

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Territorial Est

Marseille le 09 MAI 2017

Le Préfet de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud,
Préfet des Bouches-du-Rhône

à

Monsieur le Maire de VENTABREN
Hôtel de Ville

2017/85

Objet : Avis Après Arrêt de l'Etat sur le projet de révision générale du
Plan Local d'Urbanisme de VENTABREN
Annexes : Note technique, Avis de la DRAC, Avis ARS

Par délibération en date du 31 janvier 2017, le Conseil Municipal de la commune de VENTABREN a arrêté son projet de PLU, reçu en Sous-Préfecture d'Aix-en-Provence le 13 février 2017.

En application des articles L153-16, L153-19, R153-4 et R153-8 du Code de l'Urbanisme, je vous fais part de l'avis de l'État sur ce document.

L'analyse des documents constituant le projet de PLU arrêté me conduit à émettre **un avis favorable**, assorti de demandes de compléments, dont une réserve, et d'observations détaillées en annexe.

En introduction, je tenais à souligner la qualité de l'association avec les services de l'État, que vous avez permise tout au long de la procédure de révision générale du PLU de VENTABREN.

Les remarques formulées lors des réunions techniques sur le projet de PLU et lors des réunions des personnes publiques associées ont été globalement prises en compte dans votre document d'urbanisme.

Votre projet témoigne de la volonté de maintenir les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels, et affiche l'ambition d'économiser l'espace.

Le projet de PLU présenté est de qualité puisqu'il a su à la fois gérer un étalement urbain

existant important en déterminant des limites claires de l'enveloppe urbaine, tout en s'inscrivant dans le respect des grands principes de politiques publiques d'aménagement. En cela, le projet de PLU de la commune de VENTABREN traduit un projet de développement cohérent avec la réalité de votre territoire.

Cependant certains aspects du projet méritent d'être complétés ou amendés, notamment :

- affiner les limites des zones AU,
- déterminer le potentiel de constructions de l'OAP d'aménagement, sous secteur par sous secteur, afin de garantir une adéquation entre les objectifs d'accueil de population et la qualité d'aménagement de ces secteurs,
- ne pas permettre la constructibilité des parcelles Appellation Origine Protégée (AOP) huile d'olive à l'Ouest de la commune (secteur Collet Bourret) pour préserver la coupure d'urbanisation entre la commune de Ventabren et de Coudoux,
- prendre en considération les remarques faites concernant l'OAP centre-plateau sportif dans le but d'améliorer qualitativement le projet,
- instaurer un pourcentage de logement social minimum pour toutes opérations d'aménagement se réalisant dans les secteurs UD et AU1 au-delà des périmètres de servitude de mixité sociale déjà inscrits, et de préciser les catégories de Logements Locatifs Sociaux (LLS) imposés en privilégiant un minimum de 30 % de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- la prise en compte des éléments concernant les risques naturels.

De plus, un secteur AU_p (secteur Château Blanc) est inscrit au dossier de PLU pour l'implantation d'un projet photovoltaïque. Vous avez indiqué à mes services qu'une étude d'impact de ce projet est en cours.

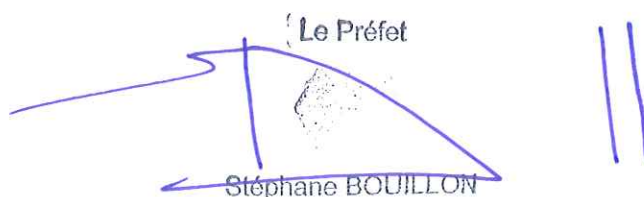
Je vous invite lors de la publication de cette étude à réexaminer avec les services de l'État l'opportunité d'un tel projet compte tenu de :

- sa localisation en dehors de l'enveloppe urbaine,
- du caractère naturel du site,
- de son identification au PLU en réservoir de biodiversité à préserver conformément au SRCE et au SCOT,

Enfin, mes services sont à votre disposition afin de poursuivre le travail d'élaboration du PLU de VENTABREN et à améliorer votre projet en apportant, avant approbation, les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans l'avis et détaillés en annexe.

Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme, cet avis et ses annexes devront être joints au dossier d'enquête publique que vous allez mettre en œuvre.

(Le Préfet



Stéphane BOUILLON