VENTABREN 2030

Un village durable pour demain

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

7 Septembre au 9 octobre

ELABORATION DU POS
Approuvé par délibération du conseil municipal du 23 Septembre 1983

RÉVISION N° 1
Approuvé par délibération du conseil municipal du 3 juillet 1988

RÉVISION N° 2
Approuvé par délibération du conseil municipal du 29 Mai 2000

ÉLABORATION PLU
Approuvé par délibération du conseil municipal du 1 juillet 2009

MODIFICATION N° 1
Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 juillet 2011

RÉVISION N° 1 -RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
Arrêté par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2017
Approuvé par délibération du conseil municipal du ...

Claude Jacques SOUBEIRAN

Commune de VENTABREN

Rapport

du commissaire enquêteur

sur la 1° révision du plan local d'urbanisme de la commune de VENTABREN

date : **novembre 2017**

auteur : Claude Jacques SOUBEIRAN
Ingénieur Général des Ponts, des Eaux et Forêts en retraite
Commissaire enquêteur.

nombre de pages : 136

maître d'ouvrage : Commune de VENTABREN Service Urbanisme

références TA : dossier n°E17 000052/13 décision du 19/04/2017

SOMMAIRE

1 CADRE GÉNÉRAL 7

1.1 Décisions administratives 8

1.1.1 Par décision n° E17000052/13 du 19 avril 2017,----------8

1.1.2 La décision de procéder à une révision générale----------8

1.2 Le PADD 9

1.3 La concertation. 10

1.4 L'arrêt du PLU 11

2 L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 12

2.1 L'objet de l'enquête publique 12

2.2 Préparation de l'enquête publique 12

2.3 Mesures de publicité 14

2.4 Documents soumis à l'enquête publique 14

2.5 La consultation des personnes publiques associées 18

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. 18

3.1 Ouverture et mise disposition du registre d'enquête 18

3.2 Clôture des registres d'enquête 18

3.3 Observations sur le déroulement de l'enquête 19

3.3.1 Permanences----------20

3.3.2 Les moyens pérennes (écrits) : registre, courriers, courriels.----------2

3.4 Examen des contributions - PV de synthèse 22

3.4.1 Examen des contributions.----------22

3.4.2 Les avis des personnes publiques associées----------23

3.4.3 La rédaction du PV de synthèse----------23

4 ANALYSE SOMMAIRE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENTABREN 24

4.1 Le Rapport de présentation. 24

4.1.1 Le diagnostic territorial.----------25

4.2 Le PADD du PLU 2017 de Ventabren 34

4.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 44

4.4 le règlement 49

4.4.1 Les planches graphiques en 4.1.x,----------49

4.4.2 le règlement écrit coté 4.2----------50

4.5 Les annexes 51

5 AVIS,OBSERVATIONS, DEMANDES RECUEILLIES- *RÉPONSE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE* ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR. 54

5.1 observations concernant les espaces boisés classés. 55

5.2 Observations concernant le zonage 61

5.2.1 Zone AUp---62
5.2.2 Zone motocross Nl---63
5.2.3 Zone AUe de Château Blanc---63
5.2.4 Observations générales sur le zonage---65
5.2.5 Zonage : demandes particulières---65
5.3 Les OAP 74
5.3.1 OAP Secteur 1 : Vieux Village---74
5.3.2 OAP secteur 2 Maralouine---78
5.3.3 OAP secteur 3 Vigne longue---80
5.3.4 Secteur 4 : l'Héritière---81
5.4 Règlement 93
5.4.1 marges de recul---93
5.4.2 Emplacements réservés.---94
5.4.3 Règlement écrit---95
5.5 LES ANNEXES 104
5.6 Observations à caractère général sur le PLU. 109
DEUXIÈME PARTIE : **120**
CONCLUSION ET AVIS MOTIVES **120**

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT RELATIF A L'ORGANISATION ET AU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1 CADRE GÉNÉRAL

L'enquête publique, pour un document d'urbanisme est régie par le chapitre III du Code de l'Environnement (L123 articles 1 à 19 et R 123-1 à 27)

Suivant les articles L.151-1 et suivants[1], le plan local d'urbanisme (ci-après PLU) est un document d'urbanisme (plan au sens de la directive européenne **2001/42/CE** sur la protection de l'environnement) qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et qui fixe les règles d'aménagements et d'utilisation des sols. Il doit respecter les principes généraux des articles L.101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme et aussi être conforme à de nombreux documents de « rang supérieur » ; il détermine les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable. Il prévoit les capacités de construction et de réhabilitation propres à la satisfaction des besoins en matière d'habitat, y compris à caractère social, et d'équipements publics, d'activités économiques commerciales ou touristiques, sportives et culturelles.

L'évolution du contexte réglementaire (nécessité de rendre conforme le PLU aux lois Grenelle I et II) et institutionnel (nombreux documents de rang supérieurs), la prise de conscience et la nécessité d'une meilleure gestion de l'espace, d'un besoin de services à la population plus écologiques ainsi que des incertitudes juridiques suite à du contentieux sur la ZAC de l'Héritière ont conduit la commune de Ventabren à décider, par délibération du 27 mars 2013, la mise en révision de son PLU approuvé le 1° juillet 2009 et modifié le 11 juillet 2011[2].

Même si la commune de Ventabren dispose d'un document de planification urbaine depuis plus de 35 ans et d'un PLU approuvé depuis près de 10 ans, les objectifs initiaux rentraient dans le cadre de l'article L 153-31 qui précise les modifications impliquant la mise en révision de son PLU :

> *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque ...la commune décide :*
>
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
>
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

1 L'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 a profondément modifié la structure, voire le contenu du code de l'urbanisme. Les références réglementaires dans les documents soumis à l'enquête, voire du présent rapport ne sont donc parfois plus à jour.

2 Jointe en annexe 2

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le processus et la procédure de révision sont quasiment identiques à ceux d'une élaboration complète.

1.1 Décisions administratives

1.1.1 Par décision n° E17000052/13 du 19 avril 2017,

Monsieur le président du tribunal administratif de Marseille, désignait

- Monsieur Claude (Jacques) SOUBEIRAN, (Ingénieur Général des Ponts, des Eaux et Forêts en retraite), en qualité de commissaire enquêteur titulaire

pour assurer la conduite de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Ventabren. (annexe 1)

1.1.2 La décision de procéder à une révision générale

du plan local d'urbanisme de la commune de Ventabren a été prise par le conseil municipal (**délibération n°30 du 23 mars 2013**- annexe 2).

L'exposé des motifs retrace l'évolution du cadre institutionnel : lois Grenelle I et II avec la prise en compte du développement durable, avec le rappel des 5 finalités du cadre de référence pour le contenu du projet[3] :

1°La lutte contre le changement climatique ;

2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;

3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;

4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;

5° Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Il explicite, reformule également les objectifs poursuivis pour cette révision :

- *développer un nouveau projet de territoire répondant aux enjeux d'un développement durable,*
- *promouvoir les énergies renouvelables,*
- *réduire les émissions de gaz à effets de serre liés aux déplacements,*
- *économiser et protéger les ressources naturelles,*
- *gérer, protéger le patrimoine local, architectural, naturel et paysager,*
- *favoriser la lutte contre l'exclusion sociale,*

3 Article L110-1 du code de l'environnement

- *permettre une offre de service de qualité, adaptée à la population,*
- *favoriser la cohésion sociale,*
- *gérer l'espace de façon adaptée à une évolution vers des modes de production et de consommation responsables.*

La délibération précise l'intérêt d'une implication des « *différents acteurs du territoire communal* » notamment de la population qui, outre « *la prise en compte de son vécu et de son ressenti* », doit permettre de « *la sensibiliser aux atouts et faiblesses locales et aux enjeux du développement durable »*. Elle définit les modalités de la concertation :

- *organisation de réunions d'échange sous forme de groupes de travail représentatifs de la population ventabrennaise,*
- *publication de dossiers thématiques dans le bulletin municipal et relayés sur le site Internet de la commune,*
- *organisation d'une exposition dans les locaux de la mairie avec la mise à disposition d'un registre pour que le public puisse y consigner ses observations, en précisant qu'il sera publié par voie de presse, d'affichage et sur le site Internet de la commune des dates, lieux et heures de réception du public.*
- *Mise à disposition, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture et tout au long de la procédure, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée.*

Elle désigne également les personnes publiques qui seront associées aux travaux de révision (Article L132-7 à 11 du code de l'urbanisme - remplaçant l'article L123-6 visé dans la délibération qui a été abrogé) :

M. Le préfet (services de l'État),

M. Le président du Conseil Régional,

M. le président du conseil départemental (général),

Mme. Le président de la communauté du Pays d'Aix,

Mrs les présidents des chambres consulaires,

M. le président des autorités compétentes en matière de transport,

M. le président de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles,

Mrs les maires des communes limitrophes : Aix en Provence, Coudoux, Eyguilles Velaux.

1.2 Le PADD

Celui-ci a dû être élaboré en 2009, sa notice, suivant la loi, « *expose clairement le projet urbain de la collectivité, à partir duquel sont ensuite définies les règles de construction et d'utilisation des sols. ».* Celui du PLU opposable comporte 3 grandes orientations :

1. Préserver l'environnement pour conserver le charme de Ventabren et garantir la qualité du cadre de vie.

2. Améliorer le cadre de vie en tenant compte des difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrennais : nuisances, équipements, risques, logements, déplacements.

3. Engager un développement mesuré,respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

Il a été repensé dans le cadre de cette révision en vue d'une élaboration d'un contenu largement déterminés par la réglementation. Et ses principes – qui restent malgré tout très généraux – ont peu évolué. Ils restent au nombre de 3 :

- préserver l'environnement naturel et agricole garant du cadre de vie,
- assurer un développement urbain équilibré,
- favoriser la mixité urbaine et sociale.

Le débat prévu à l'article L153-12 (L123-8 ancien) a eu lieu le 24 septembre 2015 (Délibération 52 annexée). Il n'a pas été suivi d'un vote mais « *a révélé la nécessité d'apporter des précisions dans la rédaction du document* ». Le PADD a donc été enrichi et présenté une deuxième fois au conseil municipal (délibération 72 du 18 novembre 2015).

Il sera analysé plus avant dans le rapport.

1.3 La concertation.

Elle a été organisée sur la base de l' article L300-2 ancien (projet d'aménagement). Elle est maintenant obligatoire (L103-2 nouveau du CU) - dans les même conditions- pour l'élaboration et la révision d'un plan local d'urbanisme (et des projets d'aménagements). Elle a pour finalité une meilleure information et implication de la population dans les décisions impactant leur environnement et leur mode de vie quotidien.

Les modalités mises en œuvre sont celles qui ont été prévues dans la délibération du 23 mars 2013,

notamment :

- *l'organisation (*et la tenue) *de réunions d'échange sous forme de groupes de travail représentatifs de la population ventabrennaise,*
- *la publication de dossiers thématiques dans le bulletin municipal et relayés sur le site Internet de la commune,*
- *l'organisation d'une exposition dans les locaux de la mairie avec la mise à disposition d'un registre pour que le public puisse y consigner ses observations, en précisant qu'il sera publié par voie de presse, d'affichage et sur le site Internet de la commune des dates, lieux et heures de réception du public.*
- *La mise à disposition, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture et tout au long de la procédure, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée.*

Certains des documents correspondants ont pu être consultés et analysés. En particulier, les différentes affiches d'information, le bulletin municipal les documents ayant servis de support aux réunions d'information ainsi que le registre mis à disposition. A noter le travail particulier fait pour « *favoriser l'animation, l'attractivité et la valorisation du vieux village* » où environ 300 personnes ont répondu à un questionnaire.

Le tableau de synthèse correspondant fait état de plusieurs dizaines de demandes étalées entre novembre 2012 et septembre 2016.

1.4 L,arrêt du PLU

a été décidé par le conseil municipal lors de la séance du 21 janvier 2017.

La délibération (annexe 3) rappelle *les objectifs fixés :*

- concevoir le PLU dans le respect des objectifs du développement durable (L121.1)

- prise en compte concomitante et cohérente des 5 finalités du cadre national de référence (L110-1 du CU) :

- *La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère*
- *La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources*
- *La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations*
- *L'épanouissement de tous les êtres humains*
- *Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.*

- mise en conformité du PLU avec l'article 19 de la loi Grenelle[4] (contenu des différents documents du PLU)

- Développer un nouveau projet de territoire répondant aux enjeux du développement durable :

- *promouvoir les énergies renouvelables*
- *réduire les émissions des gaz à effet de serre liés aux déplacements*
- *économiser et protéger les ressources naturelles*
- *gérer, protéger le patrimoine local architectural, naturel et paysager,*
- *favoriser la lutte contre l'exclusion sociale*
- *permettre une offre de service de qualité, adaptée à la population,*
- *favoriser la cohésion sociale,*
- *gérer l'espace de façon adaptée à une évolution vers les modes de production et de consommation responsables.*

Elle rappelle les modalités de la concertation :

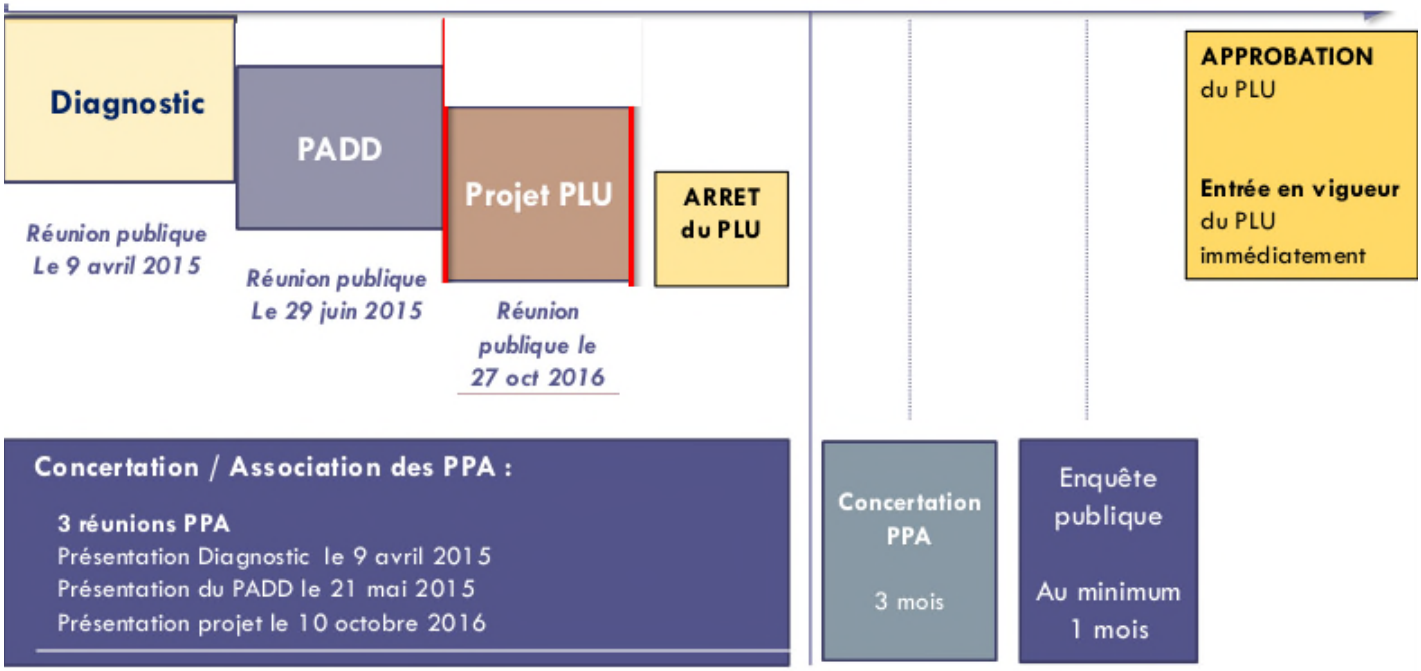
- *3 réunions publiques : 9 avril 2015, 29 juin 2015, 27 octobre 2016*
- *une concertation particulière sur les enjeux du vieux village (présentation le 29 juin 2015)*
- *un article dans le bulletin municipal (09/2015)*
- *une information en continue sur le site Internet de la commune,*
- *un registre ouvert à la mairie en 2013 et clos le 27 janvier 2017.*
- l'ensemble des demandes formulées a obtenu une réponse et a été analysée.

Et en dresse le bilan (document annexé à la délibération).

Le conseil municipal valide le bilan de la concertation et arrête le PLU. Il demande au maire de poursuivre la procédure avec la consultation des personnes publiques associées pour avis avant le lancement de l'enquête publique.

4 Loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Cet ensemble, jusqu'à l'arrêt du PLU par le conseil municipal est représenté dans la première partie du schéma suivant :



Les dernières phases : la consultation des personnes publiques associées s'est déroulée du 6 février au 16 juin 2017, l'enquête publique du 7 septembre au 9 octobre et l'approbation du PLU prévue avant la fin de l'année 2017.

2 L,ORGANISATION DE L,ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 L,objet de l,enquête publique

est de préparer l'approbation et la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ventabren. Il se substituera au PLU actuel[5] approuvé le 1°juillet 2009 et à sa modification n°1 approuvée le 11/07/2011. Les motivations générales de cette révision sont rappelées précédemment.

Depuis l'arrêt du PLU, la commune a procédé à la

2.2 Préparation de l,enquête publique

Après le lancement de la consultation des PPA le 6 février 2017, la commune a sollicité le tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur. Cette désignation a été faite par décision E17000052/13 du 19 avril 2017 : Claude Jacques Soubeiran est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Dès cette désignation (le 26 avril) des contacts téléphoniques avec le représentant du maître d'ouvrage (M. Jean François Demeillers responsable du service urbanisme de la commune de Ventabren) ont été engagés. Une première prise de contact avec M. Demeillers est organisée au service urbanisme le 16 mai de 10 h à 11h30. Elle permet

5 Lui-même prenant la suite du Plan d'occupation des sols de la commune, POS approuvé le 23 septembre 1983 et modifié à 9 reprises entre 1984 et 2009.

de préciser l'avancement de la procédure de révision : l'ensemble des avis des PPA a été reçus, ils ont été transmis par messagerie le 17 mai.

À l'époque, cependant la CDPENAF[6] qui avait été saisie fin décembre 2016, avait rendu un avis (avril 2017) considéré comme défavorable[7]. Une nouvelle réunion de celle-ci s'est déroulée 15 juin. Le contenu de l'avis est le même mais il est explicitement précisé que *l'avis n'est que consultatif* (« simple »), ce qui ne contraignait plus la procédure avec une modification préalable du PLU. Ces éléments ont cependant conduit le maître d'ouvrage, en relation avec le commissaire enquêteur, à reporter la période initialement prévue pour l'enquête (avant l'été). De part des échéances contraintes, il a été convenu d'organiser l'enquête au plus tôt en septembre. Les dates du 7 septembre au 9 octobre sont arrêtées. Le tribunal administratif a été informé de ce décalage par courriel du 03 août 2017.

Le 23 août sont mises au point les modalités pratiques pour l'engagement et le déroulement de l'enquête : signature des registres et dossiers, vérification de la publicité, examen des conditions de réception du public, visite sur place,...

Ces modalités sont, conformément à l'article L123-9 du CE, formalisées dans l'arrêté 140R du 29 juin 2017 (annexe 4) de M. Le maire, qui fixe notamment les dates et lieux de l'enquête :

- du 07 septembre jusqu'au 09 octobre inclus

en mairie de Ventabren

ainsi que **les permanences** du commissaire enquêteur :

en mairie de Ventabren les :

jeudi 07 septembre de 9 à 12 heures,

samedi 16 septembre de 9 à 12 heures,

lundi 25 septembre de 14 à 16h 30,

mercredi 4 octobre de 9 à 12 heures,

lundi 9 octobre de 14 à 16 heures 30.

et les modalités de la **consignation des observations** du public :

sur le registre ouvert à cet effet

par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de Ventabren)

par courriel à l'adresse plu2017ventabren@gmail.com

La réunion du 5 septembre, suivie d'une entrevue avec M. Le Maire et d'une visite rapide des lieux a permis, outre la remise du dossier d'enquête[8] pour la révision du PLU de la commune de Ventabren, la remise de copies des premières publications dans la presse (La Marseillaise 18 août 2017 p13), de l'affiche d'annonce placardée sur les panneaux d'information communaux (liste en annexe ainsi que le constat fait par la police municipale), de vérifier les principales étapes du processus (non formalisé) de préparation et de conduite des enquêtes publiques ainsi que leur traçabilité.

Il a également permis de définir quelques modalités pratiques pour l'enquête (réception

6 Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

7 Le code précise effectivement que cette dernière rend des avis conformes.

8 Comme indiqué une version électronique était déjà consultable sur le site de la mairie. Si cette version a permis de s'assurer de la complétude formelle du dossier, l'examen de celui ci n'a pu commencer qu'avec le document papier compte tenu de l'importance des différents documents.

du public à l'accueil de la mairie à coté de la salle du conseil où se tiendront les permanences, mise à disposition du registre et du dossier papier au service de l'urbanisme (annexe de la mairie), complément de ce dernier par l'avis des PPA.

Outre une présentation sommaire du PLU et des modalités de son élaboration, notamment tout ce qui concerne la concertation (remise du registre, de quelques documents comme le bulletin municipal, les affiches, quelques supports de présentation lors des réunions publiques, ainsi que la démarche effectuée sur le Vieux village), une visite rapide des lieux (Vieux Village, plateau sportif, parcours le long du Vallat des Eyssartières,….) a pu être effectuée. A cette occasion, a été vérifiée la présence des affiches d'information du public sur l'enquête publique sur les panneaux ou bâtiments publics visibles.

Le registre a été coté et paraphé (volume 1).

2.3 Mesures de publicité

Celles-ci sont organisées par la commune de Ventabren (art 8 de l'arrêté 140R du maire). Elles comprennent :

- des insertions dans la presse locale 15 jours avant l'ouverture de l'enquête puis lors de l'ouverture de celle-ci, c'est à dire le jeudi 17 et le vendredi 18 août puis le mardi 12 septembre. Ces insertions dont les copies certifiées sont en annexe, sont parues dans La Marseillaise (18 et 12) et la Provence (17 et 12)
- des affiches (réglementaires) apposées sur les lieux de l'enquête[9] :
  - dans le hall de la mairie de Ventabren (17, Grand'rue)
  - au service de l'urbanisme,
  - sur les bâtiments administratifs,
  - dans des lieux recevant du public (centre sportif et centre culturel Reine Jeanne, Roquefavour, Sainte Victoire, stade et Skate park).
  - Sur les panneaux d'affichage de la mairie

Ces formalités ont fait l'objet d'un constat par la police municipale (annexe 6). Elles ont été vérifiées par le commissaire enquêteur lors de la visite sur place le 05 septembre, puis à l'occasion de chaque permanence[10].

- D'autres mesures de publicité ont été mises en œuvre par la commune notamment dans le journal municipal, le site Internet et oralement par le service d'urbanisme.

2.4 Documents soumis à l'enquête publique

La forme et le contenu du dossier de PLU sont très largement réglementés tant sur la forme que sur le contenu (articles L151-2 et suivants du code de l'urbanisme).

9 Liste des emplacements d'affichage en annexe 5

10 Si globalement celles posées sur les bâtiments publics ont perduré dans le temps, c'est moins évident pour celles fixées sur les panneaux d'affichage : en particulier celle du panneau à l'intersection avenue Victor Hugo rue du Berry qui a disparu – comme toutes celles qui y avaient été apposées – assez vite.

Il comprend[11]:

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

La description du contenu de ces différents documents composant le PLU est détaillée et précise.

