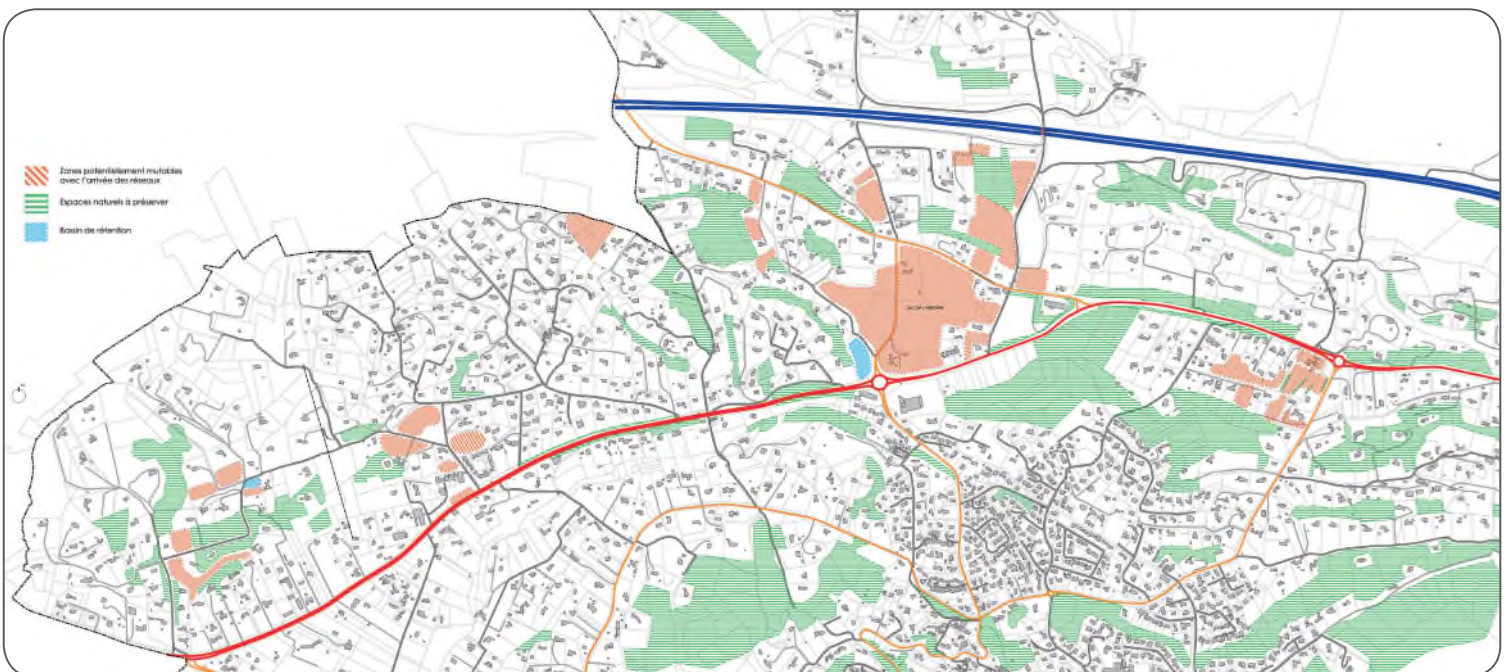


Figure 165 : Les secteurs à potentiel de densification