Concernant **le rapport de présentation**, son contenu est précisé à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

« *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du **projet d'aménagement et de développement durables :** il définit,

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

11 Article L151-1 du CU

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont un instruments nouveau issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Ils ne figuraient pas dans le PLU de 2009. Elles sont maintenant obligatoires et l''article L151-7 précise leur contenu. Elles peuvent :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Mais le fond du PLU est constitué par son règlement qui comprend des documents graphiques et la partie règles applicables aux parcelles (L151-8 et L 151-9 du CU):

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées »

Le sommaire du dossier de PLU arrêté par le conseil municipal est le suivant :

1 Rapport de présentation *(en 5 parties)* et ses 2 annexes *(entrées de ville et incidences Natura 2000).*

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4 Règlement

4.1 Règlement graphique (3 planches , liste des emplacements réservés et 2 annexes)

4.2 Règlement écrit et ses 2 annexes

5 Annexes

5.1 Annexes sanitaires

5.1.1 Système d'élimination des déchets (Plan réseau d'eau potable, réseau d'assainissement, Carte d'aptitude des sols Zonage d'assainissement

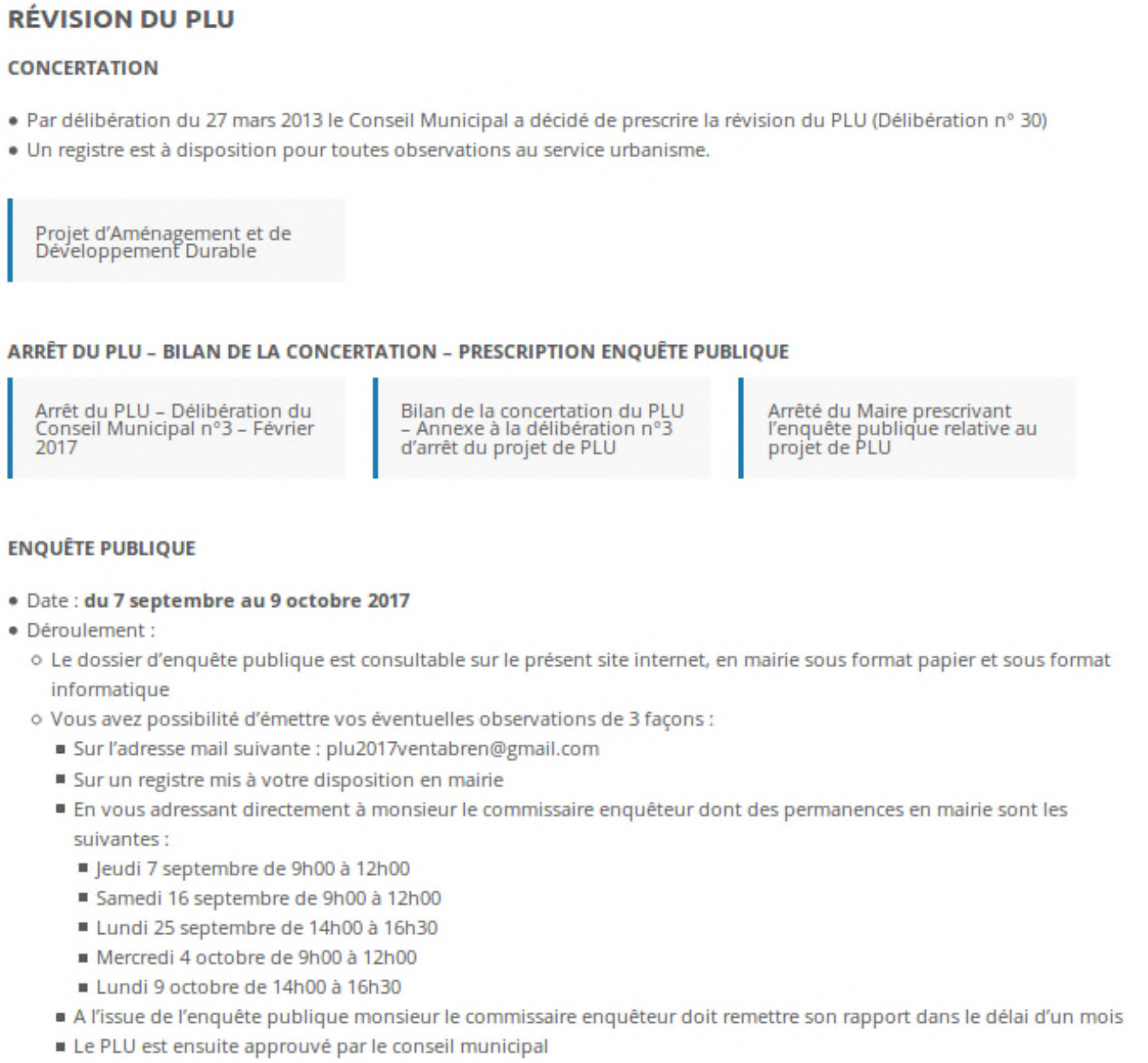
5.2 Risques PPR séisme et mouvement terrain, inondations, aléas miniers et gonflement argiles, incendies forêts

5.3 Servitudes d'utilité publique

5.4 Annexes complémentaires.

Le site de la mairie, outre l'ensemble de ces documents accessibles en ligne et téléchargeables grâce à des liens, comprend également un préambule rappelant la procédure.

Ci-dessous la copie d'écran correspondante :



RÉVISION DU PLU

CONCERTATION

- Par délibération du 27 mars 2013 le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du PLU (Délibération n° 30)
- Un registre est à disposition pour toutes observations au service urbanisme.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ARRÊT DU PLU – BILAN DE LA CONCERTATION – PRESCRIPTION ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêt du PLU – Délibération du Conseil Municipal n°3 – Février 2017

Bilan de la concertation du PLU – Annexe à la délibération n°3 d'arrêt du projet de PLU

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique relative au projet de PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE

- Date : **du 7 septembre au 9 octobre 2017**
- Déroulement :
  - Le dossier d'enquête publique est consultable sur le présent site internet, en mairie sous format papier et sous format informatique
  - Vous avez possibilité d'émettre vos éventuelles observations de 3 façons :
    - Sur l'adresse mail suivante : plu2017ventabren@gmail.com
    - Sur un registre mis à votre disposition en mairie
    - En vous adressant directement à monsieur le commissaire enquêteur dont des permanences en mairie sont les suivantes :
      - Jeudi 7 septembre de 9h00 à 12h00
      - Samedi 16 septembre de 9h00 à 12h00
      - Lundi 25 septembre de 14h00 à 16h30
      - Mercredi 4 octobre de 9h00 à 12h00
      - Lundi 9 octobre de 14h00 à 16h30
    - A l'issue de l'enquête publique monsieur le commissaire enquêteur doit remettre son rapport dans le délai d'un mois
    - Le PLU est ensuite approuvé par le conseil municipal

Ce dossier téléchargeable ainsi que le dossier papier mis à disposition du public a été complété par les avis des personnes publiques associées.

Avec l'examen du contenu du rapport de Présentation, du PADD, et des OAP, du règlement et un survol des annexes au regard des exigences du code de l'urbanisme

rappelées ci dessus, le Commissaire Enquêteur peut attester que le contenu du projet est globalement et sur le plan formel, conforme aux dispositions dudit code.

Ces documents sont examinés au chapitre 4 du présent rapport.

2.5 La consultation des personnes publiques associées

ainsi que l'Autorité Environnementale (MRAE). Sur les 21 services consultés, 11 ont répondu. Le dernier avis recueillis étant celui de la CDPENAF le 15 juin 2017.

Par ailleurs, la consultation des personnes publiques associée n'étant pas renseignée, une copie des courriers de saisine de ces derniers a pu être fournie.

3 DÉROULEMENT de L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

3.1 Ouverture et mise disposition du registre d¸enquête

Un premier registre d'enquête paginé comprenant 16 pages a été paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur. Au début de chaque permanence[12], le commissaire enquêteur a vérifié la présence de toutes les pièces du dossier à l'accueil du service urbanisme et a reçu une copie du registre, des courriers et courriels reçus depuis la précédente permanence. Ce travail a été grandement facilité par la tenue d'une main courante par le service urbanisme, également diffusée préalablement à la permanence chaque semaine. Sur la main courante, chaque document était repéré par son numéro d'ordre (C pour courrier, E pour courriel électronique. Les observations directement portées sur le registre ont également été numérotées (R). Cette main courante sous format Excel a été ensuite utilisée pour la rédaction du PV de synthèse.

Le commissaire enquêteur n'a constaté aucune anomalie[13] jusqu'à la dernière permanence, où du fait de la complétude du 1° registre un second registre a été ouvert le 6 octobre, vendredi précédant la clôture de l'enquête le lundi suivant. Il n'a pu être paraphé par le commissaire enquêteur que le lundi 9 octobre.

De même l'article 3 de l'arrêté 140R du maire prévoyait que le dossier et le registre serait consultable les samedi 16 septembre et 7 octobre. Si le samedi 16 septembre, qui était un jour de permanence, le dossier et le registre avaient bien été déplacés du service de l'urbanisme à l'accueil de la mairie, ce n'a pas été le cas pour le samedi précédant la clôture de l'enquête, puisque le service urbanisme est fermé le samedi.

3.2 Clôture des registres d¸enquête

L'arrêté d'enquête est un peu ambigu pour la fin de l'enquête publique. L'article 1°

12 Comme indiqué supra, les permanences ont commencé un peu avant les horaires officiels et se sont terminées après la fermeture des bureaux de la mairie.

13 Un poste informatique a bien été installé lors de l'ouverture de l'enquête, mais des problème de connexion et surtout les délais de navigation, l'absence de maîtrise des personnes accueillies ont conduit à ne pas renouveler l'expérience.

indique que l'enquête « *a une durée d'un mois à compter du jeudi 07septembre jusqu'au 9 octobre inclus* » soit 33 jours consécutifs mais sans indication d'heure, l'article 3 précise que « *le dossier et le registre sont consultables …. à la mairie aux heures et ouverture habituelles de la mairie* » puis l'article 6 indique que « *à l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur ».*

C'est ce dernier alinéa qui - en pratique - a marqué la fin de l'enquête puisque les registres papier ont été clos par le commissaire enquêteur après la permanence qui, elle s'est achevée une dizaine de minute après la fermeture des locaux de la mairie à 16 heures 30. Soit : ouverture de l'enquête le 7 septembre à 9 heures et clôture des registres le 9 octobre vers 16 heurs 50. Les documents, qui étaient parvenus à la mairie avant 16h50 et figurant dans la main courante et copiés ont été mentionnés comme faisant partie (annexé) du registre d'enquête (originaux pour les 42 courriers et copie imprimée pour les e-mails). Une copie de cet ensemble a pu être faite immédiatement.

La question des observations parvenues par voie électronique s'est posée. Il avait été suggéré qu'un message indiquant que l'enquête était close et que le message ne pourrait être pris en compte serait engendré automatiquement. Cela n'a pu se faire. Et quelques messages sont parvenus sur la boite plu2017ventabren@gmail.com le 9 octobre après 16h50. Ceci n'a cependant qu'une importance toute relative : si les documents annexés au registre d'enquête ne les prennent pas en compte, et pour cause ces derniers sont très peu nombreux 5 courriels (3 le 09, 1 le 11 et 1 le 13) et un courrier papier. Les 3 e-mails arrivés le 09 et le courrier m'ont bien été transmis par M. Demeillers, examinés et rajoutés dans le PV de synthèse. Ils seront donc intégrés dans l'analyse des observations. De plus la moitié au moins de ces documents provient de personnes ayant déjà fait des observations figurant dans le registre.

3.3 Observations sur le déroulement de l¸enquête

L'enquête s'est déroulée, conformément à l'arrêté la prescrivant, du jeudi 7 septembre 9 heures, au lundi 9 octobre 2015 16 heures trente soit 33 jours consécutifs. Elle s'est tenue à la mairie de Ventabren, Grand'rue, où le dossier papier et le registre étaient à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme (mairie annexe).

Cinq permanences de deux heures trente à plus de trois heures se sont tenues aux dates et heures annoncées. Compte tenu de la très forte affluence qui a contraint le commissaire enquêteur à ne pas toujours reformuler les demandes, il a systématiquement conseillé de « confirmer » les entretiens par un écrit (registre, courrier, courriel).

Comme les entretiens avaient été soigneusement préparés par le public, l'information est très bien passée puisque la partie « écrite » de l'enquête présente trois fois plus de contributions que d'entretiens conduits par le commissaire enquêteur. Elles sont parfois redondantes.

On peut signaler que le moyen électronique, après un début un peu laborieux (l'adresse, plu2017ventabren@gmail.com qui n'était pas bien connue à l'ouverture de l'enquête, a été systématiquement rappelée lors des permanences) a ensuite été bien approprié par le public et largement utilisé par les administrés pour transmettre leurs observations, soulignant l'importance de la mise à disposition de ce mode de communication pour la population.

Cet outil a sans aucun doute permis une meilleure participation des administrés. Compte tenu de son succès et de quelques interrogations sur la prise en compte des messages, on peut simplement regretter que le temps disponible et l'ergonomie particulière de l'outil

n'est pas permis d'engendrer une réponse automatique et systématique (accusé de réception) informant les utilisateurs de la suite qui allait être donner à leur contribution.

Le commissaire enquêteur a pu observer la facilité avec laquelle le public a pu prendre connaissance du dossier, y compris par voie électronique, interroger le service municipal d'urbanisme - présent sur place durant toute l'enquête. Certains courriers ont d'ailleurs été directement adressé à M. Demeillers, responsable du service.

Toute personne souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur, s'entretenir avec lui consulter le dossier, exprimer des observations ou les lui faire parvenir dans les conditions habituelles, avait la possibilité de le faire pendant, ou en dehors des permanences.

3.3.1 Permanences

Les permanences se sont déroulées aux dates annoncées dans l'arrêté 140R.

Les conditions de réception du public étaient très satisfaisantes. Malgré l'affluence qui a perturbé le fonctionnement habituel de la mairie, chacun a pu attendre dans de bonnes conditions dans le hall de la mairie, le tour de rôle très bien autogéré avec l'aide bienveillante de la secrétaire présente à l'accueil[14].

Les permanences se tenaient, dans d'Excellentes conditions matérielles,dans la salle du conseil, attenante au hall d'accueil, grande pièce avec plusieurs tables et chaises. Un poste informatique a été installé à l'ouverture de l'enquête. Des problèmes réseau, des difficultés de manipulation, la réorganisation de la salle après chaque permanence ont fait que l'expérience n'a pas été renouvelée. Le commissaire enquêteur disposant de son propre dossier papier, les consultations et notamment la localisation se sont systématiquement faites sur le document papier, beaucoup plus pratique.

Elles ont toutes connu une affluence, très importante : Dès la seconde, elles ont commencé avant l'horaire officiel (1/4 heure) du fait de l'ouverture de la mairie une demi-heure avant le début de la permanence et, grâce à la complaisance du personnel de l'accueil, se sont toutes terminées après la fermeture de la mairie (parfois plus d'une demi-heure) ce qui fait que l'ensemble des personnes se présentant durant l'horaire d'ouverture de la mairie ont pu être accueillies et entendues[15.] Le public était toujours au rendez-vous puisque c'est plus d'une centaine de personnes, seules ou en groupes, qui ont pu s'entretenir avec le commissaire enquêteur pendant les 5 permanences.

Aucun incident, aucune carence n'ont été constatés ou portés à la connaissance du commissaire enquêteur durant ces permanences ou pendant la durée de l'enquête, qui s'est donc globalement déroulée dans un Excellent climat.

Comme mentionné, l'affluence a toujours été très forte et les horaires ont toujours été dépassés malgré une gestion du temps de plus en plus rigoureuse. Lors de la première permanence, ou 10 entretiens ont pu être conduits, certains ont dépassé 1/2 heure. Pour les suivantes, la moyenne était à 1/4 heure (16 entretiens le 16 septembre, 15 le 25, 16 le 4 septembre) et à peine 10 minutes lors de la permanence précédant la clôture (17 entretiens en 3 heures). Malgré une frustration certaine du commissaire enquêteur, qui n'a pas pu toujours poursuivre les discussions sur le contexte des demandes, voir expliciter le contenu du PLU, ce qui a pu conduire à des erreurs d'interprétation[16] ou une

14 Nous avions convenu de renvoyer à la permanence suivante les personnes se présentant 15 mn avant la fermeture mais cela n'a pas été mis en œuvre.

15 Rappel : à l'ouverture le jeudi 7 septembre de 9h à 12heures15 puis le samedi 16 septembre de 8h45 à 12heures30, le lundi 25 septembre de 13h45 à 17 heures15, le mercredi 4 octobre de 8h45 à 12heures 15 enfin à la clôture le lundi 9 octobre de 13h45 à 16 heures 40.

16 c'est notamment le cas pour l'intervention de M. qui indique que la zone UC n'est pas légendée sur le plan 4.2 et

communication tardive des documents remis[17] en mains propres, cela ne paraît pas avoir entamé la satisfaction des personnes qui souhaitaient, toutes, le rencontrer personnellement pour lui faire part de leurs demandes que ce soit des renseignements sur le nouveau document, ou, pour la majorité, de modification du contenu du PLU. Personne n'a souhaité conserver l'anonymat, avec parfois une certaine réticence à remettre des documents très personnels, certains se sont présenté deux fois soit en leur nom propre (M. Viau, M. Guillaume) soit en nom collectif (M. Marty SCI du Château noir).

C'est donc 72 entretiens regroupant plus d'une centaine de personnes qui se sont tenus pendant les 5 permanences.

Outre un rappel succinct de la procédure et du rôle du commissaire enquêteur, des conseils ont été prodigués sur la façon de formuler les demandes et surtout de systématiquement doubler par les autres moyens offerts les informations et les demandes formulées oralement auprès du commissaire enquêteur.

3.3.2 Les moyens pérennes (écrits) : registre, courriers, courriels.

On appellera contribution à l'enquête publique, tout écrit (registre) ou document individualisable reçu par courrier (ou remis en mains propre) ou par voie électronique à l'adresse plu2017ventabren@gmail.com. Ces contributions, qui sont parfois volumineuses, sont au nombre de 185 représentant plusieurs centaines de pages, produits pendant l'enquête.

Il y figure plusieurs pétitions. La plus importantes a été signée par plus de 125 personnes (opposition à une partie de l'OAP « Vieux village »), la deuxième (30 signatures) concerne les habitants du hameau du Château Noir (extension du hameau en zone Nh), deux autres présentés par une personne intéressée et comportant plusieurs signatures (passage d'une zone N à AU aux Méjeans, retour en zone naturelle aux Gougoulons).

On peut également y ajouter les observations de 2 CIQ. Celui des Méjeans dont le compte rendu d'une réunion a été, à la fois transmis par le bureau (illisible) et repris (plus ou moins intégralement) par de nombreux habitants du quartier de Maralouine (opposition à certains éléments de l'OAP) et celui – semble t il intercommunal- de Roquefavour, La Mérindole et la Rigoutière (opposition à la pérennisation en zone naturelle d'un motocross sauvage : parcelle en $\mathcal{N}l$).

Signalons également une lettre ouverte de M. Le Maire en réponse aux premières oppositions à l'aménagement de la Rue des Brès (OAP vieux village). Cette lettre a été annexée au registre et publiée sur le site Internet de la commune.

L'association Ventabren Demain qui avait été saisie du dossier dans le cadre de la consultation des personnes publiques et qui n'a pas répondu dans ce cadre a, par la voix de son président produit une contribution (réduction de l'emprise du parc photovoltaïque). Avec l'association des propriétaires (défense des intérêts de ces derniers devant la possibilité d'expropriation) ; c'est la seule association Ventabrenaise qui se soit manifestée officiellement.

Les élus de l'opposition municipale ont également pris part à l'enquête publique, en participant aux CIQ de quartier et en apportant de l'information sur la tenue de l'enquête et en produisant également des contributions soit au nom de leur groupe (Vivre à

pour laquelle il a été conclu – à tort- que la zone n'existait pas et que c'était une erreur matérielle avec reclassement en UD1

17 Il était précisé que les courriers (et les courriels) faisait partie du registre d'enquête et devaient – à ce titre – pouvoir être consulté par le public (article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête)

Ventabren) soit en leur nom propre, notamment sous la forme de notes d'analyse du PLU.

Globalement il y a eu accélération des contributions à la fin de l'enquête puisque plus de la moitié de celles ci (en incluant les observations recueillies pendant les permanences) sont arrivées dans la dernière semaine et une centaine après la permanence du 4 octobre.

Elles émanent toutes de personnes résidents ou propriétaires à Ventabren. Une seule exception est à signaler : une habitante d'Aix en Provence s'est manifestée à la toute fin de l'enquête pour s'opposer à *« l'implantation définitive d'un nouveau moto cross sur Roquefavour ».*

Les avis des personnes publiques qui ont répondu à la sollicitation de la commune sont jointes au dossier d'enquête. Contrairement à l'usage[18], la commune n'a pas donné explicitement son point de vue sur les observations, recommandations ou réserves formulées dans les avis.

3.4 Examen des contributions - PV de synthèse

3.4.1 Examen des contributions.

Lors de la préparation de l'enquête, il avait été convenu que le service urbanisme procéderait chaque jour à la copie des différents documents écrits, (registre courrier, courriels) ainsi qu'à la tenue d'une main courante regroupant les principales caractéristiques des contributions et les communiquerait au commissaire enquêteur.

Pour faciliter le travail de chacun, le commissaire enquêteur a élaboré le cadre de cette main courante (classeur Excel) dont le cadre et la première ligne sont reproduits ci-dessous :

date	référence	nature				nom	prénom	localisation		zonage	observation	thèmes		document concerné
		oral	registre	courrier	email			adresse	parcelle				nature	
jeu. 7 sept.		1				CHEVAL	Rémi	59, impasse Peyre Plantade sud		AU1	Maison non représentée sur le fond de plan règlement graphique. Demande suppression marge recul RD10 suite modification limite agglomération – comme d'autres le tchack?	servitude loi Barnier	suppression pour construction	Planche 4.2

Le cadre était rempli par le commissaire enquêteur avec les contributions orales recueillies lors des permanences, la localisation des parcelles faites avec les intéressés et reportée - en provisoire - sur les plans du PLU (dossier d'enquête du commissaire enquêteur). Le document électronique servait ensuite de document de liaison avec le service urbanisme qui le complétait entre les permanences et le remettait, avec les copies papier des observations recueillies dans l'intervalle, au commissaire enquêteur qui, de nouveau complétait avec les contributions orales et validait.

Chaque contribution, qu'elle soit orale, inscrite sur le registre, reçue par courrier ou par

18 Voir notamment l'avis de l'autorité environnementale « qui n'est ni favorable ni défavorable » : *« une bonne pratique consiste à produire un mémoire en réponse dans lequel le responsable du plan indique comment il entend prendre en compte les recommandations de l'AE* ». Il doit également rendre compte à l'AE lors de l'approbation de la manière dont il prend en considération cet avis.

voie électronique avait un numéro d'ordre unique qui a ensuite été fondu en une référence numérique également unique ; ce qui permet de retrouver très facilement la contribution correspondante mais surtout pour le commissaire enquêteur à faire des regroupements. Chacun avait donc, quasiment en temps réel, la connaissance des observations faites et un résumé des demandes.

L'analyse des contributions et la rédaction du résumé correspondant permettait également de les classifier avec un (ou plusieurs) thèmes et de spécifier simplement lorsque c'est possible, la nature de la demande.

Ce travail en quasi temps réel a également permis d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les demandes récurrentes, notons en particulier :

- la problématique des espaces boisés classés,
- l'OAP Vieux Village,
- celle des marges de reculement , notamment par rapport à la RD 10,
- le coefficient d'emprise au sol, son pendant des emprises d'espaces verts,
- des éléments sur la rédaction de l'article relatif aux hauteurs, notamment dans les SMS,
- les installations nuisantes au sud de la commune.

3.4.2 Les avis des personnes publiques associées

ont également été largement synthétisées sous forme de tableau analogue en reprenant dans chaque ligne les demandes particulières, les réserves ou les recommandations.

3.4.3 La rédaction du PV de synthèse

s'est donc largement appuyée sur ce classeur Excel. La fonction tri a été utilisée pour classer par ordre alphabétique, ce qui permet de rapprocher, en grande partie, les différentes contributions émanant des mêmes patronymes.

Celui-ci retrace donc l'ensemble des contributions exprimées oralement ou par écrit lors des 33 jours qu'a duré l'enquête publique. Les principaux chiffres, avec plus de 260 contributions individualisées comptabilisées, sont décomposés en

- 72 entretiens réalisés à l'occasion des permanences,
- 35 observations consignées dans le registre,
- 42 courriers reçus à la mairie ou remis en mains propres,
- 110 courriels relevés dans la boite dont 105 annexés au registre d'enquête.

Ce sont donc plusieurs centaines de personnes qui ont pu s'exprimer individuellement ou collectivement à l'occasion de cette enquête publique.

Si l'immense majorité des observations individuelles correspondent à des demandes de valorisation du patrimoine des intéressés et concernent essentiellement des parcelles, on peut noter plusieurs contributions plus générales, qui analysent tout ou partie des documents constituant le PLU. Ces dernières ont été alors signalées par une

typographie particulière dans le tableau de liaison sans d'ailleurs que ce soit exhaustif.

Les mêmes principes s'attachent aux avis des personnes publiques associées qui ont été rajoutées en fin de tableau de façon à permettre à la commune de les traiter dans le même cadre.

Avec la disponibilité de chacun, il avait été convenu début octobre que la présentation du PV de synthèse serait faite trois jours après la clôture de l'enquête, en présence de Monsieur le Maire et du bureau d'étude Provence Urba Conseil, qui avait procéder à l'élaboration du PLU. L'avalanche de contributions les derniers jours de l'enquête et qui ont dû être récupérées, analysées et synthétisées, n'a pas permis d'anticiper largement sur cette remise par rapport aux délais réglementaires.

Le Procès verbal de synthèse à été transmis à M. Demeillers par voie électronique le 13 octobre et remis et présenté oralement à ce dernier le lundi 14 octobre matin.

Ce document, le message de transmission (accusé réception du 16/10 à 9h03) sont annexés au présent rapport. En effet, pour des questions de lisibilité, l'analyse des observations, les réponses du maître d'ouvrage et l'avis du commissaire seront traités différemment au chapitre 5.

4 Analyse sommaire du PROJET de PLAN LOCAL D¸URBANISME de VENTABREN

Il s'agit de reprendre sommairement les principaux éléments déterminant du contenu de ce plan. Les objectifs seront détaillés notamment au travers de leur déclinaison et leur traduction réglementaire. La cohérence et la compatibilité entre eux, leur hiérarchisation seront la base de l'analyse.

Comme précisé supra, la forme et le contenu du PLU sont conformes aux articles du code de l'urbanisme qui les définit et les décrit.

4.1 Le Rapport de présentation.

Le bordereau des pièces précise :

1°- rapport de présentation et ses deux annexes.

Les deux annexes sont *:*

- annexe 1 : étude des entrées de ville

- annexe 2 notice d'incidence Natura 2000.

Le rapport lui-même s'étend sur près de 550 pages. Il comprend, en 3 volumes, un préambule et 5 parties.

La partie 1 est le diagnostic territorial, la partie 2, la justification des choix retenus, la partie 3, l'articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs, la partie 4 est l'évaluation environnementale et la partie 5 le résumé non technique.

Ces documents, élaborés par Provence Urba Conseil sont très bien faits facilement lisibles et très largement illustrés par des photos, schémas et graphiques.

Le diagnostic territorial.

Élaboré au cours des années passées, il répondait bien à l'article L 123-1-2 ancien. Le contenu de ce dernier a été complété par la loi 2016-1888 à la fin de l'année dernière et recodifié (L151- 4 du code de l'urbanisme) d'une part en le rendant obligatoire et d'autre part en apportant des modifications concernant le fond : instauration d'objectifs chiffrés, justifications des choix au regard de la densification et de la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, et à l'ajout d'un chapitre sur le stationnement des véhicules.

Ce diagnostic permet de bien appréhender l'évolution et le fonctionnement du territoire de la commune de Ventabren grâce à une analyse spatiale et d'identifier les principaux enjeux et les besoins pour assurer la poursuite de son développement.

Il est découpé en 4 chapitres décrivant 1- l'état initial de l'environnement 2- les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU, 3- l'analyse socio-économique de la commune et 4- le bilan du PLU actuel.

- l'état initial de l'environnement

Il permet de rassembler les connaissances du cadre de vie sur le territoire de la commune de Ventabren pour en hiérarchiser les enjeux. On peut ainsi mieux caractériser les menaces et les pressions anthropiques qui pèsent sur le milieu naturel et le cadre de vie général. Puis les extrapoler si le projet de PLU n'était pas mis en œuvre. A partir de cette base, on peut évaluer les impacts du PLU, qu'ils soient positifs ou négatifs.

Ce chapitre comporte 5 grandes parties plus ou moins importante: le milieu physique 4 pages, la formation de la ville et ses évolutions (33 pages) le paysage (9 pages) la biodiversité, trame verte et bleue (31 pages), les risques naturels et technologiques et les nuisances (31 pages) et les ressources naturelles (3 pages)

- Le milieu physique

La commune s'étend sur un peu plus de 26 km² ce qui en fait une commune relativement étendue (8° décile haut) avec une géographie caractérisée par une dépression centrale occupée par le Vallat des Eyssartières et empruntée par la RD 10 et dans laquelle s'est largement développée l'urbanisation récente. Elle est orientée ouest-est et des reliefs calcaires plus accusés sont présents au nord (chaîne de la Fare, massif de Quatre Termes) et au sud massif de l'Arbois. L'Arc, qui représente la limite sud de la commune coupe ce dernier massif par une vallée relativement encaissée fortement marquée par l'aqueduc de Roquefavour. Elle s'élargit ensuite en arrivant dans la plaine de Berre.

- La formation de la ville

Le rapport présente tout d'abord le patrimoine historique, urbain et des grands équipements particulièrement riche et important. Il fait commencer « *la première occupation importante* » à l'implantation du « camp Maruis » daté à la 1° moitié du I° siècle avant J.-C et signale des nombreux vestiges plus anciens répartis sur le territoire. Il est probable que l'occupation soit plus ancienne, la capitale des Salyens (tribu ligure puis celto ligure) à Roquepertuse en rive gauche de l'Arc remonte au moins au VI° siècle avant-JC. Ce sanctuaire et la tribu des Salyens ont été entièrement détruits par les romains après la deuxième guerre punique et différentes révoltes, en 122 avant J.-C[19].

La position dominante a ensuite été utilisée pour y construire une forteresse qui deviendra au XIV° siècle « le château de la Reine Jeanne »[20].

Les ruines du Château de la Reine Jeanne et le vieux village sont inscrit à l'inventaire des sites à protéger.

19 Et sans doute l'oppidium du plateau.

20 Il é été rasé pendant la révolution car il *«rappelait des souvenirs fâcheux »*

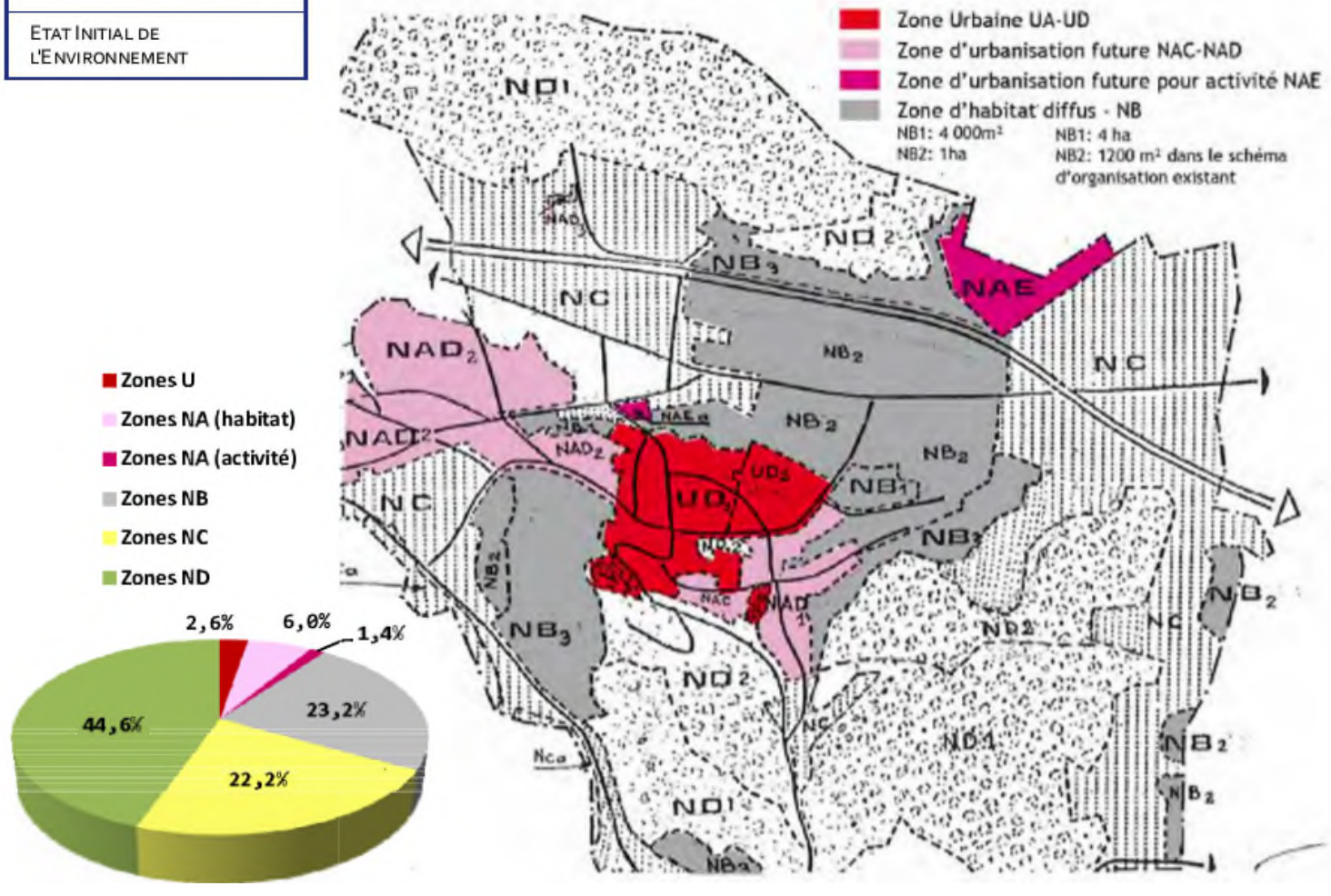
Dans un pays soumis à de nombreuses razzias, ce site défensif a regroupé très tôt ce qui est aujourd'hui le « Vieux village » .

Le rapport développe ensuite dans une monographie bien documentée et illustrée par de nombreuses cartes l'évolution récente de l'urbanisation qui a occupée presque toute la partie Nord ouest de la commune de part et d'autre de la RD10 qui emprunte la dépression entre les deux massifs (« *Village de 500 âmes en 1950 dont la population à été multiplié par 10 en un demi-siècle* ».

A noter tout particulièrement l'analyse des différents documents d'urbanisme opposable sur la commune ainsi que de la consommation d'espace induite depuis l'approbation du 1° document d'urbanisme réglementaire en 1983 (le POS)

Ci dessous le zonage de la partie centrale de la commune du 1° document de planification de la commune :

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



Pour affiner l'analyse sur les 15 dernières années, une méthodologie particulière a été mise en place avec l'utilisation de la base de données « ocsol » (1998 -2009) et actualisée avec les constructions autorisées depuis 2009.

La conclusion est « *une urbanisation induisant une consommation modérée des espaces naturels, agricoles ou forestiers* » : -3 % de la superficie totale représentant 64 ha entre 1998 et 2014.

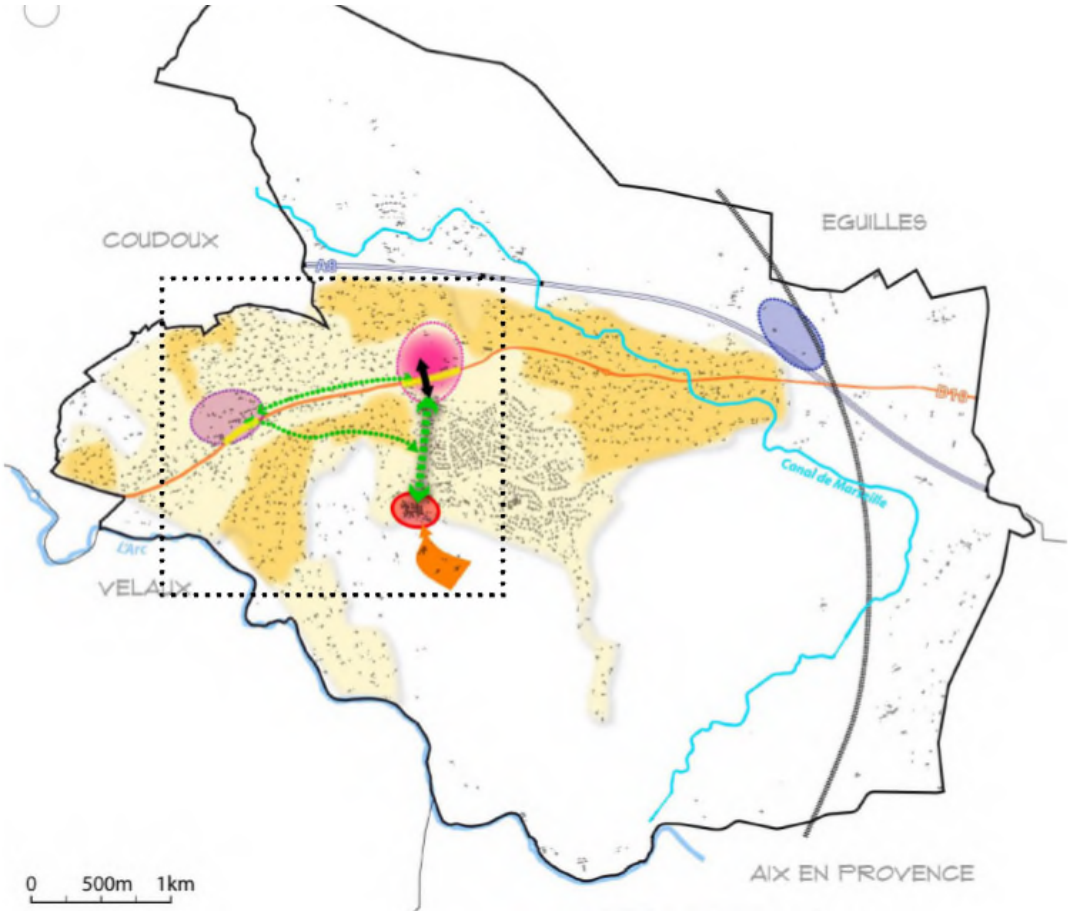
Sur les formes urbaines, l'analyse est également très détaillée et le constat apparaît plus sévère sur les politiques menées :

CONSTAT DE LA DYNAMIQUE D'URBANISATION

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

Si ces constats sont factuels, les enjeux qui en sont explicités sont -à ce stade- beaucoup plus subjectifs notamment dans l'énoncé des forces et faiblesses. Ils orientent et anticipent assez largement les choix retenus pour établir le projet.

Ils sont synthétisés sur le schéma page suivante :



La démographie et les enjeux socio-économique.

La commune de Ventabren connaît un développement très important depuis plus 50 ans avec la multiplication par 10 de sa population qui dépasse aujourd'hui les 5000 hab. Cet apport démographique important, où plus de la moitié des ménages sont sur la commune depuis moins de 5 ans, conduit à une population encore jeune et active. Le ralentissement de l'expansion démographique qui a connu des apports massifs (2000 personnes) entre 1975 et 1990 conduit cependant à un vieillissement proportionnel de la population.

Aussi, son parc de logement est lui aussi en augmentation constante depuis plusieurs dizaine d'année, il atteint plus de 2000 logts en 2010. Il s'agit principalement de grands logements, qui sont des résidences principales sous forme de maisons individuelle. Plus de quatre sur cinq des habitants sont propriétaires.

La commune est carencée et un contrat a été signé avec l'État pour viser, en 2025, les 20 % de logements sociaux sur le territoire de la commune.

Le caractère résidentiel, dans un environnement de grande qualité de la commune de Ventabren, caractérise l'évolution socio-économique qui présente de bons indicateurs : population aisée, très qualifiée chômage assez faible. Le nombre d'emploi sur la commune, même s'il augmente toujours, reste très inférieur à la population active. Ce qui conduit à ce que 85 % des actifs travaillent en dehors de la commune.

Le tissu économique de la commune est marqué par la prédominance du commerce et des services (près de la moitié des emplois), de l'administration (1/3). L'agriculture n'emploie plus que 3 % des actifs et la SAU représente moins de 5 % du territoire communal mais elle augmente à nouveau et une partie des terrains est en AOC-AOP. Le tourisme est également très peu représenté.

- Équipement et fonctionnement

La commune de Ventabren est traversée par de grands équipements d'infrastructure : autoroute A8, ligne TGV canal de Marseille, pipelines, une ligne haute tension. Elle est desservie par la RD 10 qui la relie aux autoroutes A8 et A7, l'Etang de Berre, Marseille, et Aix en Provence. La RD 65, moins accessible directement et longeant la vallée de l'Arc permet les mêmes liaisons et surtout vers le pôle d'activité d'Aix en Provence et la gare TGV. Ces deux infrastructures sont en limite de capacité et leurs carrefours saturés aux heures de pointes. En interne, le réseau viaire qui s'appuie sur les anciens chemins d'exploitation bien que très étroit et parfois en impasse permet une bonne irrigation du territoire. De part sa situation sur un promontoire, l'accès automobile, à partir de la D64, au centre ancien et surtout au plateau sportif est plus difficile.

Le stationnement est réparti sur la commune. Environ 500 places, à ciel ouvert et gratuites sont disponibles. Notons l'importance de la rue des Brès et de l'esplanade pour le stationnement des habitants du Vieux village.

La commune est traversée par plusieurs lignes de transports collectifs mais peu la desservent (2 lignes régulières et 2 lignes de transports scolaires). La gare de Roquefavour sur voie ferrée Aix Rognac a été fermée.

Des pistes cyclables ont été aménagées le long de la RD 10, mais globalement les

cheminements piétons et mode doux en dehors des voies sont quasiment inexistants. Plusieurs sentiers de randonnées traversent la commune.

C'est un des enjeux du PLU de permettre une amélioration de la desserte en transport collectif, notamment vers les pôles d'emploi (le territoire communal n'est pas un espace pertinent à l'échelle du bassin d'emploi et de la métropole) . Un autre est de permettre une limitation du nombre de voies en impasse et de développer un véritable réseau de voies piétonnes et deux roues.

Le village est doté d'équipements sportifs de qualité et une grande salle polyvalente regroupés sur le plateau du cimetière, dont la zone d'influence dépasse la commune. Les services publics sont plutôt localisés dans le village historique. Une grande surface s'est implantée dans la vallée. Un groupe scolaire regroupe maternelles et primaires.

- **Les espaces naturels et biodiversité**

Avec l'augmentation constante de la pression urbaine, qui entraîne une consommation importante (destruction) des ressources naturelles mais aussi des d'espaces naturels agricoles et forestiers, l'évolution du droit et la prise de conscience de la société impose une prise en compte de plus en plus rigoureuse de ce qui ne peut plus être considéré comme des espaces résiduels sans valeur économique.

Les réservoirs de biodiversité sont importants tant en richesse qu'en extension : ce sont les Garrigues de Lançon au nord et le plateau de l'Arbois au sud. Ils renferment dans des biotopes (mais ce n'est sans doute pas exclusif) plusieurs dizaines d'espèces végétales protégées ainsi que plusieurs espèces de mammifères, (chiroptères,..) et d'oiseaux protégés dont le plus emblématique est l'aigle de Bonelli et d'autres rapaces diurnes ou nocturnes, mais aussi le rollier d'europe et la pie-grièche. La zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) couvre la quasi totalité du territoire communal.

Les Garrigues de Lançon, le plateau des quatre Termes et celui de l'Arbois sont, à ce titre, le support de deux zones de protection spéciales (ZPS) tant pour la flore que pour la faune et donc classée au titre Natura 2000. Deux ZNIEFF (de type II) sont aussi inscrites à l'inventaire national ou en cours :

- celle du plateau des quatre Termes au nord (ZNIEFF 13116100)

- celle du plateau de l'Arbois et de la plaine des Milles(ZNIEFF 13111100).

Enfin, suite à la mise en place du TGV dans ces espaces sensibles, un projet de classement a été instruit tout d'abord sous forme de PIG et depuis le 27 avril 2017, un décret a définitivement instauré le classement du plateau de l'Arbois parmi les site du département des Bouches du Rhône[21].

L'examen des contraintes notamment de fragmentation et de perméabilité faible de la trame verte montre que les enjeux environnementaux sont importants sur la commune de Ventabren.

Outre l'autoroute A8 orientée est Ouest, son urbanisation quasi continue de part et d'autre de la RD 10, elle-même coupure des cheminement pour la faune trame verte constitue un obstacle important entre les parties nord et sud de la commune partie sensible de réservoirs de biodiversité à l'échelle nationale.

L'un des enjeux de ce PLU est, avec la préservation des réservoirs de biodiversité institués, la restauration des corridors écologiques qui devraient les relier. En effet les collectivités sont les *gestionnaires et surtout les garants du territoire, patrimoine commun*

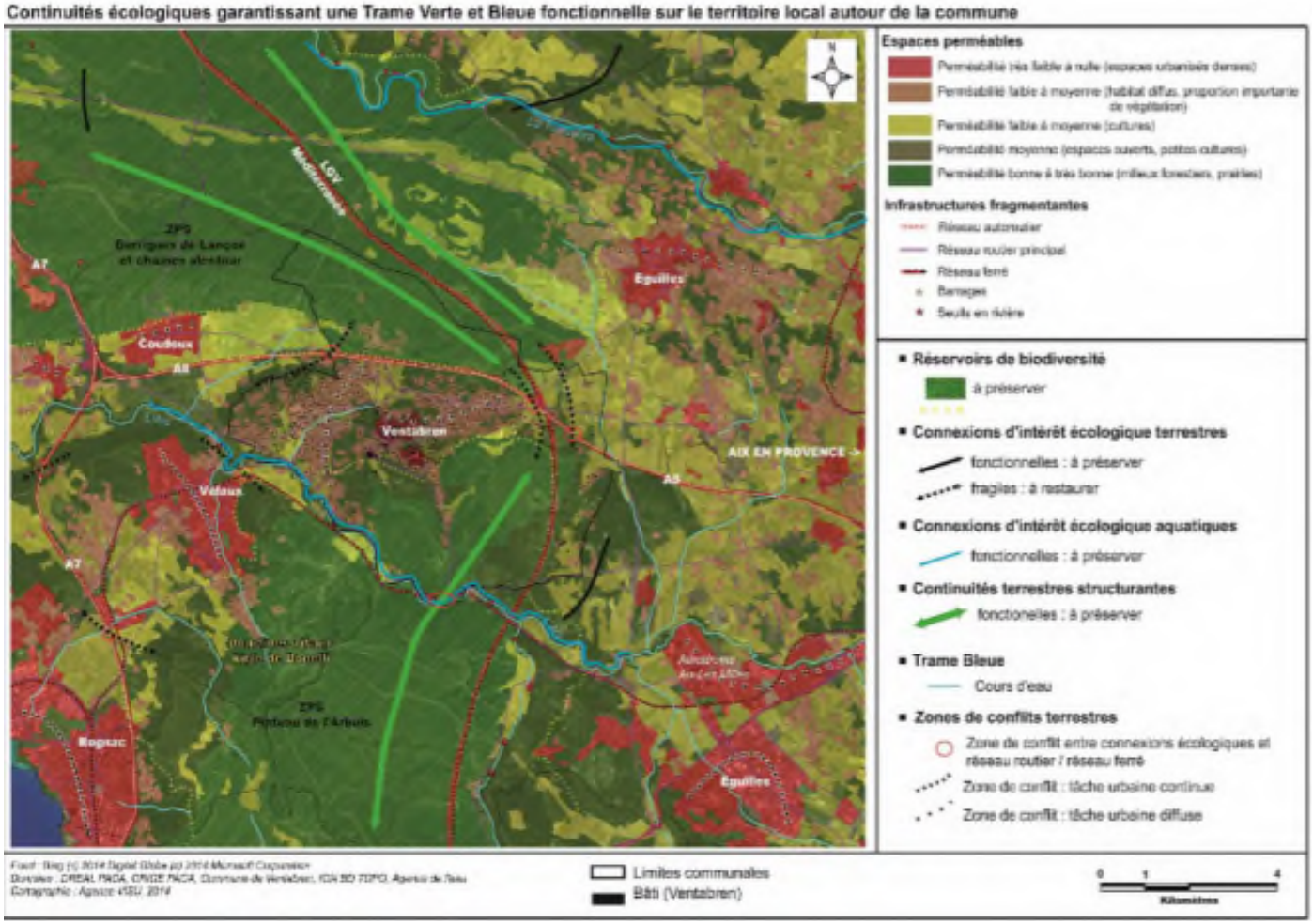
21 Par décret en date du 27 avril 2017, est classé parmi les sites du département des Bouches-du-Rhône l'ensemble formé par le massif de l'Arbois sur le territoire des communes d'Aix-en-Provence, Cabriès, Les Pennes-Mirabeau, Rognac, Velaux, Ventabren et Vitrolles

de la nation[22]*.*

A ce titre, toute la zone entourant le point triple au croisement LGV, autoroute A8 et RD 10 ainsi que le devenir des terrains le long de la RD10 à l'est de la commune sont fondamentaux dans l'atteinte à court et long terme de ces objectifs.

La carte suivante permet de synthétiser ces enjeux :

Continuités écologiques garantissant une Trame Verte et Bleue fonctionnelle sur le territoire local autour de la commune



Notons également le recensement des éléments remarquables à caractère de patrimoine naturel ou historique qu'ils soient végétaux, naturels, bâtis que le PLU devrait protéger, mettre en valeur ou requalifier.

- **le paysage**

Ventabren dispose de très nombreux éléments permettant d'offrir des paysages tout à fait remarquables que ce soit en vues lointaines (paysages ouverts) ou rapprochées (unités fermées).

C'est évidement le Vieux village dominé par les ruines du château de la Reine Jeanne qui attire le regard en structurant le promontoire sur lequel il est installé. *« La pierre blanche se détache de l'écrin vert que constitue les bois qui entoure ces derniers »*.

L'urbanisation récente est en partie masquée par la végétation et quelque-soit l'approche : autoroute A8, TGV, RD10, RD65 et les autres RD et voies communales), c'est souvent un aspect naturel, boisé et de grande qualité qui domine.

La Vallée de l'Arc, en partie sud de la commune, offre d'autres caractéristiques avec le point dominant constitué par l'aqueduc de Roquefavour. Le reste de la Vallée le long de la RD 65 ét l'entrée de ville ouest sont malheureusement beaucoup plus banaux avec une

22 Article L101-1 du code de l'urbanisme.

urbanisation récente de piètre qualité. Ce n'est pas le cas pour la partie Est de la RD10 qui a su être préservée.

Des menaces existent cependant. La densification, les problèmes liés aux risques d'incendie de foret vont probablement contribuer – à la disparition d'une partie de ce couvert végétal. Ceci va changer profondément le caractère de la commune. Si c'est inéluctable le long de la RD10 dans toute sa partie ouest, au moins jusqu'au carrefour avec l'avenue Victor Hugo (opération COGEDIM). Le reste de la RD 10 devrait pouvoir être préservée, surtout si on tient compte de l'effet de coupure presque étanche que constitue le développement de l'urbanisation.

- Trame Bleue

Les cours d'eau sont tous des affluents de l'Arc fleuve côtier pérenne. Ils portent ici le nom de vallat (même étymologie que val, vallée) et se sont essentiellement des ruisseaux. Le plus important est le Vallat des Eyssarrettes, qui coule d'est en ouest dans la dépression entre la chaîne de la Fare et la partie nord du Massif de l'Arbois (plaine du Cimetière et plaine du Ban). Le rapport cite également le Vallat de Marseille, mais il ne figure sur aucune carte ; il s'agit sans doute du ruisseau du Boullidou qui s'écoulant Nord sud constitue la limite est de la commune avec la commune d'Eguilles.

Les autres vallats qui descendent soit des plaines du Cimetière et du Ban soit de la chaîne de la Fare sont souvent utilisés comme accès.

La qualité des eaux de surface est moyenne.

Le canal de Marseille traverse la commune , d'abord ouest-est , il s'infléchit ensuite vers le sud pour franchir l'Arc par un aqueduc constuit au 19° siècle sur le modèle du Pont du Gard.

L'eau potable provient du Canal de Provence. Le réseau devra être renforcé pour assurer une capacité suffisante en terme de réserve d'incendie.

- Les risques et nuisances

Le rapport rappelle la façon dont sont appréhendés les risques (aléa : importance du risque- vulnérabilité : conséquences sur les activités humaines si l'événement correspondant au risque survient).

La commune est touchée par un nombre important de risques naturels, dont l'occurrence peut être élevée vu le nombre d'arrêtés « catastrophe naturelle » impactant la commune.

- Les risques technologiques sont liés

- à la présence de l'autoroute A8 (et RD 10) et des matières dangereuses pouvant y circuler

- à la présence de pipelines (transethylène, géosel)

- aux barrages réservoirs de Bimont en cas de rupture brutale.

- Mouvements de terrain.

La commune dispose d'un PPRNP datant de 1990. Il a été récemment mis à jour et celui ci devra être annexée au PLU.

Ces risques concernent :

- **le retrait gonflement des argiles** dont l'aléa le plus important se situe dans la vallée des Eyssarettes (6 arrêtés depuis 35 ans)

- **les chutes de blocs** : essentiellement le long des rupture de pente et des quelques falaises bordant les plateaux. Notons aussi l'état de la corniche qui

supporte les ruines du château de la reine Jeanne et qui a déjà fait l'objet de plusieurs confortements par ancrage et protection par des filets métalliques

- **le risque minier et d'effondrement des cavités souterraines**. Anciennes carrières de lignite dans le secteur du Cavaou

- **les mouvement de terrain** : des glissements qui peuvent survenir dans les zones argileuses.

- **le risque sismique** . Classée en zone 4 « moyenne »[23] cela impose la prise en compte d' accélérations horizontales dans le calcul des structures. Mais aussi de déterminer les zones à risque de liquéfaction des sols lors d'affleurement de sables ou de limons.

Risque inondation

L'Arc et le Vallat des Eyssarettes ont fait l'objet d'un PPRI prescrit il y a 20 ans. Depuis plusieurs études ont été conduites par les services de l'État qui ont déterminé l'enveloppe maximale du champ d'inondation et le lit majeur (zone rouge) du cours d'eau. Cet aléa est porté à la connaissance des collectivités pour les intégrer dans leur document d'urbanisme que ce soit dans le règlement ou dans les annexes.

Notons également en cas d'épisode cévenol (forte intensité de pluie pendant une période plus ou moins longue), le risque s'étend aux vallats. En l'absence d'étude générale, une norme de recul par rapport au fond de thalweg a été prescrite.

Risque incendie de forêt

Celui ci se développe avec l'extension de l'urbanisation et le recul des cultures traditionnelles (vigne, olivier). La commune a été frappée par de grands incendies dans les années passées (109 ha détruits au cours des 30 dernières années). Et l'urbanisation diffuse en forêt méditerranéenne (avec l'argument de sa protection) a fortement augmenté la vulnérabilité de tout le territoire. C'est, en particulier, le cas pour Ventabren « *qui apparaît comme l'une des plus vulnérable des Bouches du Rhône* [24]».

Des mesures de gestion du risque ont été prises avec l'interdiction du brûlage des végétaux, la réglementation des accès aux massifs de l'Arbois et des Quatre Termes, le débroussaillage et l'éloignement des constructions de la forêt dense.

La prise de conscience de ce risque conduit à un changement profond dans les mentalités des résidents et conduira inéluctablement à une transformation importante du caractère de la commune. Il conviendra donc d'être vigilant dans l'octroi des droits à construire, si la préservation du cadre de vie actuel est un objectif.

La carte suivante localise les principaux risques affectant la commune :

23 Si le séisme de Lambesc en 1909 venait à se produire aujourd'hui ce sont des centaines de morts qui seraient à déplorer.

24 SDIS : état des lieux 2006

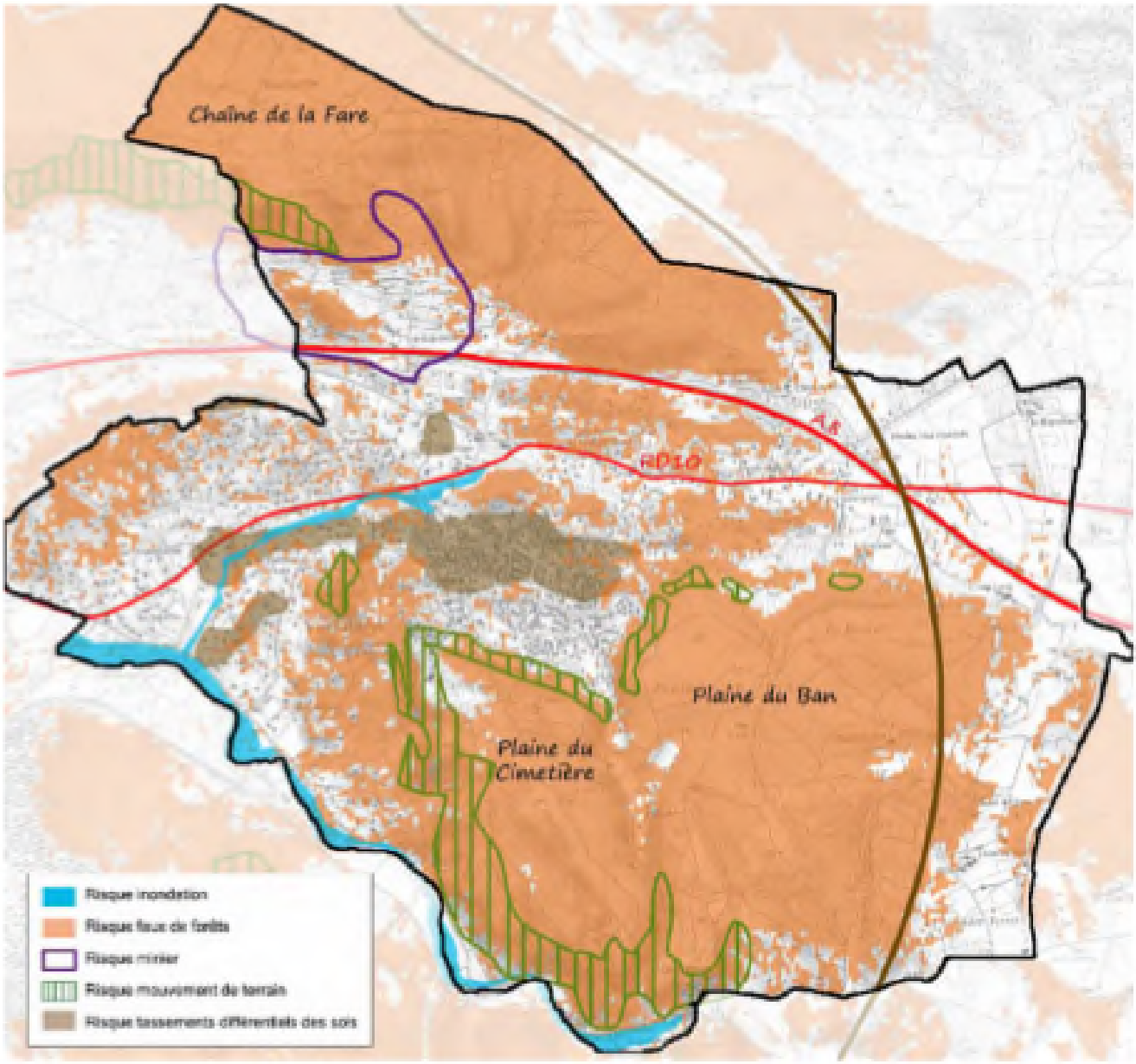


Figure 78 : Carte de synthèse des risques sur Ventabren

les objectifs et les choix retenus pour élaborer le PLU

Le rapport reprend l'ensemble des textes à portée générale qui encadre l'élaboration des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et de sa traduction dans le PLU (ils sont aujourd'hui codifié dans le code de l'urbanisme)

Chacune des grandes lois est rappelée. Le diagnostic territorial est traduit en objectifs, chaque item - et ils sont très nombreux - de la loi est décliné à partir d'un constat en enjeu puis traduit en orientations du PADD et en traduction réglementaire. Bien que générale cette déclinaison du PADD est fidèle, complète et peut se traduire de façon concrète. Elle est d'ailleurs reprise dans chaque délibération de la mise en révision, PADD, arrêt du PLU. Pour les commenter et les reprendre dans l'analyse des observations, le résumé non technique a été copié et annoté. Ces annotations (sous forme de note de fin de section) ont été rédigées postérieurement à la clôture de l'enquête. Elles font souvent référence dans leur formulation aux observations recueillies lors de l'enquête ainsi qu'aux avis des personnes publiques associées.

En conclusion, le commissaire enquêteur peut attester de la qualité des analyses conduites, de la prise en compte de l'ensemble des objectifs assignés -par la loi- aux collectivités locales dans leur gestion de l'urbanisme.

4.2 Le PADD du PLU 2017 de Ventabren

est, comme le précédent du PLU de 2009 organisé autour de trois axes :

1- Préserver l'environnement naturel et agricole garant du cadre de vie.
La commune abrite un environnement naturel, agricole et urbain d'une grande richesse, qui font la qualité de son cadre de vie et son identité. Ainsi, la commune se doit de préserver à la fois ses paysages naturels et agricoles mais aussi la biodiversité présente sur son territoire.

2- Assurer un développement urbain équilibré
Ventabren a fait l'objet dès les années 1960 d'un étalement urbain sous forme d'habitat diffus. Aujourd'hui, la commune souhaite rétablir un équilibre entre les besoins liés à l'expansion urbaine et la valorisation du cadre de vie. La recherche d'une véritable centralité et la programmation de nouveaux projets constitue l'opportunité pour Ventabren de planifier un développement urbain cohérent, respectueux de l'environnement, qui prenne en compte à la fois en compte les risques et les nuisances.

3- Favoriser la mixité urbaine et sociale
La commune souhaite conserver son identité villageoise, elle doit également répondre aux besoins exprimés par ses habitants. Il s'agit d'intervenir à la fois sur les besoins en matière de logements, d'équipements, de déplacements, de stationnement ou encore de commerces et services.

Ces trois axes se déclinent en orientations générales, elles-mêmes déclinées par des orientations stratégiques plus ciblées qui permettront d'adapter et développer la ville existante et construire durablement la ville de demain.

Pour mémoire les 3 axes du PADD de 2009

1. Préserver l'environnement pour conserver le charme de Ventabren et garantir la qualité du cadre de vie.

2. Améliorer le cadre de vie en tenant compte des difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrennais : nuisances, équipements, risques, logements, déplacements.

3. Engager un développement mesuré, respectueux de l'environnement.

Avec la prise en compte au niveau d'un axe de la mixité sociale et urbaine, le PADD 2017 est plus riche que celui de 2009. Il prend mieux en compte les 5 finalités de l'article L101-2.

L'axe N° 1 préserver l'environnement et le cadre de vie se décompose en trois orientations :

orientation	Leviers d'action
1.1 :Préserver les paysages	**Proposer un zonage cohérent** avec l'occupation du sol de

et le patrimoine remarquables	manière à préserver les espaces naturels Sanctuariser les grandes unités paysagères Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère **Maintenir la qualité paysagère des sites emblématiques** : La silhouette villageoise, Les versants et plateaux (Plaine du Ban, Plaine du Cimetière, Les Hauts Gourgoulons)La Rivière de l'arc **Mettre en scène les vues emblématiques** (covisibilité,perspectives, panorama,...) et rouvrir des axes visuels vers le paysage environnant Mettre en valeur les points de vue sur le village Préserver les points de vue sur le grand paysage (Sainte-Victoire, Etang de Berre) Préserver, voire requalifier l'entrée de ville au carrefour de la RD10 et de la RD10G Valoriser le panorama de la rue des Brès **Favoriser l¸insertion paysagère des projets** à venir (zone d'activités, ZAC de l'Héritière... **Recenser et protéger le patrimoine bâti** Protéger les ensembles bâtis remarquables : centre ancien, hameaux, petit patrimoine vernaculaire (SCOT) Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable non protégé. **Valoriser le patrimoine culturel** d'intérêt local : Château de la Reine Jeanne Ermitage de Saint Honorat L'Aqueduc et la gare de Roquefavour.
1.2 Préserver la biodiversité	**Maintenir les réservoirs de biodiversité** Maintenir une mosaïque d'habitats ouverts et semi-ouverts au sein de la plaine agricole à l'Est : prairies, petites cultures, haies, à travers un classement en zone naturelle ou agricole. Préserver les espaces forestiers, maintenir l'importance de la végétation interstitielle dans le bâti diffus Conserver une forte proportion de végétation au sein de la trame de bâti diffus au sud de l'autoroute **L imiter l¸impact des éléments de fragmentation** liés aux infrastructures routières et ferroviaires Favoriser la transparence des infrastructures linéaires, fortement représentées sur le territoire communal (autoroute A8 au Nord, LGV à l'Est, ligne ferroviaire régionale au Sud, route départementale 10 au centre) Permettre le franchissement autoroutier de la faune entre les Gourgoulions et les aires de repos autoroutières de Ventabren **Protéger la biodiversité** Préserver les continuités écologiques existantes au Nord et au Sud de la commune, directement en lien avec les massifs boisés Maîtriser l'urbanisation à l'Est de la commune, secteur qui joue un rôle de liaison écologique entre les massifs Nord et Sud Restaurer une connexion écologique d'importance régionale Préserver les continuités aquatiques, représentées par l'Arc et le Vallat des Eyssarettes, en maintenant un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) et en améliorant la qualité des cours d'eau.
1.3 Redynamiser l'activité agricole	**Préserver les espaces agricoles** en limitant l'extension urbaine Pérenniser les espaces agricoles cultivés à haute valeur agronomique Compenser la perte d'espaces agricoles liés à l'urbanisation par la

	reconquête des anciens espaces agricoles en friche Mise en cohérence du zonage avec l'occupation du sol par rapport aux espaces agricoles existants et à reconquérir **Redynamiser l¸activité agricole**, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale Compenser l'activité agricole perdue dans le cadre d'extensions urbaines par un soutien de la commune pour la mise en culture des terrains agricoles non cultivés Identifier les activités qui participent à l'économie agricole et touristique de la commune et définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de faire pérenniser les activités existantes. Soutenir la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs grâce à des partenariats avec la Chambre d'Agriculture et la SAFER **Favoriser l¸agritourisme** Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires de type accueil à la ferme Favoriser l'implantation d'un marché sur la commune de produits locaux et les circuits courts **Préserver les bâtiments remarquables** d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial **Améliorer la qualité de vie des habitants** en zone agricole Autoriser l'extension mesurée des habitations situées dans les zones agricoles tout en définissant une surface de plancher maximale

L'axe n° 2 : *Assurer un développement urbain équilibré*

orientations	Leviers d'action
2.1Maîtriser la tâche urbaine en confortant les polarités, tout en renforçant leurs liens physiques, fonctionnels et paysagers	**Affirmer des centralités fortes et renforcer leurs liens** Conforter la centralité du secteur d'Intermarché par le développement du projet de l'Héritière. Favoriser la production d'un véritable coeur de vie, en répondant aux besoins de la commune (logements diversifiés, nouveaux équipements, espaces publics, commerces, stationnement, liaisons douces, etc.) Conforter le centre-village Conforter les hameaux Créer une nouvelle centralité secondaire sur le secteur Maralouine en répartissant les équipements et favorisant la mixité urbaine (habitat, espace public, commerces...) Faire évoluer la RD10 à plusieurs niveaux en vue de la rendre plus propice aux mobilités douces et plus attractive d'un point de vue de l'urbanité Créer ou améliorer les liens fonctionnels, urbains et paysagers entre les 3 polarités (centre-village, Intermarché et ZAC l'Héritière) **Contenir le village dans ses limites actuelles** Conforter l'urbanisation autour du village Définir des limites franches à l'urbanisation Favoriser la création de logements moins consommateurs de foncier

	Proposer un zonage plus propice à la maîtrise de l¸urbanisation Poursuivre la dynamique du PLU de 2009 qui marque la rupture avec l'ancien mode d'urbanisation en faveur d'une politique urbaine plus maîtrisée : re-concentration des zones urbaines, amélioration du cadre de vie et protection des espaces naturels et des paysages de qualité S'inscrire dans l'enveloppe maximale d'urbanisation délimitée par le SCOT Proposer un développement urbain cohérent en intégrant les projets à venir : ZAC de l'Héritière, Zone d'activité économique de Château Blanc... S'appuyer sur certains hameaux comme support de densification du tissu pavillonnaire alentour **Cantonner et requalifier les zones d¸habitat diffus** Stopper l'extension de zones d'habitat diffus et les redéfinir en fonction : - des enjeux environnementaux et agricoles - des équipements et réseaux existants, notamment l'assainissement et l'aptitude des sols. Permettre leur évolution, tout en maîtrisant leur densification.
2.2 Conforter et redynamiser le vieux village	**Repenser les espaces publics** Réorganiser les fonctions et usages des espaces publics existants : valoriser la rue des Brès par sa requalification avec un aménagement de qualité en corrélation avec son panorama Aménager de nouveaux espaces publics pour pallier le manque d'espaces de rencontre sur la commune **Créer une nouvelle dynamique dans le village** et valoriser son potentiel touristique et de loisirs Favoriser le commerce de loisirs (café, restaurant...) Préserver les formes urbaines villageoises Favoriser la cohésion sociale Améliorer l'environnement urbain et favoriser la création d'un espace d'échange et de rencontre Raccrocher le belvédère de la rue des Brès au plateau **Préserver le caractère pittoresque** du noyau ancien et la silhouette villageoise Mettre en place une charte urbaine pour revaloriser la cohésion des espaces urbains de la commune Respecter la trame urbaine existante Prescrire des hauteurs d'implantation des bâtiments afin de préserver l'ensemble homogène du centre ancien
2 .3 Prévenir les risques et réduire les nuisances	**Diminuer la vulnérabilité des zones** urbaines concernées par le risque Prendre en compte des risques présents sur le territoire, notamment en orientant l'urbanisation vers les secteurs soumis aux aléas les plus faibles Prendre en compte la nature des sols avant toute construction (phénomène retrait et gonflement des argiles, glissement de

	terrain, chutes de blocs) Respecter la réglementation du PPRI **Réduire le risque d¸incendie de forêt** Réaliser des interfaces habitat-forêt Mettre en place des systèmes d'aspersion Lutter contre l'habitat isolé et les risques associés Mettre en œuvre des mesures incitatives de débroussaillement et assurer un suivi régulier Améliorer la desserte et les accès aux zones à risques : prévoir des aires de retournement et de stationnement **Prendre en compte le risque d¸inondations** **p**our la définition des zones de développement urbain Dans la gestion de l'existant avec une réglementation adaptée En limitant l'imperméabilisation de nouveaux espaces et en gérant les eaux de ruissellement. En mettant en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales **Prévenir les risques** Préserver la qualité de l'air Réduire les polluants liés à l'automobile en favorisant les modes de transport alternatifs **Réduire les nuisances sonores** et préserver la quiétude villageoise Limiter l'urbanisation en bordure des voies routières et ferroviaires bruyantes (notamment RD10 et A8) Faire évoluer la RD10 et marquer des séquences urbaines pour l'apaiser

L'axe 3 : *Favoriser la mixité urbaine et sociale* comprend 4 orientations

orientation	Leviers d'action
3.1 Développer une offre diversifiée en logements	**Diversifier l¸offre de logements** afin de l'adapter aux besoins réels de la population et favoriser la mixité et cohésion sociale Encourager la production de logements diversifiés en corrélation avec l'évolution de la démographie communale : privilégier les logements de petites tailles (T2 et T3 Favoriser la production de petites opérations de logements à taille humaine, par une densification maîtrisée des zones urbaines. Intensifier le développement de logements pour les ménages modestes, en prenant en compte les objectifs fixés par le PLH S'appuyer sur le projet de la ZAC de l'Héritière pour répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, à destination des familles et des personnes âgées **Étoffer l¸offre en logements** sur la commune Permettre la construction de maisons individuelles dans les zones urbaines, tout en maîtrisant la densification **Promouvoir la qualité des opérations d¸habitat** Revoir le projet de la ZAC de l'Héritière en intégrant une réflexion de développement durable.
3.2 Lier le développement urbain et le niveau d'équipement	**Étoffer l¸offre en équipements** pour répondre aux besoins des habitants S'appuyer sur le projet de la ZAC de l'Héritière pour répondre aux besoins d'équipements (groupe scolaire, foyer-logements pour seniors, etc.)

	Accompagner le développement du quartier Maralouine/Méjeans par des équipements publics et/ou d'intérêt collectif Diversifier les vocations du plateau sportif et optimiser les équipements Valoriser les espaces non construits du Plateau sportif par des aménagements paysagers **Favoriser la desserte des réseaux de communication numérique**, plus particulièrement pour les grandes opérations d'ensemble telles que le secteur de l'Héritière et de Maralouine A dapter les réseaux au développement urbain Optimiser le réseau d'eau potable afin d'améliorer sa distribution sur l'ensemble de la commune Poursuivre la planification des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif **Promouvoir les nouveaux réseaux énergétiques et renouvelables** Gérer le territoire de façon adaptée afin d'évoluer vers des modes de production et de consommation responsables Favoriser les énergies renouvelables et leur intégration dans les bâtiments publics et privés Valoriser financièrement certains espaces naturels de la commune par la création d'un parc photovoltaïque tout en assurant l'insertion paysagère.
3.3 Améliorer le maillage inter-quartiers et les déplacements des différents modes	**Encourager et sécuriser les modes de déplacements doux** Créer un réseau de cheminements doux sécurisé afin de : - Réduire les distances parcourues à travers des chemins dédiés aux piétons et cyclistes - Relier les différentes entités à travers un réseau de cheminements, en mettant en valeur le patrimoine urbain et social de la ville **Renforcer le maillage inter-quartiers** Raccrocher le plateau sportif au village et améliorer son accessibilité Connecter le projet de la ZAC de l'Héritière avec le secteur d'Intermarché. Favoriser le maillage inter-secteur par un réaménagement de la RD plus favorable aux piétons **Renforcer la perméabilité des quartiers** Améliorer la perméabilité piétonne et routière du futur quartier de l'Héritière Désenclaver les secteurs d'habitat diffus pour les piétons et les automobilistes **Améliorer la sécurité des déplacements** Faire évoluer la RD10 et marquer des séquences urbaines pour l'apaiser Prévoir un accès sécurisé vers la future zone d'activités économiques Améliorer le maillage inter-quartiers et les déplacements des différents modes **Améliorer le stationnement** Améliorer le fonctionnement du stationnement aux abords de l'école Adapter l'offre de stationnement aux besoins, notamment sur le secteur de l'Héritière : nouveaux besoins liés à la création de logements, équipements, commerces, etc Requalifier le parking de la rue des Brès en espace public

	Aménager des parkings paysagers dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement Profiter du parking relais «Moulin du Pont» en limite de la commune de Coudoux préconisé dans le ScoT du Pays d'Aix, pour encourager le covoiturage **Promouvoir l¸utilisation des transports en commun** Rendre les transports publics plus performants et attractifs Favoriser une meilleure desserte en transport en commun dans les centralités, plus particulièrement dans les nouveaux quartiers de l'Héritière et de Maralouine Faciliter et sécuriser les accès aux arrêts de bus
3.4 Soutenir l'économie locale	**Favoriser un développement économique diversifié** Développer des activités culturelles et tertiaires Favoriser le commerce de loisirs dans le centre ancien (café, restau-rant...) S'appuyer sur le projet de la ZAC de l'Héritière pour créer un nouveau pôle commercial de proximité, de qualité porteur d'attractivité, en lien avec le secteur actuel d'Intermarché Créer une centralité secondaire avec quelques petits commerces de première nécessité sur le secteur Maralouine Favoriser les activités de production d'énergie renouvelable Diversifier la vocation du plateau sportif ét favoriser le développement d'activité non polluantes **Maintenir le projet de la zone d¸activités de Château Blanc** Compléter le tissu économique local par des petites en moyennes entreprises industrielles et artisanales facteur de création d'emploi local **Valoriser le potentiel touristique** de la commune Poursuivre le développement du tourisme vert, autour des activités de plein air Développer le tourisme à travers la découverte du patrimoine urbain et culturel : centre-village, château de la reine Jeanne, église, ermitage, aqueduc de Roquefavour... Diversifier la vocation du plateau sportif et favoriser le développement d'activités complémentaires de type touristique, culturelles, activités innovantes... Valoriser l'aqueduc de Roquefavour pour favoriser les activités culturelles, touristiques et de loisirs.

L'examen détaillé peut conduire à mettre en évidence des imprécisions, ou des ambiguïtés voire des incohérences entre les différentes actions.

A titre d'exemple et cela apparaît aussi dans l'analyse des enjeux sur les sites susceptibles d'être touchés de manière sensible par la mise en œuvre du PLU, dans les objectifs des lois Grenelle figure la limitation de la consommation des espaces naturels et agricole. Leur traduction, tout à fait pertinente, est « contenir le village dans ses limites actuelles », « stopper l'extension des zones d'habitat diffus » et « préserver les continuité

écologiques ». Mais quelles sont les véritables limites du « village » ? et que veux précisément dire stopper l'extension des zones d'habitat diffus, l'ensemble de ces zones est-il intégré dans « le village » ? L'objectif de préservation des continuités écologiques qui est de plus un objectif fort au niveau local, peut apparaître comme étant - plus ou moins - mis à mal par l'utilisation des opportunités foncières ou la stérilisation de surfaces importantes avec un projet de parc photovoltaïque.

BIODIVERSITÉ, HABITATS NATURELS, FAUNE, FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES		
Loi SRU (2000)	Réduire la consommation des espaces non urbanisés et la péri-urbanisation	Poursuivre la dynamique du PLU de 2009 qui marque la rupture avec l'ancien mode d'urbanisation en faveur d'une politique urbaine plus maîtrisée : reconcentration des zones urbaines, amélioration du cadre de vie et protection des espaces naturels et des paysages de qualité Préserver les espaces agricoles en limitant l'extension urbaine Contenir le village dans ses limites actuelles : - Conforter l'urbanisation autour du village - Définir des limites franches à l'urbanisation - Favoriser la création de logements moins consommateurs de foncier Stopper l'extension de zones d'habitat diffus et les redéfinir en fonction : - des enjeux environnementaux et agricoles - des équipements et réseaux existants, notamment l'assainissement et l'aptitude des sols Maintenir les réservoirs de biodiversité Maintenir une mosaïque d'habitats ouverts et semi-ouverts au sein de la plaine agricole à l'Est : prairies, petites cultures, haies, à travers un classement en zone naturelle ou agricole Préserver les continuités écologiques Limiter l'impact des éléments de fragmentation liés aux infrastructures routières et ferroviaires Conserver une forte proportion de végétation au sein de la trame de bâti diffus au sud de l'autoroute Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère
Loi Grenelle II (2010)	Elaborer la trame verte et bleue. Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio. Encadrer l'assainissement non collectif	
Loi ALUR (2014)	Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour préserver la biodiversité ; Densifier en zone urbaine ; Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans le PLU (instauration du coefficient d'Espaces Verts)	

Cela peut s'expliquer par une hiérarchisation des enjeux pas suffisamment explicite, voire dépendant des projets. La loi Grenelle « portant engagement national pour la préservation de l'environnement » traduite dans l'article L101-1 conduit à mettre en avant et à prioriser les objectifs de préservation.

Malgré une très grande qualité d'étude et un résultat tout à fait satisfaisant que l'on ne peut – comme la majorité des administrations l'on fait – que saluer, il demeure que les différents constats qui ont été dressés ne sont pas hiérarchisés explicitement et leur pondération peut apparaître différente suivant le thème concerné et la traduction qui en est faite. Si, globalement, le PLU prend bien en compte le 1° item qui traite de **l'équilibre** entre les différentes fonctions urbaines, les actions et leur traduction réglementaire résultant de cet équilibre ne devraient pas rentrer en conflit ou en opposition avec les actions résultants des autres objectifs qui se situent au même niveau.

Ci-dessous le rappel de l'article L101-2 avec la mise en évidence des objectifs de 1° niveau à intégrer dans « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme » et ici dans la révision du PLU.

*1° **L'équilibre** entre :*

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

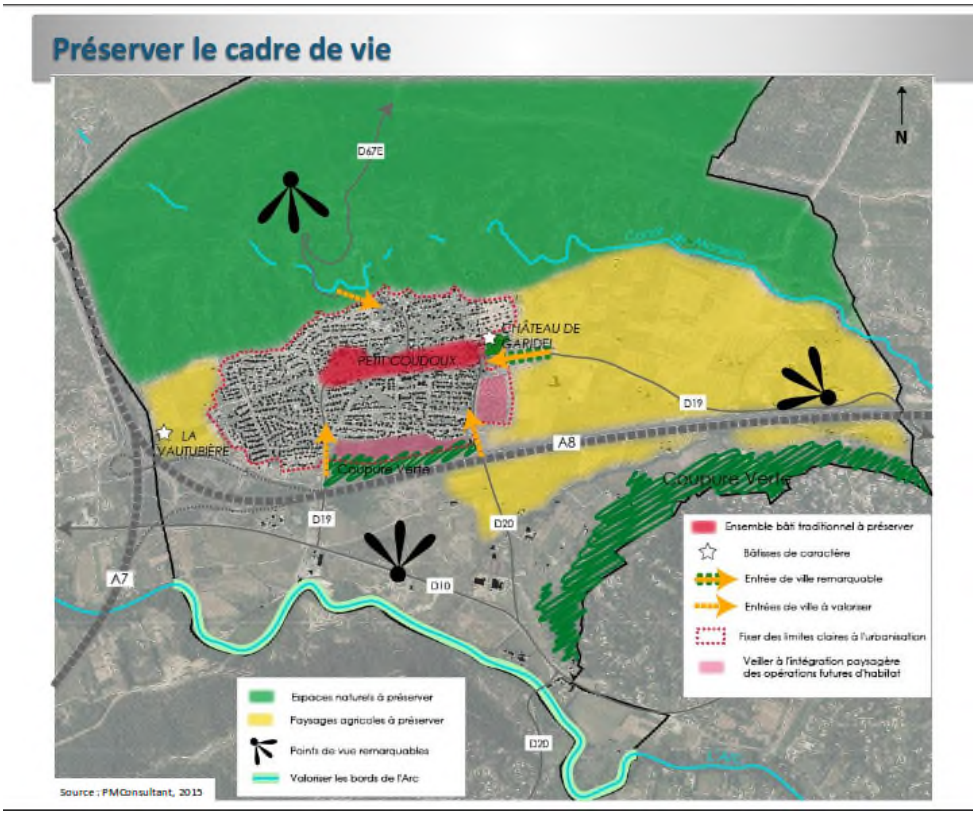
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
*5° **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
*6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que **la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;***
*7° **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Un autre élément un peu troublant est la présentation cartographique du PADD qui fait apparaître Ventabren comme une île, sans que les continuités, ou les ruptures existantes sur les limites soient analysées, et surtout comment a été faite leur prise en compte dans la détermination des actions impactant ces unités trans-limites.

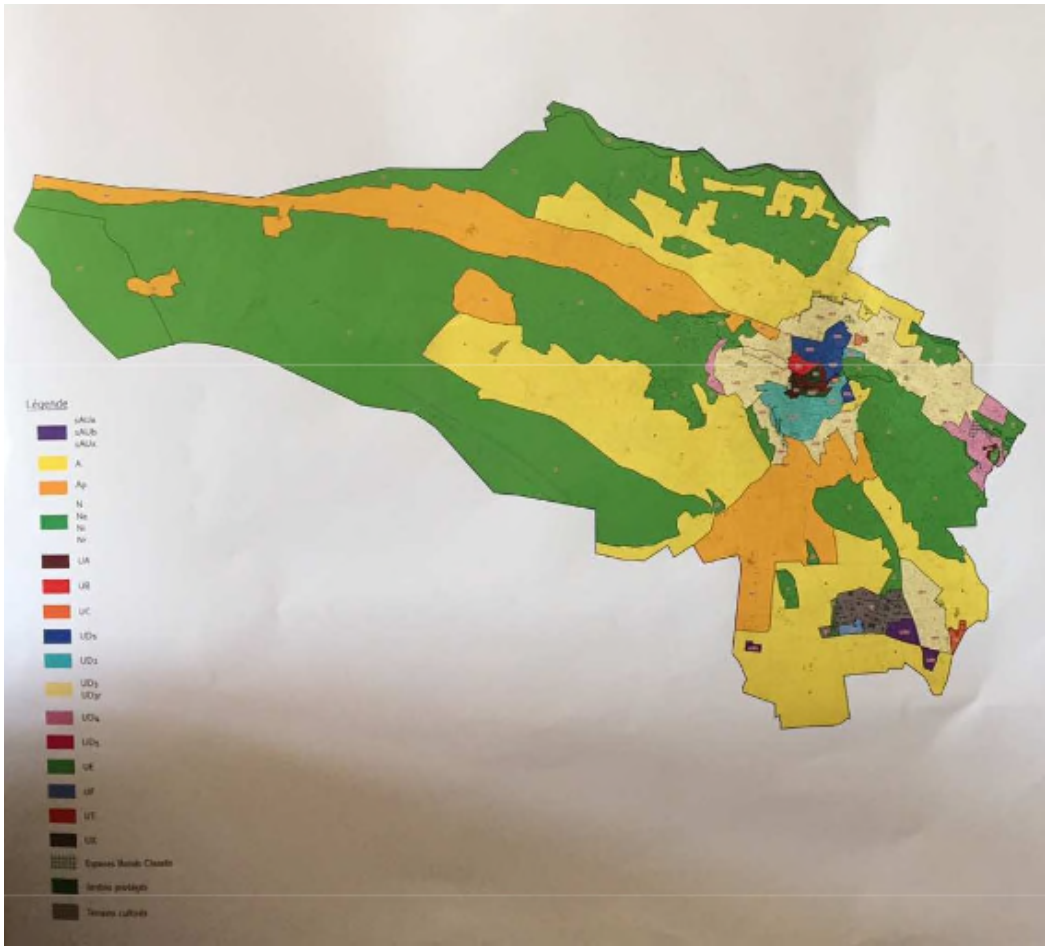
Cela a une importance relative au sud, puisque l'Arc avec sa plaine alluviale et zone inondable constitue une entité traitée de manière homogène (zone agricole, ripisylve protégée par un EBC).

Au nord par contre, le relief est plus marqué et les limites communales sont moins marquées par des frontières naturelles.

La commune de Coudoux a prévu de préserver sa partie sud, tout au long de sa limite avec Ventabren, avec une « coupure verte » renforçant le zonage de protection des terres agricoles



Pour Eguilles, toute la plaine alluviale (Bouilladou, Pas de Bouc) est protégée au titre de la valeur agronomique des sols (zone A) ; à l'ouest, la partie en limite de Ventabren a, de plus, une vocation paysagère où toutes les constructions sont interdites (Ap). Cela correspond aussi à la coupure d'urbanisation d'importance communautaire et métropolitaine du SCOT d'Aix en Provence.



4.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation, comme le PADD viennent compléter le dossier du PLU et en constituent un élément obligatoire. Celles du PLU de Ventabren ont été établies conformément aux articles L151-6 et L151-7. Ce dernier article définit le contenu des OAP :

> *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
>
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
>
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
>
> *3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
>
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
>
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales*

caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

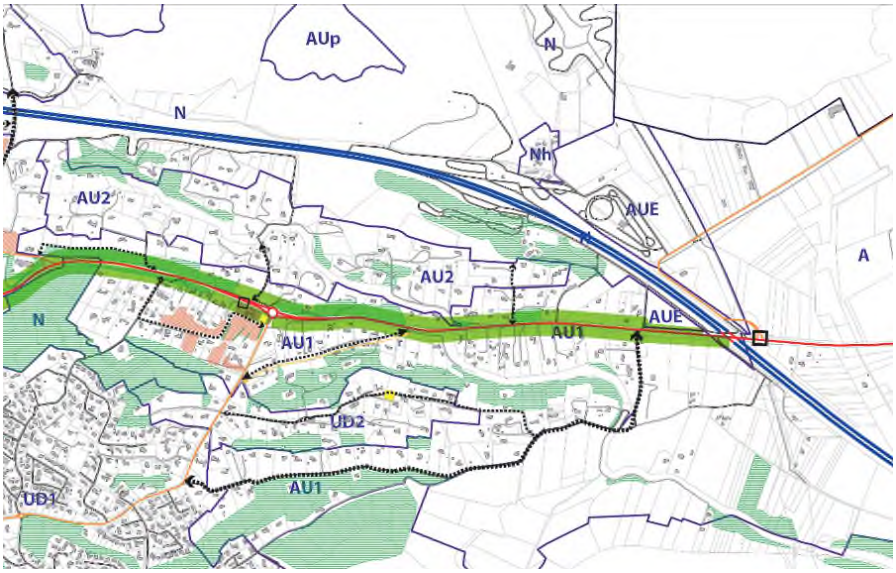
Le PLU de Ventabren comprend deux types d'OAP : OAP par schéma d'aménagement et OAP de secteur.

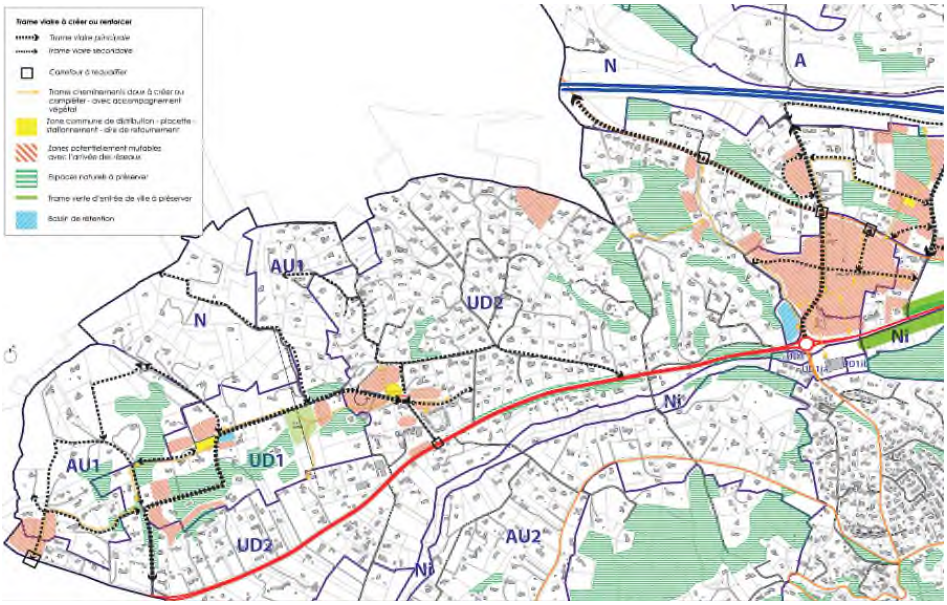
L'OAP d'aménagement a surtout pour vocation de structurer les zones à urbanisées AU aujourd'hui insuffisamment équipées pour supporter une constructibilité importante. Elle couvre grossièrement la partie au nord de la RD10, déjà bien habitée, et dont la densification passe par un développement, mise au normes des réseaux, Elle définit aussi les secteurs « potentiellement mutables », les espaces naturels à préserver .

Elle n'a pas un caractère d'opposabilité strict, les aménagements sont prévus dans leur principes, les tracés, sauf lorsqu'ils sont repris en emplacements réservés, n'ont aussi qu'un caractère indicatif et pourront être différents de ceux tracés sur le schéma. Il en est de même lorsqu'une planification des logements est définies : ce n'est pas un engagement mais une indication.

Ci-contre le plan général de cette OAP

1- secteur est de la commune





2- secteur est de la commune sur lesquels on note :- les voiries et cheminements doux à aménager,- les zones préférentielles d'implantation des constructions,- les espaces de distribution depuis une place centrale jusqu'aux plate-formes de retournement- les espaces naturels existants à préserver.

Cette OAP est subdivisée en 4 sous- secteurs focalisant sur des futurs quartiers plus ou moins dense :

sous secteur 1 : Maralouine-Bourret

sous secteur 2 : Coudoux

sous secteur 3 : Gourgoulons

sous secteur 4 : Espillard

La programmation indicative donnée ne concerne que le réseau d'assainissement collectif à l'exclusion de tous les autres.

Les OAP de secteurs sont au nombre de 5. Elles concernent :

secteur 1 : Vieux-village et plateau

secteur 2 : Maralouine

secteur 3 : Vigne Longue

secteur 4 : l'Héritière – Intermarché.

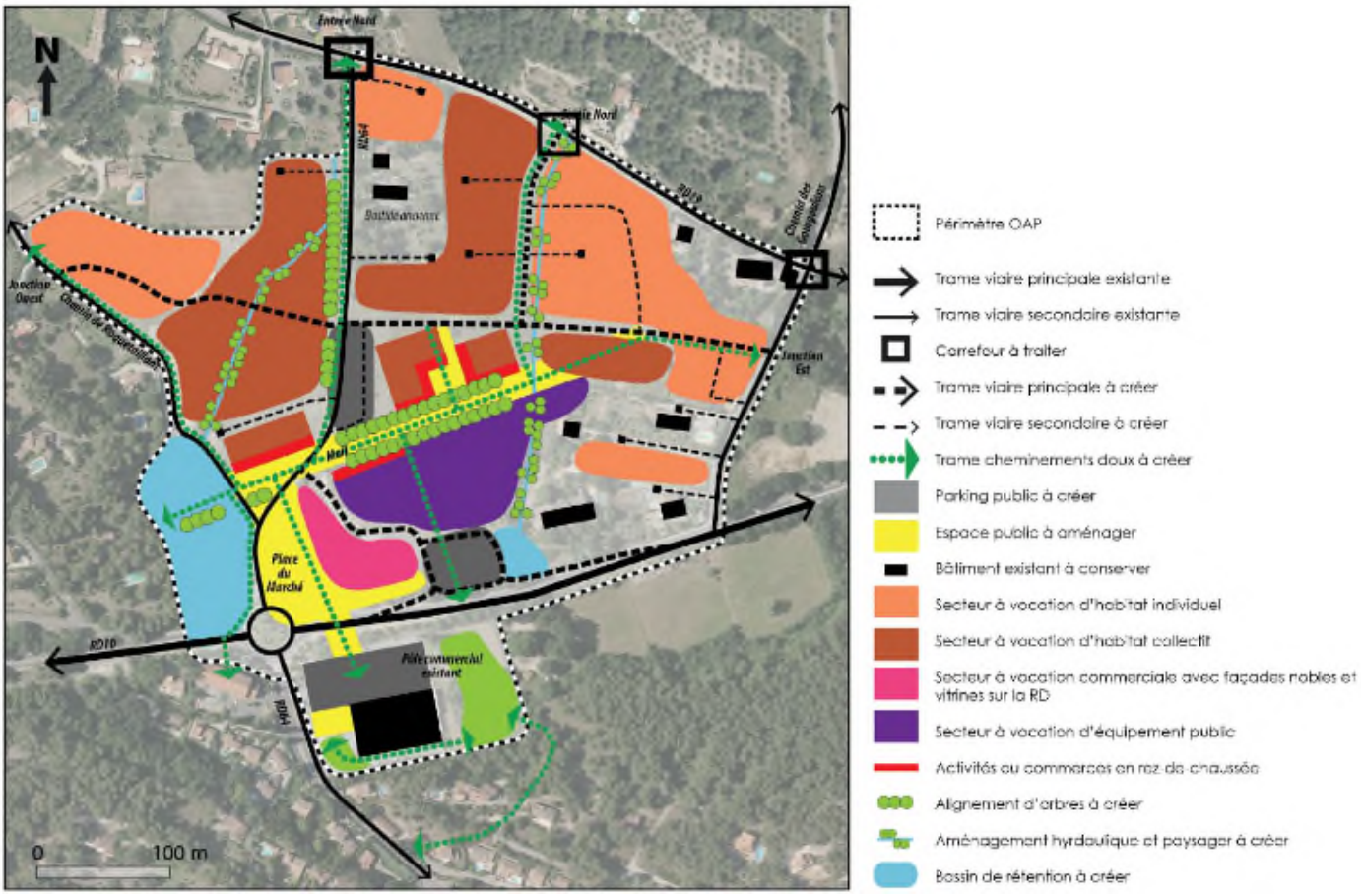
Secteur 5 : Château Blanc

Les principes et les contenus sont globalement les mêmes que l'OAP d'aménagement avec la figuration de la trame viaire hiérarchisée, des cheminements doux. La partie concernant les constructions est plus précise et développée avec la délimitation des zones constructibles, la nature et la densité des constructions.

Ici aucune programmation n'est annoncée.

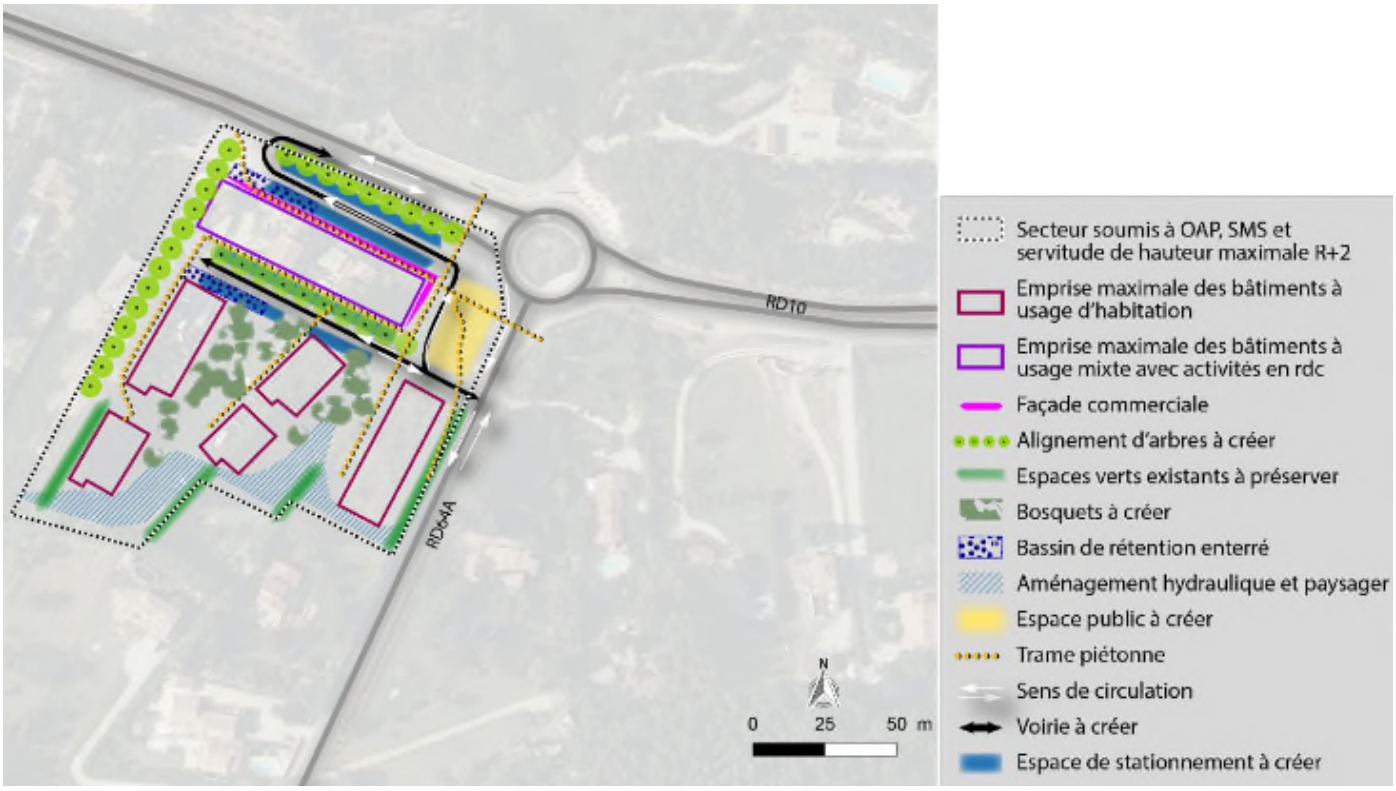
L'OAP secteur 4 sera en grande partie aménagée dans le cadre de la ZAC de l'Héritère.

Ci-dessous le schéma d'aménagement proposé :

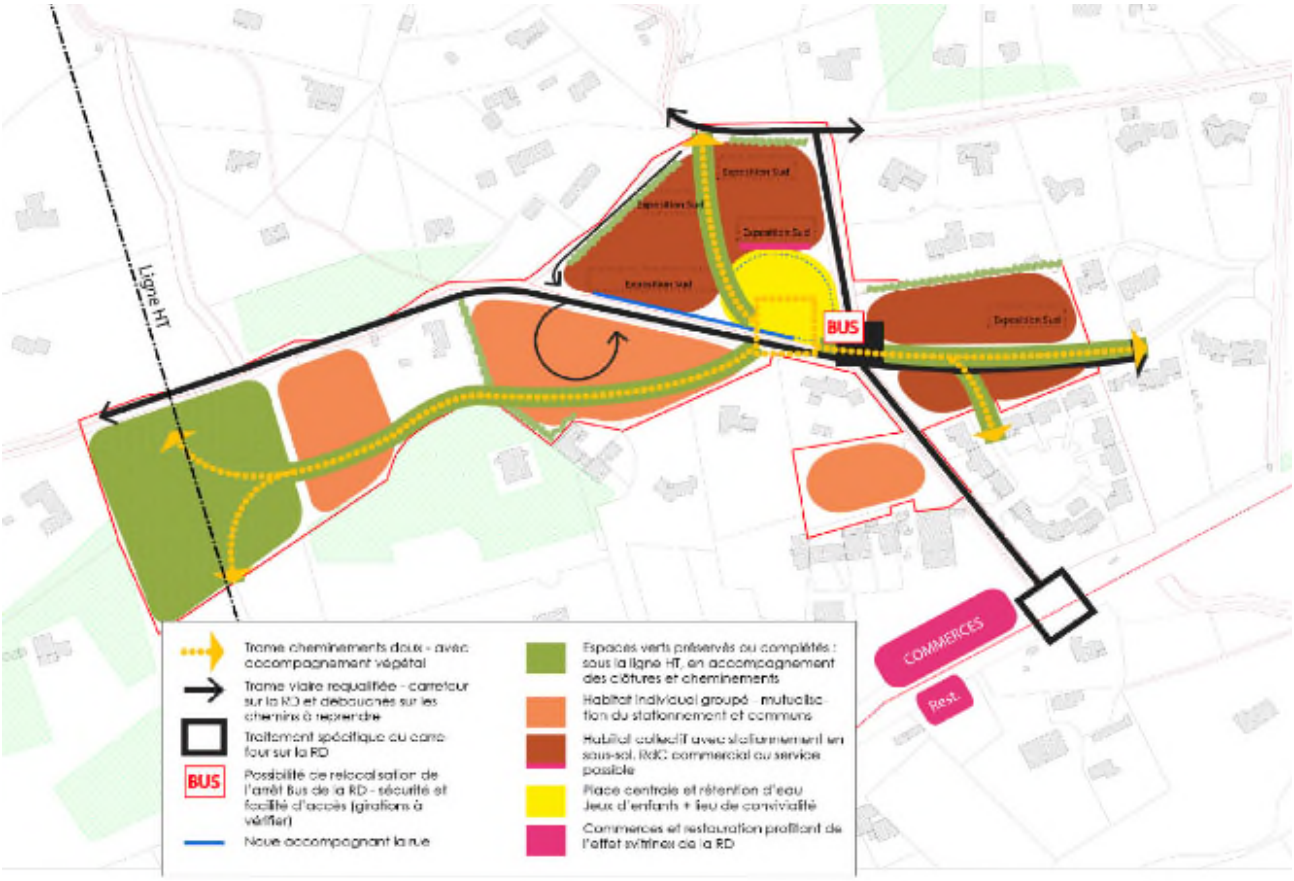


Orientée prioritairement sur la construction, on peut regretter qu'elle n'inclue pas le parc prévu en emplacement réservé le long du Vallat des Eyssartières à l'Est de la grande surface.

L'OAP : secteur 3 Vigne Longue est elle aussi entièrement dédiée à une opération conduite par la société COGEDIM :

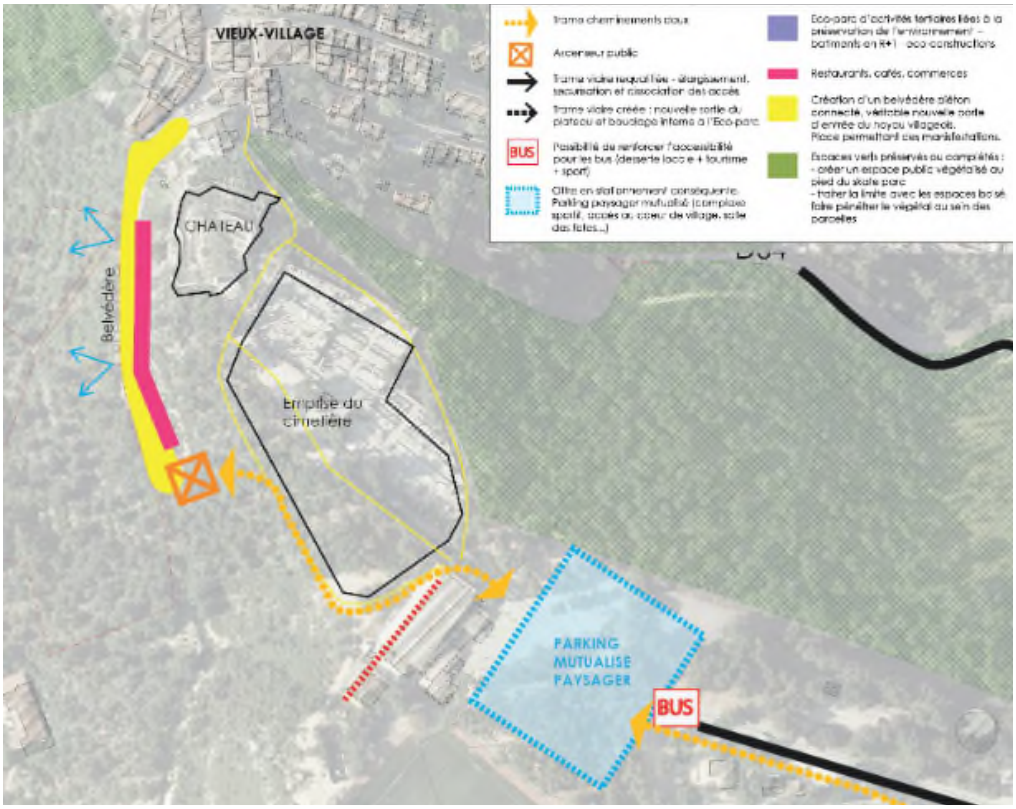


L'OAP secteur 2 Maralouine est un peu plus floue puisqu'il n'y a pas d'opérateur ensemblier et que les aménagements se feront au coup par coup.



L'OAP du secteur 1 est en fait découpée en 2 avec des objectifs assez différents.

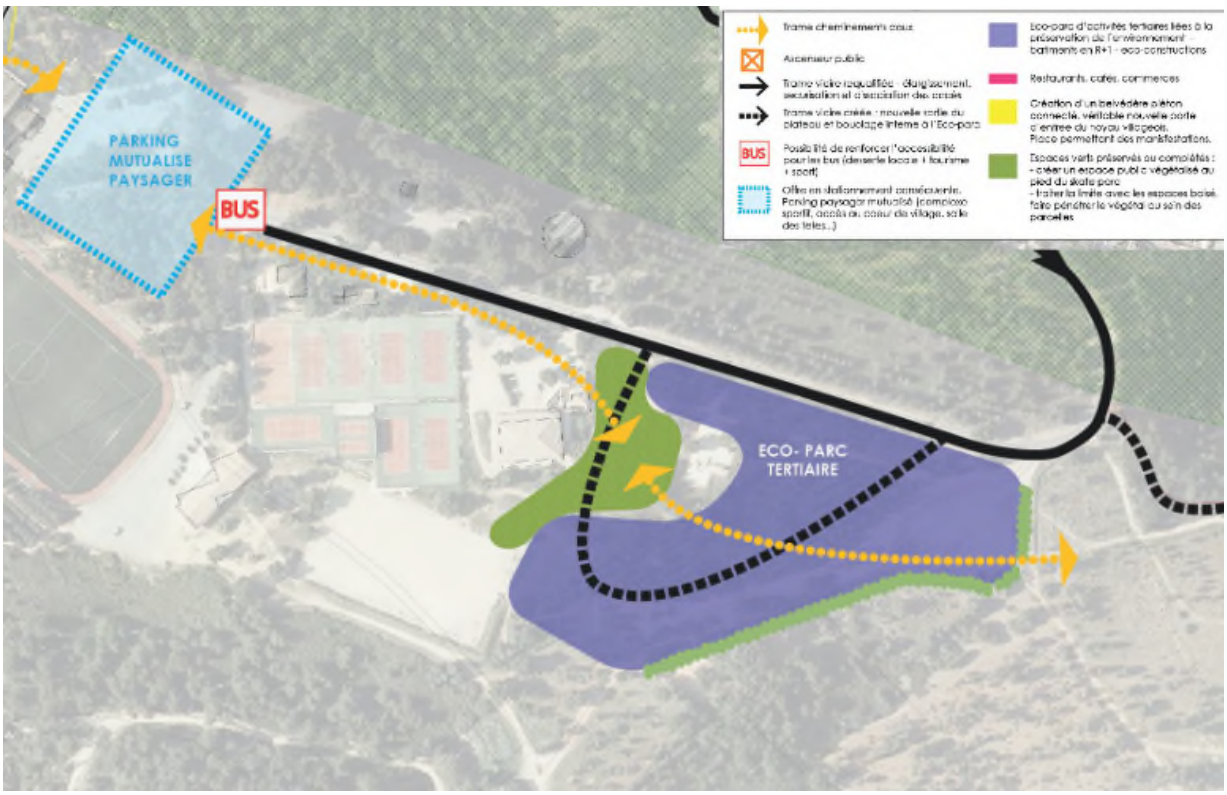
La partie rue des Brès et esplanade Raymond Normand accolée au Vieux-village et qu'il est prévu de requalifier pour « poursuivre le cœur de ville »



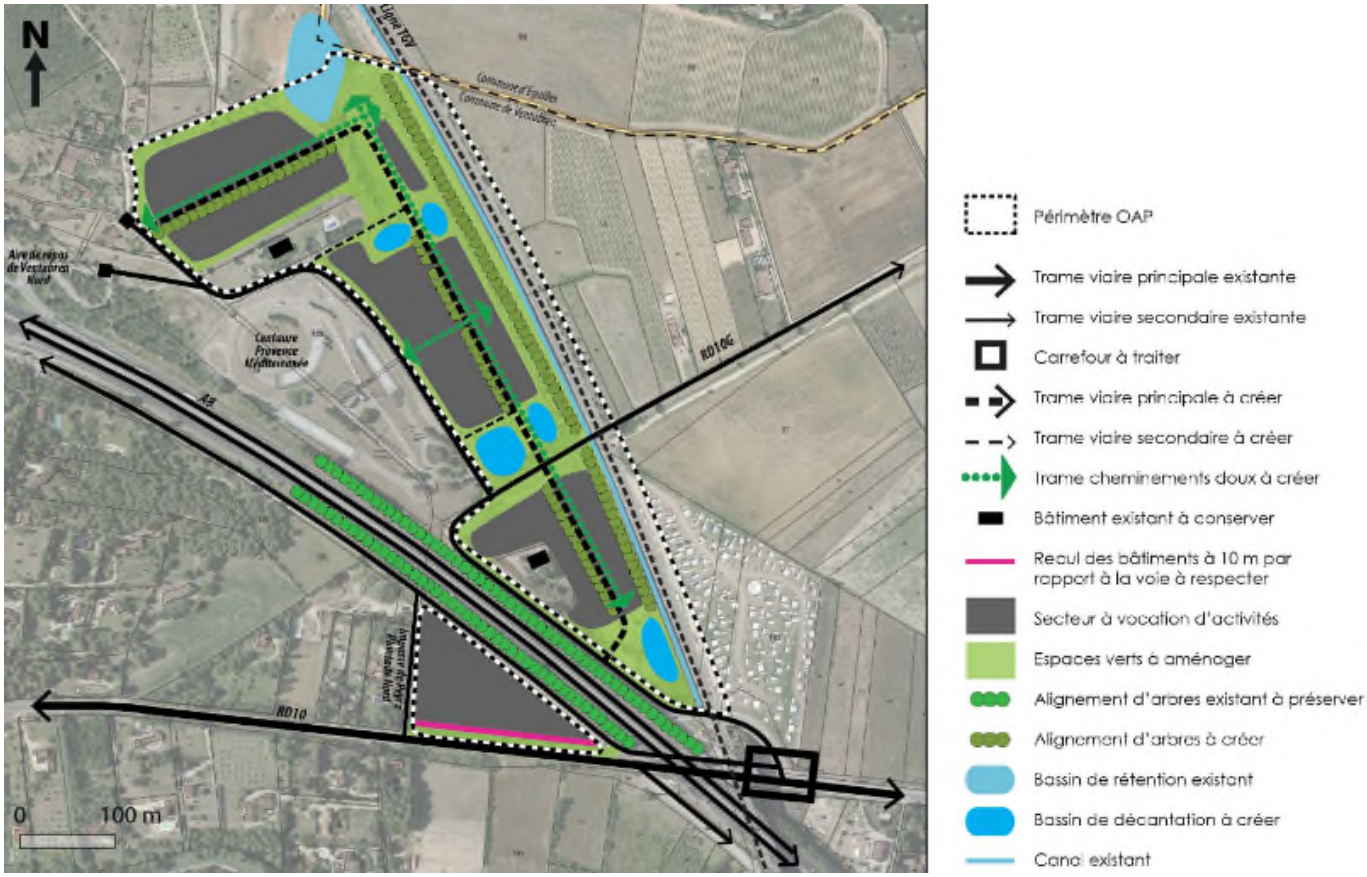
Cette partie de l'OAP est séparée de la deuxième : le plateau, par plusieurs centaines de mètres, une dénivelée significative (12 m environ). Elle est dominée par les ruines du Château de la Reine Jeanne et en plus retrait est installé le cimetière de Ventabren.

Sur le plateau qui accueille aujourd'hui des installations sportives et de loisirs ainsi que des équipements publics à vocation culturelle et sociale. Cette vocation est complétée par des installations à caractère touristique ainsi qu'une nouvelle zone prévue pour construire des bureaux pour héberger des activités tertiaires liées l'environnement.

Le



dernier secteur correspond à la zone d'activité économique de Château Blanc.



4.4 Le règlement

Il constitue la pièce maîtresse du PLU pour l'exercice de la compétence de la commune en matière d'urbanisme et pour le public dont les préoccupations foncières sont toujours très importantes.

Les enjeux du PADD sont traduits dans le règlement.

4.4.1 Les planches graphiques en 4.1.x,

sur lesquelles sont reportées le découpage en zone du territoire de la commune. Pour satisfaire à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, il existe 4 grands types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles (N).

Pour tenir compte d'un certain nombre de spécificités, les zones urbaines U, sont découpées en 3 secteurs (UA, UB, Uc), les zones à urbaniser AU en 4 secteurs (AU1, AU1H, AU2, AU E). Le secteur AUE comprend un sous secteur AUE p créé pour permettre l'implantation d'une centrale de production photovoltaïque.

La zone agricole et la zone naturelle ne sont pas découpées en secteurs.

La légende des plans fait apparaître :

- certaines des servitudes affectant les parcelles (EBC, zones non ædificandi marge de recul par rapport aux voies, la mixité sociale,…) ainsi que la protection des thalwegs (fond de vallat)
- les emplacements réservés,
- le niveau du risque incendie,

- la représentation de l'aléa pour les risques miniers et du retrait -gonflement des argiles.

La liste des emplacements réservés comprend 127 opérations, toutes au bénéfice de la commune représentant près de 75 hectares dont la moitié en une opération de protection du patrimoine (les Bories aux Gourgoulons hauts). Les opérations de voirie y compris les aires de retournement et de défense contre l'incendie en représentent les 4/5 (98 opérations : 1 aire de stationnement dans le vieux village (OP2) étant comptabilisée comme protection du patrimoine). A noter l'importance des aménagements pour les cheminements doux, piétons ou pistes cyclables, qui comptabilisent 18 opérations sur environ 7 kilomètres ainsi que la volonté de la commune de maîtriser des terrains à l'extrémité de la commune pour y implanter des logements sociaux (18 740 m²).

Quelques erreurs se sont glissées, qu'il convient de corriger pour le document définitif :

- la numérotation indiquée sur les planches graphiques n'est pas la même que celle du sommaire qui, elle aussi, est erronée. Il manque un indice : le règlement est le document 4 qui se décline en 4.1 règlement graphique avec 4.1.1, 4.1.2 et 4.1.3 pour les 3 planches de zonage de la commune puis 4.1.4 pour le risque incendie et 4.1.5 pour les risques miniers et retrait-gonflement. La liste des emplacements réservés serait en 4.1.6 et non en 4.1.1[25]

- La légende des planches du zonage ne reprend pas non plus la zone UC qui apparaît sur le plan 4.1.2 : « centre élargi ».

4.4.2 le règlement écrit coté 4.2

Ce dernier détermine, pour chaque zone du territoire de la commune de Ventabren (urbaine, à urbaniser, espaces naturels ou naturels…) et figurant sur un des plans, les caractéristiques principales de la zone au travers de 15 articles au contenu fortement normé : usage du sol et la destination des constructions,les caractéristiques architecturales, les équipements et les espaces verts nécessaires,...

Ce règlement est composé du règlement proprement dit et de 2 annexes (inventaire des éléments remarquables et cahier des prescriptions architecturales …) qui ne sont pas numérotées ni repérées dans le sommaire du règlement.

Sur la forme, pas d'observations, sauf de détail :

- la zone Uc est mal positionnée dans le texte.

- Il manquerai un glossaire permettant d'expliciter, voire de définir un certain nombre de concepts importants pour la bonne compréhension du règlement. C'est notamment le cas pour le concept d'emprise que ce soit pour l'emprise au sol mais aussi celle d'espace vert.

- Concernant la zone Uc qui ne comprend qu'un lotissement (des Cauvets) excentré au-delà du canal de Marseille, son caractère et le contenu du règlement (*caractère principalement résidentiel* versus « *affectée principalement à l'habitation* » UD) sont quasiment identiques à celui de la zone UD qui comprend 2 sous secteurs, eux-même sous-découpés. Il serait peut aussi simple de créer un autre sous secteur (UD3?) pour englober cette zone Uc. Mais il y a peut-être d'autres raisons.

25 C'est bien comme cela qu'il est indicé dans le document « bordereau des pièces », qui a du être bati a postériori.

Il faut souligner que le règlement des zones n'encadre pas à lui seul la constructibilité d'une parcelle. En effet, il existe des dispositions particulières et des servitudes qui sont reprises dans un ensemble de documents : les annexes (cotées 5), qui peuvent limiter ou conditionner cette constructibilité. Une annexe spécifique (5.3) concerne ces servitudes d'utilité publique.

4.5 Les annexes

L'absence de notice de présentation rend les éléments d'appréciation et de contrôles assez difficiles. De plus, comme pour d'autres documents du règlement, la numérotation du bordereau des pièces n'est pas celle de tous les documents qui sont dans le dossier d'enquête publique. Cela peut jeter un trouble et ce d'autant, qu'ils ne sont pas datés.

Elles sont au nombre de 3 principales :

- 5.1 annexes sanitaires
- 5.2 risques
- 5.3 servitudes d'utilité publiques

et une annexe complémentaire (5.4) reprenant des obligations liées aux risques (débroussaillage, nuisances sonores, notice du pôle risque et aléa sismique).

La comparaison des sommaires des annexes entre le PLU approuvé et le projet de PLU révisé montre une différence entre les documents présents. Notamment tout ce qui concerne la partie environnementale ne figure plus dans les annexes du projet de PLU

S'il est fait mention du PIG pour le classement du massif de l'Arbois dans le rapport de présentation, rien ne figure dans les documents opposables. Le PLU devra être mis à jour pour intégrer le classement du site de l'Arbois effectif depuis le décret du 27 avril 2017.

Il apparaît souhaitable pour l'approbation du PLU, de compléter par une notice explicative introductive rappelant les obligations en terme de constitution des annexes et de mode d'emploi. Les annexes sanitaires mériteraient aussi une notice. Il convient aussi de reprendre - avec un sommaire- la numérotation des documents la constituant.

Les avis des personnes publiques associées

Elles ont été nombreuses à répondre. Malgré un avis favorable très majoritaire, plusieurs services ont des observations qui demandent des améliorations significatives du projet de PLU.

Le tableau suivant synthétise ces observations.

date	**ORGANISME**	service	observations
ven. 16 06	**CDPENAF**		limiter étalement urbain : réduction limites route de l'Arc secteur sud le puits Bastidasse- le Pechou
			exclure urbanisation parcelles AOP entrée ouest
			augmenter densité 30 logts hectaure
			ne pas implanter le parc photovoltaique
			en zone A limiter à 1 le nombre d'annexe aux habitations

date	ORGANISME	service	observations
jeu. 11 05	**MRAE**		expliciter prévisions de croissance et besoins logements
			compléter état initial par zones humides et enjeux espèces protégées
			démontrer la capacité épuratoire (globale) de la station épuration
			incidence Natura 2000 sur zone AU, AUE , château blanc et parc photovoltaïque
			justifier le foncier nécessaire au développement de la commune, objectif densité + élevée pour limiter étalement urbain
			meilleure protection des continuités écologiques : règlement et zonage (ZAE et centrale photovoltaïque)
			cohérence entre zonage assainissement et règlement
mar. 9 05	**M. le Préfet**		reprise note DDTM
	Préfet	DDTM note technique	préservation parcelles SMS1 et 2 en agricole AOC
			imposer un minimum LLS pour toute opération en zone UD et AU1. 30%PLAI
			report aléa inondation de l'Arc sur planche graphique
			suppression référence étude hydraulique
			règles parasisique : courriers 27 avril et 7 juillet 2015 à annexer
			PPR retrait gonflement à annexer. Autres risques géologiques à préciser. Incidence sur zones constructible (UD Roquetaillant et U les Cauvet) OAP secteurs exposées
			OAP : estimation des droits à construire par sous secteur
			sectiuer plateau sensible : znieff : afficher et mettre en œuvre une limistre stricte à l'urbanisation. Imprécision sur aménagement du bélvédère (commerces, restauration)
			pas de validation du parc photovoltaique- pas d'évaluation suffisante natura 2000, encontre objectif 2 DocOb
		ABF	I.1 Avis défavorable ouverture urbanisation de la rue des Brès (altération du profil sous le château)
			I.2 règlement : modifications de détail
		ARS	prise en compte des servitudes protections canal de Marseille.
			Joindre annexe sanitaire « eau potable »
			modification règlement écrit et graphique « aptitude à l'assainissement individuel »
			capacité station épuration, zonage assainisement : quelle carte ? Annexe assainissement à faire
ven. 2	**SABA**		zonage inondable pour lit majeur Nord est D65 : cartographie du lit majeur géo-morphologique

date	ORGANISME	service	observations
06			modification règlement : transparence hydraulique des ouvrages en lit majeur
			compensation, pluvial pour surface impérméabilisée >50m²
			assainissement non collectif : épandage >15m cours d'eau
ven. 10 03	**Trans-éthylène**		correction erreur et omission
lun. 15 05	**INAO**		deux tiers des terres AOC mitées 37 ha AOC en zone urbaine.
			Défavorable au zonage AU1 et UD1 collet du Bourret (6,3 ha classés AOC)
27/04/ 17	**Chambre agriculture**		suppression parc photovoltaique tel que prévu
ven. 12 05	**Chambre Commerce Industrie**	Président	encourager implantation commerce centre ancien
			favoriser la ZAC Héritière « au détriment Vigne longue et Maraluoine ».mais proposition de 2200 m² trop ambitieuse
		Services techniqu e	Réglement : interdire commerce en AU1
			pas réglementer stationnement en UA
			autoriser restauration et hébergement en UB
			et interdire les commerces et réduire le logement dans les ZA
			augmenter capacité en ZA (excentrée)
			abaisser CES en ZA
ven. 12 05	**Département des Bouches du Rhône**	routes	pas d'objection à la marge recul (RD 10 non grande circulation)
			aménagement des carrefour sur D10 à concerter avec CD 13 (DRP)
		Agriculture	réserve quand à la qualité agronomique des extensions zone A. Porcès d'intention sur les compensations futures
		habitat	correction d'erreur sur les SMS

5 Avis,observations, demandes recueillies- *réponse du maître de l'ouvrage* et avis du commissaire enquêteur.

L'enquête publique sur la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ventabren s'est tenue du 7 septembre au 9 octobre 2017. Elle a permis au public de faire part de ses observations, soit par inscription dans le registre déposé en mairie de Ventabren, soit par courrier. Il a également pu faire part de ses observations et demandes de renseignements directement auprès du commissaire enquêteur au cours des cinq permanences. Une adresse électronique (plu2017ventabren@gmail.com) était également à disposition du public qui a largement bénéficié de cette possibilité pour faire part de ses observations.

De part l'importance numérique des contributions faites par le public, par la richesse de certaines ainsi que des avis formulés par les personnes publiques associées, le présent chapitre ne sera pas une reprise détaillée du procès verbal de synthèse qui ne fait que résumer et référencer l'ensemble des contributions reçues. Ce procès-verbal de synthèse avec la réponse du maître d'ouvrage est annexé au présent rapport. Classé par ordre alphabétique et non par ordre de dépôt comme c'est l'usage, il doit permettre de retrouver chaque contribution et demande avec un résumé de celles-ci.

Une enquête publique n'est pas un référendum et même si le nombre d'avis exprimés est un bon indicateur, ce dernier n'est pas le seul critère dans la position adoptée par le commissaire enquêteur. En effet, quelques actions collectives sont à noter lors de cette enquête. Elles ont pris la forme de pétition : une contribution unique signée par plusieurs personnes (dépassant la centaine pour celle concernant l'aménagement de l'esplanade rue des Brès) mais aussi la reprise par de nombreux habitants, d'un argumentaire élaboré par ailleurs multipliant ainsi le nombre des contributions reçues (CIQ du quartier Maralouine, et de l'Héritière, voire de Roquefavour). On remarque également que plusieurs demandes quasi-identiques sont formulées par les membres d'une même famille, ou d'un même voisinage.

Le nombre d'observations a été très important. La plupart sont des demandes individuelles dont l'objectif principal est une valorisation du patrimoine foncier. L'évolution du droit de l'urbanisme qui supprime toute référence à une surface minimum pour construire et qui permet donc de multiples divisions conduit en effet à une augmentation considérable de la valeur vénale des parcelles situées en zone constructible puisque cette valeur est principalement attachée aux m² de plancher pouvant être construits (charge foncière), loin devant la surface elle-même. Ceci a toujours été le fondement, aujourd'hui exacerbé, des nombreuses demandes des propriétaires pour reclasser les parcelles en zone constructible et également supprimer autant que possible les contraintes restreignant ce « droit[26] » à construire.

Les motivations exprimées sont multiples, parfaitement légitimes, et s'attachent souvent au cadre familial.

26 « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». cet article de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen s'attache à la propriété elle-même et non pas à l'usage qui peut en être fait et qui pour l'urbanisation est une prérogative de la puissance publique compte tenu des services, financés par l'impôt, qu'elle est tenue d'apporter à la population.

Pour éviter des redites fastidieuses ces demandes seront regroupées en une seule avec la référence de chaque contribution, par thèmes ou demandes formulés.

Les thèmes qui reviennent dans de nombreuses contributions s'attachent :

- à la servitude d'espaces boisés classés
- au zonage des parcelles
- aux OAP d'aménagement ou de secteur,
- aux marges de recul,
- au règlement

L'avis se décomposera sur 3 niveaux :

- la suggestion qui évoque des pistes pour répondre à la question soulevée. Qu'elle soit suivie ou non n'a aucune incidence sur l'avis,
- la recommandation, qui conduit la commune à rechercher et exprimer une réponse à cette dernière. Que la réponse aille dans le sens de la recommandation ou pas est de la responsabilité de la commune et cela ne remet pas en cause l'avis global – favorable- pour l'approbation du plan. C'est dans ce sens sont à traiter les avis à la parcelle. S'ils sont conformes à la réponse (proposition) du maître d'ouvrage, c'est évident. Par contre, le commissaire enquêteur peut ne pas suivre la proposition favorable ou défavorable de la commune, en fin de compte c'est la commune qui tranchera, sans que cela remettre en cause l'avis général.
- la réserve est une proposition du commissaire enquêteur qui remet en cause une partie de la traduction réglementaire du projet PLU. Ne pas la suivre revient alors à transformer l'avis global en avis défavorable.

5.1 observations concernant les espaces boisés classés.

Elles sont nombreuses : 32, sans double compte, à comparer aux 35 (environ) demandes également traitées dans le cadre de la concertation. Toutes ces demandes sont des demandes à la parcelle. La plus courante est la suppression sur tout ou partie du classement de la surface boisée de la parcelle concernée, mais quelques demandes concerne le maintien de l'espace boisé classé (EBC)- sur des parcelles voisines – ou une modification de la disposition du boisement sur la parcelle ou des essences. En pratique, elles peuvent se cumuler aux demandes effectuées lors de la concertation puisque la plupart étaient un retour sur la demande faite lors de la concertation, le plus souvent pour renouveler la demande qu'elle ait été prise en compte totalement ou partiellement ou refusée.

Les personnes publiques n'abordent pas ce thème, sauf de façon très incidente par la DDTM, l'AE et par l'architecte des Bâtiments de France qui estime que « *l'inventaire des éléments remarquables bâtis et paysager…. est remarquable... pour la partie descriptive* »

Le traitement de ces demandes est difficile.

En effet, la servitude d'espace boisé classé est très forte. La construction dans un tel espace est assortie -pour le propriétaire- de contreparties importantes[27] : la cession gratuite de 90 % de la surface, et de plus le permis de construire ne peut être délivré qu'après avoir été autorisé par un décret en conseil d'État. La mise en œuvre de cette possibilité n'a pas été demandée par les propriétaires ni par la commune qui ne semble pas disposer ou s'appuyer sur le droit de préemption urbain. Il apparaît donc que le pouvoir discrétionnaire de la commune dans le cadre de la révision d'étendre, de maintenir et surtout de supprimer cette servitude doit s'appuyer sur des critères les plus objectifs possibles.

Des critères sont explicités dans le rapport de présentation en déclinaison des objectifs du PADD :

au titre du paysage

- *aintenir la qualité paysagère des sites emblématiques :*
  - *o Préserver la silhouette villageoise*
  - *o Rivière de l'arc*
  - *o Protéger les versants et plateaux (Plaine du Ban, Plaine du Cimetière, Les Hauts Gourgoulons.*
- *Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère.*

ais aussi au titre de la biodiversité :

- *Préserver les espaces forestiers, maintenir l'importance de la végétation interstitielle dans le bâti diffus.*
  - *o Conserver une forte proportion de végétation au sein de la trame de bâti diffus au sud de l'autoroute.*
- *Restaurer une connexion écologique d'importance régionale.*

Ces critères sont pertinents, tout à fait justifiés par la « *nécessité publique* » car « *le territoire* – sous toutes ses composantes -*est le patrimoine commun de la nation* » et pleinement partagés par le commissaire enquêteur pour la commune de Ventabren dont le caractère boisé est un de ses atouts caractéristiques. Mais ils ne semblent pas avoir donné lieu à une analyse hiérarchisée du territoire pour savoir ce qui est fondamental, important ou simplement de l'habitude.

Les motivations des quelques déclassements prévus entre le PLU de 2009 et le projet 2017 sont implicites et peuvent apparaître parfois pas entièrement compatibles avec les objectifs. Le rapport de présentation ne permet d'ailleurs pas de les identifier. Ce dernier insiste sur l'augmentation de la surface de la servitude (+141,42 ha) mais les EBC de 2009 ne sont pas entièrement inclus dans les EBC 2017. L'explication du rapport est qu'il a été tenu compte de l'état du boisement *« afin d'ajuster leur périmètre à la réelle occupation du sol* » et renvoie au schéma n° 188 qui est *« les zones agricoles dans le PLU* » Cette explication vaut aussi bien pour l'extension que la réduction des EBC en zone urbaine. On ne sait donc pas quelle est la surface des EBC du PLU de 2009 qui ont été déclassés dans le projet de 2017, ni surtout en quoi leur suppression n'a pas d'incidence dans « le maintien de la qualité paysagère ».

Une première approche est l'examen des réponses faite lors de la concertation. Sur les 35 demandes de suppression totale ou partielle de la servitude sur la parcelle, plus de la moitié ont reçu une réponse au moins partiellement favorable[28]. (17 refus).

27 L113-2 2°, le 1° prévoit la possibilité d'échange.

28 Ce tableau, élaboré dans le cadre de la concertation est disponible auprès de la commune.

La plupart des personnes qui se sont manifestées lors de la concertation ont également déposé une demande dans le cadre de l'enquête publique pour obtenir la suppression de la servitude, y compris lorsqu'elles avaient déjà obtenu partiellement satisfaction.

L'avis de la commune est cohérent avec celui donné dans la concertation. Cependant, sauf dans quelques cas (M ou Mme Bal, Da Costa, Gimlabert et Julien) où la qualité paysagère est invoquée (Peyre Plantade sud, RD10 entrée de ville ou secteur de Bonfils), la motivation ne se rattache pas directement aux objectifs, elle se réfère seulement :

- au PLU de 2009, lorsque l'EBC n'a pas été modifié

- à l'état de la parcelle tel qu'il apparaît sur les photos aériennes (campagne 2014) qu'il s'agisse d'un maintien, d'une extension ou d'une réduction.

- à d'éventuelle erreur matérielle du PLU de 2009 qui renvoie, de fait, à *« la réelle occupation du sol* » du rapport de présentation.

Pour fonder son avis, outre les critères explicités dans le PADD (qualité paysagère générale, mais aussi maintien des continuités écologiques, et patrimoniales - site inscrit) et le rapport de présentation, le PLU de 2009, le commissaire enquêteur s'est appuyé sur une visite sur place et à l'examen des photos aériennes, qui ne s'est pas borné à des photos récentes mais aussi sur les photos aériennes des campagnes 50-65 de l'IGN.

Sur ces dernières, on s'aperçoit qu'à l'époque la commune était presque entièrement cultivée, que quelques boisements apparaissaient sur les reliefs plus pauvres, ou le long des cours d'eau (Vallat des Essartières en particulier). Il en ressort que plusieurs EBC correspondent à des boisements très récents.

Les zones bâties où les enjeux se cumulent correspondent à l'entrée Est de la commune tout au long de la RD 10 et plus particulièrement entre le canal de Marseille et la Zac de l'Héritière, ainsi que le site inscrit autour du vieux village et du Château de la Reine Jeanne. Ces secteurs ont recensés particulièrement importants dans le rapport ainsi que dans les avis de plusieurs personnes publiques associées (Architecte des Bâtiments de France,.)

Le commissaire enquêteur s'est également attaché à une certaine équité dans le traitement des demandes, c'est à dire que certains EBC, dans des zones sensibles, ont été réduits dans le cadre de la concertation alors que d'autres ne l'ont pas été ou même la servitude étendue à la totalité de la parcelle alors qu'elle ne régnait que sur une partie au PLU de 2009.

Si, pour la majorité de demandes l'avis de la commune est repris, précisé, par rapport aux justifications, dans quelques cas, même si la position de la commune a une motivation, celle du commissaire enquêteur sera plus souple – ou au contraire demandera de revenir sur des réductions d'EBC accordées dans le cadre de la concertation. Il s'agit du secteur le long du Vallat des Eyssartières, après le canal de Marseille qui est cité aussi bien dans le rapport de présentation mais aussi plusieurs fois par la commune dans ses réponses. Les constructions le long de la RD10 sont reculées d'une part avec la marge de recul et d'autre part avec les boisements qui sont protégés.

Comme application, le cas de M. Briano, est à rapprocher de celui M. Gilabert pour lequel un avis défavorable est donné « *compte tenu de la qualité paysagère de la colline »* . La situation est identique voir plus sensible pour M. Briano,en vue directe depuis l'avenue Victor Hugo, à proximité immédiate de lOAP Vigne longue. Pour traiter le cas de M. Briano, on constate que l'EBC à été fortement réduit sur la parcelle 178 limitrophe de la 179 (M. Briano) alors que le boisement y est plus dense que dans d'autres secteurs. Sur la base de ces considérant et pas uniquement dans un souci

d'équité, le commissaire enquêteur donne donc **un avis défavorable au déclassement de toute la partie UD de la parcelle 178**. Il conviendrait d'ajuster au mieux la limite de l'EBC pour conserver à ce boisement son rôle paysager très structurant à l'entrée de la commune.

En conclusion, pour bien valider chaque demande et prendre en compte son avis, le commissaire enquêteur suggère :

- de mieux caractériser chaque secteur des EBC suivant leurs fonctions principales afin de pérenniser leur protection

- d'envisager d'utiliser les autres possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour atteindre les différents objectifs de préservation(L151-23, L151-43 5°),

- pour mieux gérer les évolutions, d'utiliser les possibilités des CEV assorties d'un cahier des charges sur leur organisation et les essences à planter.

- et en conséquence de limiter l'étendue de la servitude EBC sur les parcelles.

Le tableau suivant reprend l'ensemble des observations et demandes ayant trait à la servitude d'espace boisé classé.

Réf-érence	NOM	adresse	Parcel-le	observations	avis Maître d'ouvrage		avis commissaire enquêteur
192 – 230 -258	**AIMONE-CAT**	361 chemin de la Lecque	AT572	comparaison des « fenêtres EBC » demande retour situation PLU 2009	*La photo aérienne de 2014 montre bien un espace boisé sur la parcelle AT 572*	*def*	Justification insuffisante **Favorable au retour PLU 2009**

		2538 Route de Berre		souhait de réduction de la servitude EBC à 15 m le long de la route. La marge de recul ne règne que d'un seul côté. Demande de suppression pour rendre sa parcelle constructible, éventuellement par dérogation.	*Son périmètre n'a pas changé depuis, elle a permis jusqu'à aujourd'hui la protection du caractère paysager de la commune en interdisant toute construction sur certaines séquences du rd10 notamment après le pont du canal en venant d'Aix en Provence où l'on trouve à droite un secteur arboré et à gauche où se situe la propriété en cause une vue sur une colline arborée,*		
24 – 231	**BAL**		AY 237			*def*	défavorable
61 – 116- 133	**BENOIT**	Chemin de la Lecque	AT557 , 669, 783 782	Conteste le classement EBC « *qui ne reflète pas la réalité* » et le cheminement prévu dans l'OAP . promesse de vente pour réaliser un lotissement dont le promoteur conteste l'EBC et la servitude « cheminement doux de l'OAP. Demande de revenir au PLU 2009	*Sur ces parcelles existait au PLU de 2009 un EBC qui ne couvrait pas la totalité des terrains mais ne reflétait pas la réalité du terrain. Le PLU mets en conformité le périmètre de l'EBC avec la réalité.*	*def*	Effectivement la parcelle est en partie bien boisée. Par contre **favorable au retour au PLU 2009**
9 – 152	**BRIANO**	1111, avenue Victor Hugo	179	évolution de l'EBC dont une grande partie a été supprimé la parcelle 178 avec un reliquat sur sa parcelle. suppression du reliquat EBC	*L'EBC sera mis en cohérence avec le plan*	*f*	Par cohérence : **Défavorable ainsi que la parcelle 178**
104	**CHARBON NIER**	147 ch Roquetaillant		Interrogations sur validité EBC sur parcelle 108 (4 pins 1 chêne) et remarque sur l'adéquation d'un emplacement V46 avec le PC de SCI Hérimmo	*L'EBC existait au PLU de 2009 la photo aérienne de 2014 montre bien l'existence de végétation.*	*def*	**Défavorable**
110	**COLLAUD / LEBRUN**	Collet de BOURET	221	Suppression partielle EBC, CES de 7 % trop faible	*L'emplacement réservé existait au PLU de 2009. La photo aérienne de 2014 montre bien de la végétation*	*def*	**Défavorable**
72	**CORCIA**	11177, avenue Victor Hugo	177	souhait de détachement pour vendre en constructible + Souhait de constuire une clôture dans l'EBC : demande de dérogation ou déclassement partiel	*L'EBC existait au PLU de 2009 et une partiel de parcelle est bien boisée. Il n'ya pas possibilité de dérogation*	*def*	**Défavorable.** intérêt pour la restauration des continuités écologiques . Clôture pleine à déconseiller.
19 – 70 – 105 - 107 - 187	**DA COSTA**	2858 Route de Berre - RD 10	A277, 278,1 98	Souhait de construire sur sa grande parcelle : demande de suppression – au moins partielle du classement EBC ainsi que la levée de la servitude de reculement par rapport à la RD 10	*Les terrains situés en bordure du RD10 sont bien boisés et contribuent à l'intérêt paysager de cette séquence sur le RD10.*	*def*	**Défavorable**
2	**DESPLAN**			modification limite EBC pour améliorer la constructibilité parcelle.	*l'EBC correspond bien à la photo aérienne de 2014*	*def*	**Favorable** sur la partie nord de la parcelle.
174	**GILABERT**	110, impasse Peyre Plantade	AZ568 , 569	EBC supprimé sur AZ 569, demande suppression partielle sur AZ 568	*La photo aérienne de 2014 montre bien que la parcelle est boisée. Le terrain se situe sur une colline boisée où toute nouvelle construction compromettrait l'intérêt paysager de ce secteur.*	*def*	même traitement que M. Briano et parcelle 178 **Défavorable**
123	**GIRARD**	548 chemin ancien Aix Bas		Demande de maintien de l' EBC sur les parcelles AZ 265 et 270 qui jouxte sa parcelle	*Ces parcelles sont en zone naturelle non constructibles*	*fa*	protection du site inscrit **favorable** au maintien

266	**GRANDORDY**	85, ancien Chemin d'Aix Haut	AM383	Zonage a été modifié dans le projet PLU pour augmenter la superficie de la zone N et l'importance de l'EBC (plantation d'oliviers). Demande le retour à la situation antérieure	*Suite à la demande de me GRANDORDY l'EBC a été diminué sur la partie sud est du terrain tout en conservant à la demande de son voisin une partie en EBC afin de le protéger des vues. Les limites de l'urbanisation ne peuvent être modifiées.*	*def*	Réduction déjà faite avant arrêt du PLU. **Défavorable**
103	**GUERBADOT**	183, chemin de Bertane	AL 486 492	demande renseignement sur le zonage souhait d'une extension et dépendances sur son terrain – demande suppression EBC	*La photo aérienne de 2014 montre bien un espace boisé en fond de parcelle y compris les parcelles voisines*	*def*	**Retour PLU 2009**
178	**JULIEN**	105, Chemin de la Bouaou	AM 16, 30	demande Suppression EBC notamment par rapport à la contrainte de 50m en zone urbaine. *suppression de l'IG 48 : le chemin est privé et ne débouchera pas , cession gratuite non réalisée et transfert propriété non fait demande de faire valoir son droit de délaissement*	*Le quartier des Bonfils est dans le périmètre du site inscrit et les EBC inscrits au PLU permettent la pérennisation et font partie du paysage dont on doit assurer la protection.*	*def*	**défavorable**
37 – 44	**KARL**			demande de renseignement. l'EBC figurant sur le PLU de 2009 a bien été retiré conformément au courrier du maire. Maintien de sa demande de suppression de la servitude.	*L'erreur graphique portant un EBC sur ce quartier à bien été corrigée.*	*fa*	non localisé précisément .EBC 2009 sur cheminements. **Favorable** au maintien du déclassement
125	**LANDRIEU**	678 Route de Coudoux	AV100, 223	demande de suppression EBC pour substitution pins par d'autres essences	*Cette propriété n'est que partiellement soumise à EBC. Rien ne s'oppose à ce que le type de végétation soit modifié.*	*fav*	Pour replanter il faut défricher . **Réponse actée**
121	**LAUSSEL**	616 ancien chemin Aix bas	AZ 266 - 268 -269	demande l'extension de la zone EBC sur totalité des parcelles AZ 265 et 270 voisines de leurs parcelles et situées en zone N.	*Ces parcelles sont en zone naturelle non constructibles*	*fav*	protection du site inscrit **favorable** au maintien
41	**LEBRUN COLLAUD**	Chemin de Maralouine Collet de Bourret	221	souhait détachement parcelle, demande d'augmentation du CES et de réduction de l'EBC sur la parcelle. Interrogation sur la programmation de l'assainissement et d'aménagement de la voie communale	*La parcelles est partiellement soumise à EBC et se situe en AU1*	*def*	Maintien de la servitude EBC **défavorable**
203	**LECLERC**	313 chemin de la bertrane	AI 108 AI 112	tracage « arbitraire » limite UD1 Na2 avec servitude EBC. Demande limite suive la parcelle 108	*Les limites et les zonages sont restés les même qu'au PLU 2009 ainsi que l'EBC*	*def*	changement zonage N UD
16	**MARTIN**		AZ 215	demande de suppression EBC et augmentation du CES de 7 à au moins 15 %. Incohérence entre servitude EBC et contraintes sécurité civile.	*Au PLU de 2009 la parcelle était entièrement soumise à EBC,Suite à sa demande 1/3 de la parcelle à été ouverte à l'urbanisation*	*def*	Déclassement partiel avant arrêt du PLU **Défavorable**
169	**MASSON**	690 chemin de Maralouine	AS 475	Demande le déclassement de l'EBC sur sa propriété (1 ha) pour permettre une construction pour son fils.	*Le sud de la parcelle est boisé sur la photo aérienne de 2014 L'EBC existant au PLU 2009 est maintenu.*	*def*	Maintien PLU 2009. **Défavorable**

58 – 175	**MERONI**	52, chemin du Mahon		terrain grévé par servitde EBC qui l'empêche d'aménager sa construction : soit réduction EBC soit diminuition marge par rapport à l'EBC	*A demande de . ERONI l'EBC a été modifié par rapport au PLU 2009 pour tenir compte de la réalité sur le terrain. La marge de 5 mètres par rapport aux EBC permet d'éviter les constructions directement face aux arbres qui risqueraient d'être par ce fait abattus.*	*def*	La marge de 5 m est liée à l'imprécision des plans. **Adaptation possible**
15 – 156	**PASSANI**		AY 37 268	Classement EBC PLU 2009 maintenu en 2017. S'appuie sur incohérence entre les obligations Sécu civile et la servitude EBC Demande de suppression de celle ci.	*L'EBC existait au PLU de 2009.Sur la photo aérienne de 2014 nous apercevons bien la végétation correspondante*	*def*	Caractéristique effets loi alur. **Défavorable**
11 – 157	**PUYGRENIER**	321, chemin du Mahon	AZ 214	suppression de la servitude EBC sur totalité parcelle. Augmentation du coefficient d'emprise au sol.	*Au PLU de 2009 la parcelle était entièrement soumise à EBC, Suite à sa demande 1/3 de la parcelle à été ouverte à l'urbanisation*	*def*	Réduction EBC avant arrêt PLU. **Défavorable**
267	**SABIE**	36, Chemin du Grand Pin Haut de Roque taillant	AM67	parcelle coupée en deux UD1, N + EBC: demande retour situation POS ND+EBC	*La parcelle A 67 est en UD1 sans EBC*	*so*	Sans objet
31- 63 201 181 182 250 271 118	**VAGUE**	325 chemin d'aix haut	AM 337,3 38,71	demande d'extension du classement en satisfaite mais demande modification EBC (distance /limite) pour réalisation projet (piscine sur AM337)	*Compte tenu de la végétation existant assez clairsemée l'échange à surface égale de l'EBC comme indiqué au plan peut être envisagée à condition que la surface EBC échangée soit replantée.*	*fa*	Proposition de modification EBC par échange. Accord **Favorable**
218	**VALENTIN**	L'Etang la ville	668	cohérence du classement EBC, notamment avec servitude MS non précisé	*a parcelle détachée est soumise à EBC ce qui est confirmé par la photo aérienne de 2014.*	*def*	
50	**VALLET**	7, rue des Tilleuls		souhait du maintien boisé de son environnement. Demande de maintien des nouvelles limites zone N et EBC	*L'EBC est bien conservé autour de la parcelle*	*fav*	protection du site inscrit **favorable** au maintien
211	**VITTE**	327 impasse des Romarins	AL261	Suppression partielle EBC dans le secteur Bertrane . Non repérée AL 443,229 59, 31 ?. *Augmentation du CES (30 lgts Hectare)*	*L'EBC inscrit au PLU est conforme à la photo aérienne de 2014*	*def*	Parcelles non repérées. Même traitement que M. Briano Gelabert, et Benoit... : **retour PLU 2009**

5.2 Observations concernant le zonage

Elles sont plus nombreuses et se classent aussi en plusieurs catégories suivant qu'elles concernent le zonage « en général », le classement en zone ou la situation à la parcelle.

Dans le premier type d'observations on trouvera des réflexions conduites par des personnes morales (associations qu'elles soient constituées – ou non personnes publiques associées) mais aussi quelques habitants de la commune. Ces observations sont alors de véritables contributions qui développent une argumentation et défendent des intérêts à caractère public. Pour les PPA, leur avis peut-être contraignants. Or, celle-ci n'a pas formulé de réponse (après l'arrêt du PLU sauf pour la CDPENAF) ni dans le cadre de l'enquête publique. Ces avis, qui font parti du dossier d'enquête peuvent

constituer des « propositions variantes » et doivent être analysées.

Le deuxième type provient de personnes qui se sont regroupées et qui ont déposé une contribution sous forme de pétition. Les pétitions concernant les OAP Vieux-Village,et plateau du Cimetière, Maralouine Vigne longue seront traitées à ce titre et ne seront qu'évoquées dans cette partie. Proposant une ou plusieurs alternatives – effectivement limitées- au contenu du plan local d'urbanisme, elles seront analysées plus en détail pour justifier de l'avis du commissaire enquêteur.

Pour la situation à la parcelle, sauf exception, elle concerne une parcelle appartenant à la personne ayant fait l'observation et constitue une variante très localisée.

Pour le traitement de ces observations qui concernent en fait le contenu même du plan local d'urbanisme, c'est l'ensemble du rapport de présentation, du PADD et bien entendu du règlement qui peut être impactés et aussi les hypothèses pris en compte pour déterminer les besoins en zones constructibles.

Les avis des PPA, qui en général, reconnaissent la grande qualité des études conduites pour la mise en œuvre du projet de révision et la prise en compte des objectifs généraux figurant dans le code de l'urbanisme, contiennent souvent des réserves qui concerne le zonage, certaines sont défavorables à l'ensemble du PLU même si la compétence de la personne morale est limitée à une partie des éléments constituant le PLU .

Toutes les personnes publiques associées – à l'exception du Trans-éthylène et de la Chambre de Commerce et d'industrie ont formulé des observations qui impacte les limites du découpage en zone du PLU, dans certains cas ce sont les zones elles-même qui sont contestées.

5.2.1 Zone AUp

Parmi les observations déposée, les plus catégoriques concernent le **parc photovoltaïque** : ne pas l'implanter pour la Chambre d'agriculture, « *ne pas implanter le parc*[29] *photovoltaïque sur le secteur visé* » pour La CDPENAF, ré-examen de l'opportunité dans la lettre de M. Le Préfet et non conformité à la doctrine dans la note technique. Et même si la mission régionale de l'Autorité Environnementale précise qu'elle n'a pas à se prononcer favorablement ou non, ses recommandations sont largement argumentées et la recommandation n° 6 : « *assurer une meilleure protection des continuités écologiques majeures du territoire… »* propose, après avoir fourni des analyses *scientifiquement solides et approfondies* de *« revoir ...le projet de parc photovoltaïque* ».

Deux observations recueillies lors de l'enquête évoque cette zone AUp : M. Vitte président de la commission extra municipale sur l'énergie propose d'en modifier les limites pour, tout en conservant sa puissance, en réduire la surface et l'impact paysager, et la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) qui « *demande l'arrêt du projet* ».

Il convient de remarquer que l'énergie solaire est très peu concentrée, intermittente et que le rendement global, compte tenu des lois physiques, pour produire de l'électricité (qui, de plus, ne peut se stocker dans des conditions de poids et d'économie raisonnables) ne peut plus s'améliorer significativement. Cela conduit, en pratique, à stériliser des surfaces très importantes. Cette stérilisation de la zone d'implantation suivant la méthode utilisée (défrichement initial, défoliants, désherbants,...) peut causer de graves dommages à l'environnement. De plus, cela conduit à une fragmentation du territoire, à augmenter de manière significative le coefficient de ruissellement

29 l'appellation correcte serait plutôt centrale ou usine photo électrique

(imperméabilisation et obligation de compensation?), ainsi que la pression anthropique dans un secteur jusque là épargné, notamment pour les accès, la construction ainsi que la maintenance de la centrale.

Avec les autres motivations contenues notamment dans la note technique de la DDTM, dans l'avis de la Mission Régionale de l' AE, et de la LPO, voire de M. Vitte sur les impacts paysagers, le commissaire enquêteur s'associe aux demandes de ne pas implanter un tel équipement dans un secteur aussi sensible sur le plan environnemental. (zone NATURA 2000). A**vis défavorable sur cet aspect du plan.**)

5.2.2 Zone motocross Nl

La deuxième zone contestée -par les habitants-, il n'est pas sûr que les administrations l'ait perçue dans leur examen du dossier de PLU, est la zone Nl au sud de la commune, zone limitée à une parcelle (BL 66) et qui d'après les documents fournis par les habitants sert de terrain de motocross (quad). Devant cette opposition à une activité très nuisante, notamment par la difficulté de contenir les déplacements et, située peut être dans le site classé, la mairie propose de la supprimer. Le commissaire enquêteur en demande également la suppression. (**réserve stricte**)

5.2.3 Zone AUe de Château Blanc

Enfin la ZAE de Château Blanc est également contestée. Cette contestation est plus embarrassée compte tenu de l'ancienneté du projet lui-même, d'une OAP spécifique et qui est bien prise en compte par la C.C.I du fait d'un certain déficit en foncier économique.

Ce n'est évidemment pas le principe de la ZAE qui est contesté mais son implantation. Celle-ci, malheureusement, contrecarre de plusieurs objectifs de protection mis en avant par le PADD et comme le note l'Autorité Environnementale n'assure pas la protection des continuités écologiques majeures.

- préserver et reconstituer les continuité écologiques majeures entre le plateau des termes et le massif de l'Arbois. Le PADD propose de reconstituer deux continuités écologiques à l'est de la commune. Dans le PLU, peu d'indications sont données sur la mise en œuvre sauf un éventuel passage à faune sur A8 au niveau de l'aire de repos de Ventabren, qui ne figure pas sur la liste des emplacements réservés.

Or, effectivement, les ruptures -quasiment infranchissables- des continuités écologiques sont nombreuses sur la commune de Ventabren. L'autoroute A8 la coupe en deux dans le sens Est-Ouest. La ligne LGV la coupe en deux dans le sens Nord-sud. Ces deux infrastructures sont clôturées compte tenu des risques et contraintes d'exploitation posées par la présence de la faune sauvage sur les voies. Elles sont donc – sauf aux franchissements – très fortement étanches. Dans le sens Nord-Sud, sens qui est le principe pour les deux intentions de restauration des continuités écologiques du PADD, l'urbanisation elle-même, avec la tendance de plus en plus importante à clôturer de manière forte les propriétés (sentiment d'insécurité) constitue aussi une barrière de plus en plus difficile à franchir : ce sont donc dans les zones ouvertes, non urbanisée ou destinée à le devenir que la restauration des continuités est la plus pertinente.

La partie du canal de Marseille située au sud de l'Autoroute A8, est signalé comme une continuité écologique intéressante mais elle est, elle aussi, difficilement franchissable par les animaux : avec son tracé orienté est ouest, parallèle à l'autoroute, le canal fragmente

encore l'espace et augmente les difficultés de franchissements pour l'établissement de liaisons nord-sud. On ne peut s'en servir pour restaurer les continuités écologiques nord-sud que sur sa rive gauche, et au-delà de la LGV, c'est à dire à l'est de la commune après l'inflexion de celui-ci vers le sud.

Toute cette zone constitue un entonnoir : LGV, autoroute A8 et canal de Marseille, qui va concentrer les passages est-ouest et nord-sud au niveau du Viaduc des Ponteils sur la ligne LGV.

Or la zone de Château-blanc va obstruer cet entonnoir dans sa zone la plus étroite au nord de l'A8 (franchissable grâce au viaduc d'A8 sur la RD10 qui constitue un point triple).

Cette analyse est issue des travaux de la LPO (observation E62 réf 262) et a été confirmée oralement par cette dernière pour motiver son avis défavorable.

Les autres objectifs contrariés par l'implantation, à cet endroit, de cette zone d'activité sont sans doute moins significatifs mais vont tous dans le même sens :

- dynamisation de l'activité agricole. C'est peut être moins prégnant que pour d'autres secteurs de la commune. Cependant : l'extension de la ZAE (par rapport à celle du PLU actuel) se fait, au sud de l'autoroute, sur des parcelles cultivées et qui ont toujours été préservées par les documents d'urbanisme jusqu'au PLU de 2009 compris. Pour celles situées au nord, elles sont certes en friches mais l'argument est à relativiser fortement puisque d'autres secteurs plus ou moins perdus pour l'activité agricole compte tenu de leur occupation avaient été classés en zone agricole (haut Gourgoulons). De même la commune va reclasser en zone agricole, au titre de l'erreur matérielle et à la demande de la SCI Chante-Grillet, toute la zone naturelle constituée de garrigues et située au sud d'A8 entre le canal de Marseille et la LGV (parcelles 54 et 38). La valeur agronomique des sols concernés par l'implantation de la ZAE est sans doute meilleure puisque ces parcelles ont été cultivées au cours des siècles précédents. Comme le remarque le département, « *il ne faudrait pas que ce zonage puisse être au final utilisé à titre de compensation si des extensions urbaines étaient envisagées* ».
- Limitation des extensions urbaines (maîtriser la tache urbaine). Avec cette extension, notamment sur les parcelles le long de la RD 10, cette dernière sera entièrement bordée par l'urbanisation sur la totalité de la traversée de la commune. La commune a – à juste titre protégé cette partie Est notamment avec la mise en place d'une marge de recul au titre des entrée de ville. Cette marge est supprimée au droit de la ZAE. Sur le plan symbolique, tout le travail effectué au fil des ans est mis à mal par cette décision.
- Dans le SCoT**,** ce secteur Est de la commune fait partie de la coupure d'urbanisation d'importance communautaire. Même si une « patate » acte la présence d'une zone d'activité dans ce secteur, la façade sur la RD 10 est inexistante en fonction de l'objectif ci-dessus.

Pour l'ensemble de ces raisons et sans attendre les différentes études d'impact (recommandation 4 et recommandation 6 de la MRAE), le commissaire enquêteur émet un **avis défavorable** au maintien de la ZAE sur la totalité de ce secteur et plus particulièrement à son extension sur les parcelles 208 et 209 qui sont toujours en zone agricole au PLU actuel. Cet avis défavorable constitue une réserve stricte au projet de PLU.

5.2.4 Observations générales sur le zonage

Les autres réserves générales sur le zonage sont plus diffuses et ne concerne pas – a priori – des zones entières mais leurs limites et extensions.

Pour préserver l'agriculture, l'INAO[30], la CDPENAF, et plus incidemment le préfet, voire le conseil général conteste, certaines parties des zones constructibles. Il s'agit ici de tenir compte de la valeur agronomique des sols dans le classement des parcelles. C'est en particulier le cas pour la partie ouest de la commune (secteurs de Collet du Bourret, Maralouine, Les Méjeans) ou de nombreuses parcelles sont en classement AOC (coteaux d'Aix en Provence , Huile de Provence) qu'elles sont encore exploitées ou pas.

L'AE et le préfet (note technique) conteste aussi l'étendue des surfaces des zones constructibles. Pour le préfet, ce sont plus particulièrement les zones situées dans la partie sud de la commune le long de l'Arc (AU2) Pour l'AE, c'est sur l'ensemble de la commune où elle regrette que *« la délimitation des zones (constructibles) découle largement de l'existence de réseaux publics »* et rappelle que *la présence d'un réseau ne rend pas nécessairement constructible les secteurs qu'il traverse*. Ce sont les enjeux urbains et environnementaux qui doivent prévaloir. Elle insiste sur la limitation de l'étalement urbain et sur la possibilité, la nécessité de densifier.

La définition des zones constructibles répond à de multiples hypothèses et notamment la démographie. Les hypothèses de croissance sont abordées dans certaines contributions générales : globalement elles peuvent paraître élevées. L'AE demande que la capacité résiduelle de la station d'épuration soit démontrée. Si on ajoute à une croissance moindre une densification plus importante, il est certain que le besoin en surface de zone constructible peut être revu à la baisse sans dommage aussi bien sur l'économie générale du plan que sur les besoins en équipements collectifs et au final sur les finances publiques.

L'AE et l'architecte des Bâtiments de France contestent également l'OAP du Vieux village et avec ses conséquences sur le zonage. Ce point sera examiné dans le cadre des OAP.

5.2.5 Zonage : demandes particulières

Plusieurs pétitions pour étendre les zones constructibles, ainsi qu'une pétition pour modifier le zonage de A(gricole) en N(aturelle) ont été déposées :

- hameau du Château Noir. Tous les habitants ou presque ont été reçus par le commissaire enquêteur, plusieurs contributions et une pétition ont été produites pour demander le classement en zone constructible par exception (STECAL). L'existence de quelques constructions nouvelles, le non raccordement au réseau d'assainissement collectif (éloignement), le risque d'incendie de forêt, bien que contesté, justifie la réponse négative de la mairie, auquel il faut ajouter le risque d'étalement urbain qui en résulterait.

- la pétition déposée par M.Fina regroupe plusieurs propriétaires – dont certains ont fait la même demande en leur nom propre. Elle propose de rattacher leurs parcelles à la zone UD ou AUe attenante dans les hauts de Maralouine. Ce secteur d'anciennes garrigues est très largement occupé par une urbanisation diffuse qui participe fortement à l'étalement urbain. La commune propose de ne pas étendre l'urbanisation sur ce reliquat de zone naturelle et d'attendre une

30 Institut National des Appellations d'Origine.

prochaine révision pour cela. L'objectif de limitation de l'étalement urbain justifie cette position.

- le classement en **zone agricole au Hauts des Gourgoulons** est contesté par l'ensemble des habitants occupant la zone. Ils demandent à revenir en zone naturelle mais aussi à être desservis par le réseau collectif d'assainissement. Le commissaire enquêteur remarque qu'effectivement l'ensemble de la zone a muté avec des propriétés toutes occupées par de grandes villas. Cette mutation est irréversible et le classement en zone agricole peu pertinent. Le classement en zone naturelle, accepté par la commune, ne transformera pas non plus l'occupation à court et moyen terme mais la figera. Pour éviter le risque d'étalement urbain, l'extension de la desserte par le réseau d'assainissement, outre son coût, ne devrait pas être une priorité de la commune.

- la majorités des autres demandes concernent l'**amélioration de la constructibilité** des parcelles.

Le commissaire enquêteur propose de suivre les recommandations de l'AE. Ceci conduit à accepter les augmentations de densité dans et autour de la ZAC de l'Héritière et de la zone UD1 autour d'Intermarché. Et au contraire limiter l'extension des zones AU au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre. A l'est : surtout au nord du Canal de Marseille avant son franchissement de la RD10 puis de part et d'autre de celle-ci après le franchissement. A l'ouest, outre la limitation de l'étalement urbain, l'objectif est également la protection des terres agricoles à haute valeur c'est-à-dire le fond des vallées Arc et Vallat des Eyssarettes et en conformité avec le zonage sur les communes limitrophes (Velaux et Coudoux).

Avec ces considérants, le commissaire enquêteur conforte les propositions de la mairie sur la limitation des droits à construire, avec cependant une exception qui concerne la demande de M. Kadonis gérant de la SCI Brin de Vent qui héberge deux sociétés dans des bâtiments construits, en limite d'Eguilles, dans la zone d'activités inscrite au POS de 1983. Si la zone de Château Blanc, compte tenu de son implantation dans la plaine agricole a vu son périmètre modifié et sa partie le long de la RD 10g supprimée jusqu'au TGV, l'implantation du bâtiment artisanal a eu lieu et l'artificialisation qui en résulte est irréversible. Les observations de M. Kaidonis présentent bien le risque : les activités sont en expansion forte et les locaux doivent être agrandis. Si pour agrandir, cela impose un déménagement comme l'indique la commune, outre la création d'une friche[31] le risque d'une délocalisation apparaît important. Le commissaire enquêteur est donc partisan d'acter la présence de l'entreprise sur la parcelle BC1 par un zonage de cette parcelle autorisant l'extension – mesurée – des bâtiments hébergeant les activités actuelles.

Ci-dessous le tableau récapitulant l'ensemble des observations ayant des conséquences sur le zonage.

31 Le comble étant, une fois le départ réalisé que le bâtiment soit repris pour une autre activité non agricole

Référence	Nom	Prénom	adresse	parcelles	observations	*Avis maître d'ouvrage*	avis commissaire enquêteur
303	**ALLISIO**	Daniel	181, chemin des Peyrès	BD 363	retraité agricole souhaite un changement zonage pour détacher.	*Le terrain se situait en zone agricole au PLU 2009, les limites de l'urbanisation ne sont pas changées*	**Défavorable**. Cela n'empêche pas le détachement mais joue sur la valeur vénale.
66 – 290	**ASLANAIS-BEAUGUIL**	Marie-Josèphe	165, chemin des hauts de Gourgoulons		contestation classement A /N, : valeur agronomique, coupe feu, nécessité assainissement collectif	*Sur la zone A : il est proposé de revenir en zone N sur un périmètre correspondant aux parcelles bâties. Sur le risque incendie : ce secteur est inscrit au plan joint au Porté à Connaissance du préfet concernant le risque feu de forêt en aléa subi très fort à exceptionnel où toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non est interdite.*	Le classement en zone agricole n'est pas pertinent compte tenu de la structure foncière déjà entièrement « mitée » par des villas sur grandes parcelles. **Le zonage N permet de figer la situation**. L'aléa feux de forets est établi par la sécurité civile et le commissaire enquêteur n'a pas à l'évaluer différemment.
61- 116 – 133	**BENOIT**	m		AT 783 782	Interrogations sur la cohérence PLU avec Grenelle environnement et SCOT. : densification, ouverture nvx espaces mais regrette le passage de leur parcelles de AU à N ? avec EBC « partiellement existant ». Demande de retour en AU1a	*Les parcelles AT 783, 782 et 557 sont classées au PLU en UD2 et non en N (AU1a au PLU 2009).Sur ces parcelles existait au PLU de 2009 un EBC qui ne couvrait pas la totalité des terrains mais ne reflétait pas la réalité du terrain. Le PLU mets en conformité le périmètre de l'EBC avec la réalité.*	**Demande non pertinente pour le zonage** : parcelles en zone UD2 avec servitude EBC. Pour EBC retour au PLU 2009

						Ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement et l'eau potable et mal desservi par la voirie (chemin longeant le canal de arseille d'une largeur insuffisante) ; De plus il se situe en aléa moyen sur le plan risque incendie sans moyen de lutte contre l'incendie. Ce qui explique son classement en AU2 qui est une zone d'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU qui comprendra certainement une OAP. Les travaux d'assainissement en cours desservent les terrains longeant le RD10 et ne prévoient pas de desservir les terrains situés plus au nord	
28 -112	**BRUGERE**			AY 283	Désaccord sur zonage AU2, D10 en cours d'équipement branchement « à nos frais ». demande de changement de zonage AU2 en AU1		avis conforme mairie . **Maintien AU2**
					demande renseignement : constructibilité de sa parcelle : impossibilité construire zone N. Comprend l'impossibilité d'un détachement et de la construction d'une habitation. Envisage la cession de sa parcelle si échange possible		
12 – 106	**CARE**	M.Mme	466, chemin château Blanc	221		*Il s'agit d'une erreur graphique, le périmètre de la zone Nh sera identique à celui de la zone N2a au PLU 2009*	le STECAL est limité aux parcelles contiguës des parcelles bâties. **Accord pour « erreur graphique » et maintien du périmètre de N2a.**
						La parcelle AY 71 est située en totalité en AU2.Au PLU de 2009, celle-ci est classée en AUb soit en zone d'urbanisation future. La zone AU2 correspond au même classement .Il n'est pas prévu, pour le moment dans les travaux d'extension du réseau d'assainissement sur la RD10 le raccordement des voies perpendiculaires, ce qui explique le classement de ce secteur en AU2. L'emplacement réservé V44 existait au PLU de 2009 ; Au vu du cadastre la cession foncière pour élargir la voirie a du être demandée à l'occasion d'un PC mais non actée.	
					parcelle coupée en deux AU1, AU2 : « inutilement discriminatoire » par rapport à l'assainissement. demande de suppression de « l'enclave », V24 ?		La question est bien celle de la limite. Dans l'épaisseur de 3 parcelles de l'ancienne Aub, deux sont classées en AU1 et la « dernière » en AU2. Parcelles « au-delà » du canal de Marseille. **Accord pour limiter la constructibilité**. Possibilité de supprimer « l'enclave » par retour en AU2 de la partie Est de la zone AU1.
161	**CENERINO**	Michel	145, impasse de la Pinède	AY 71, 72			
					demande de renseignement sur le zonage, les possibilité dans le secteur (UD1, CES 15%)		
55	**CHRISTEL**	Richard	quartier Maralouine	306		*anque renseignements sur la parcelle*	demande de renseignent fournie. Pas de demande de changement. **SO**

14 -106	**CHRISTOL**	Jean Pierre	466, chemin château Blanc	220	renseignement : constructibilité de sa parcelle. Demande à revenir en zone constructible	*La modification du périmètre de la zone Nh nécessite un nouveau passage en CDPENAF et donc une nouvelle enquête publique*	Voir Care parcelle 221 non bâtie.. Sur la parcelle 220 il y a déjà un bâtiment mais éloigné. Le **maintien en zone N** permet d'éviter un lotissement compte tenu de la taille de la parcelle dont la majeure partie est plantée d'oliviers.
190	**ClQ Roquefavour Mérindolle, Rigoudiere**				Historique 2° moto cross. Régularisation par plu ? Demande suppression zone Nl	*Voir BLANC*	référence erronée. La mairie **supprimera la zone Nl au PLU modifié** avant approbation.La **non suppression constituerai une réserve** du commissaire enquêteur au dossier du PLU.
7 286	**De GRAAF**		252 chemin hauts des Gourgoulons		Constat d'erreur matérielle sur les annexes: numérotation des annexes ambiguë pas de plan 5.1.2 (eau) ni 5.1.3 (assaini)mais plan 6.2, 6.3, 6,5. Le report des réseaux réalisés ne serait pas à jour. Demande de desserte des habitations au-delà de l'autoroute par le réseau collectif. Incompréhension du classement en zone A. Demande de revenir en zone N pour la zone mitée au sud du canal de Marseille	*Sur la zone A : il est proposé de revenir en zone N sur un périmètre correspondant au aux parcelles bâties. .Sur le risque incendie : ce secteur est inscrit au plan joint au Porté A Connaissance du préfet concernant le risque feu de forêt en aléa subi très fort à exceptionnel où toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non est interdite. Sur l'assainissement collectif : l'assainissement abouti bien au niveau de l'A8. Le projet initial était de desservir le Hameau des Gourgoulons. Ce projet a été annulé suite à l'opposition de certains riverains. La municipalité n'est pas opposée à la réalisation de l'assainissement collectif sur ce secteur qui pourra être programmé dans les prochaines années en relation avec la étropole à qui revient la compétence.*	Le classement en zone agricole n'est pas pertinent compte tenu de la structure foncière déjà entièrement « mitée » par des villas sur grandes parcelles. Desserte en assainissement collectif augmentera la pression pour densifier. **Accord sur retour zone N**

						Sur la zone A : il est proposé de revenir en zone N sur un périmètre correspondant au aux parcelles bâties. .Sur le risque incendie : ce secteur est inscrit au plan joint au Porté A Connaissance du préfet concernant le risque feu de forêt en aléa subi très fort à exceptionnel où toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non est interdite. Sur l'assainissement collectif : l'assainissement abouti bien au niveau de l'A8. Le projet initial était de desservir le Hameau des Gourgoulons. Ce projet a été annulé suite à l'opposition de certains riverains. La municipalité n'est pas opposée à la réalisation de l'assainissement collectif sur ce secteur qui pourra être programmé dans les prochaines années en relation avec la étropole à qui revient la compétence.Sur le « Lotissement des Cauvets » en zone UC : celui-ci était classé en N au PLU de 2009, il s'agit d'une régularisation et non pas de la création d'un lotissement	
232	**DE GRAAF – pétition**	Jeroen	252 chemin hauts des Gourgoulons		demande un classement en zone N et non A (motivation PLU discutée / installation agri, pare feux, zonage incohérent : plantation existante d'oliviers non exploitant). Par ailleurs demande par pétition de la prolongation du réseau d'assainissement		Le classement en zone agricole n'est pas pertinent compte tenu de la structure foncière déjà entièrement « mitée » par des villas sur grandes parcelles. Le zonage N permet de figer la situation. L'aléa feux de forets est établi par la sécurité civile et le commissaire enquêteur n'a pas à l'évaluer différemment. Desserte en assainissement collectif augmentera la pression pour densifier. **Accord sur retour zone N**
65	**DUBOST + NITTI**			71 18	conteste la programmation de l'assainissement qui conduit à classer leur parcelle en AU2 « retardant » leur projet. Demande de retour AU1a	*Ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement et l'eau potable et mal desservi par la voirie (chemin longeant le canal de arseille d'une largeur insuffisante) ; De plus il se situe en aléa moyen sur le plan risque incendie sans moyen de lutte contre l'incendie. Ce qui explique son classement en AU2 qui est une zone d'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU qui comprendra certainement une OAP. Les travaux d'assainissement en cours desservent les terrains longeant le RD10 et ne prévoient pas de desservir les terrains situés plus au nord.*	**maintien en AU2.**

13- 106	**DURRET**	M.Mme	466, chemin château Blanc		renseignement : constructibilité de sa parcelle. Demande à revenir en zone constructible pour habitation	*Sur le terrain appartenant à onsieur DURRET situé dans la zone AUE, Il est proposé d'autoriser l'extension des constructions existantes .Autoriser des constructions nouvelles à usage d'habitation ne serait pas cohérent avec le PADD et l'étude d'impact.*	le commissaire enquêteur prend note de la possibilité d'extension de la construction existante : accord. Zone AUE contestée par ailleurs. **Réserve sur l,extension de la constructibilité des parcelles au nord de l,autoroute A8**
159	**DURRET/CARRET/ BRISTOL**		Hameau Château Blanc	BC18/ AY220/ AY137/AY221	classement AUE à la place de AU1e compensation non respectées, AY 220 et 137 nouvellement N à la place de N2a	*Sur le terrain appartenant à onsieur DURRET situé dans la zone AUE, Il est proposé d'autoriser l'extension des constructions existantes .Autoriser des constructions nouvelles à usage d'habitation ne serait pas cohérent avec le PADD et l'étude d'impact.*	pris note de la possibilité d'extension de la construction existante : accord. Zone AUE contestée. **Réserve sur l,extension de la constructibilité des parcelles au nord de l,autoroute A8**
278	**GASIOR**	Nicole		AS 396, 16 , 14	demande de classement en zone AU ou UD1 des parcelles	*L'extension de l'urbanisation de la zone naturelle sur ce secteur n'est pour le moment pas envisagée. L'État imposant que l'urbanisation des zones Urbaines soit réalisée avant de l'étendre à des zones naturelles.*	Cette zone à l'ouest de la commune est en limite de Cou doux qui prévoit une coupure verte contiguë à Ventabren dont le territoire est fortement mité avec des différences faibles entre la zone N et les zones UD et AUe qui l'enserre. **Accord pour limiter la densification générale du secteur.**
46 -272	**IMBERT**	Frédéric	6955 route de Roquefavour		Opposition sur le projet d'accorder une activité moto cross ou quad en zone naturelle déjà fragilisée par d'autres nuisances (passage ligne TGV et activité société de compost),décohabitation de l'exploitant (fils) par rapport maison familiale		zone Nl : la mairie supprimera la zone Nl au PLU modifié avant approbation.La non suppression constituerai une réserve du commissaire enquêteur au dossier du PLU. Décohabitation : l'exploitation et les bâtiments sont en zone agricole où sont autorisées les constructions en lien avec l'activité. La maison de l'exploitant devrait remplir cette condition.
47	**JOLIN + MARTY**	Yves	Chateau noir	BL01, 97,100,158 et 168 à 189	Remise d'une pétition des habitants : demande de classement en Nh du hameau de château noir. Question de l'assainissement autonome collectif. Rappel de l'opposition au moto cross (Nl) et signale des dépôts sauvage le long de la D9(?)	*Le secteur de Château Noir était déjà classé en N au PLU de 2009* *Le classement des aléas feu de forêt et du ressort des services de la préfecture* *Devant la forte contestation des habitants du secteur de Château Noir il est proposé de retirer la zone Nl* *Ce secteur ne peut recevoir de nouvelles constructions car il est en autre non desservi par l'assainissement*	La demande est un traitement identique à celui de Château Blanc avec un STECAL. De fait, les constructions nouvelles (moins de 50 ans) sont plus nombreuses à Château noir qu'à Château Blanc. Le STECAL ne permet pas plus l'extension des constructions nouvelles. L'extension des constructions existantes est possible. L'assainissement du hameau est un « assainissement collectif autonome ». Maintien du zonage N au PLU.

54 124 – 172- 275	**KAIDONIS**	Aristide	1229, route d'Eguilles	BC1	Classement en zone A qui rend impossible le développement des activités existantes (avec des investissements importants prévus) sur la parcelle BC1 anciennement NAe (POS) .	*Au PLU de 2009 le terrain était classé en zone agricole A2. Ce terrain entouré de terrains agricoles ne peut être déclassé. La seule solution pour cette entreprise en plein essor serait de s'implanter dans la Zone d'Activités Économiques Château Blanc*	L'installation a été faite lorsque la zone artisanale (POS) était en limite d'Eguilles. La photo aérienne montre que la parcelle est totalement artificialisée. L'entreprise, en pleine expansion a besoin de s'agrandir. Le risque de ne pas permettre l'extension sur la parcelle est une délocalisation de l'activité auprès des autres imprimeries du groupe. Le commissaire enquêteur recommande de trouver une solution (zone UE limitée à la parcelle déjà aménagée) pour autoriser l'extension – mesurée sur place.
203	**LECLERC**	Serge	313 chemin de la bertrane	AI 108 AI 112	traçage « arbitraire » limite UD1 Na2 avec servitude EBC dans PLU actuel. Demande limite suive la parcelle 108	*Les limites et les zonages sont restés les même qu'au PLU 2009 ainsi que l'EBC*	La limite de la zone N est tracée en fonction de l'intérêt à maintenir le secteur dans son état boisé actuel. Le rapport du PLU et le PADD prévoient de « restaurer des continuités écologiques dont une au plus près du vallon de Rigoues. Cet espace qui se prolonge au niveau de la Bertranne participe à la restauration de cette continuité. Maintien du zonage – et de l'EBC
165	**LIMOZIN**	Anne-Marie	Trou du loup	AP180 / AP181	Demande constructibilité de ses parcelles anciennement N2a	*Le terrain n'est pas desservi par l'assainissement, en zone N2a au PLU de 2009,Les limites de l'urbanisation ne peuvent être étendues sur le secteur pour le moment,*	Malgré un mitage significatif et grâce à son caractère boisé, ce secteur participe de la mise en valeur paysagère du Vieux village. Accord pour le maintien en zone naturelle.
153	**LIOTARD**	Jean-Marc	523, chemin du puit du Saule	AP 318	rappel du classement initial (N) et interrogation sur l'évolution du voisinage. Demande de classement en AU2	*I s'agit bien d'une erreur graphique déjà existante au PLU de 2009, Les parcelles 488 et 486 peuvent être rattachées à la zone AU2*	Rien ne s'oppose effectivement au rattachement de la parcelle 318 à la zone AU2, mais le raisonnement inverse a été parfois tenu. Accord du commissaire enquêteur au passage en AU2.
262	**LPO GRIMAL**	François			Analyse PLU en rapport avec SCOT et SRCE:demande arrêt ZAE et annulation parc photovoltaïque. Autres considérations sur le maintien des continuité écologiques		regret d'absence de réponse M ouvrage. Sera discuté avec les PPA. Avis défavorable à ZAE et Centrale photo.

38	**MARTY**	François	hameau château Noir		souhait du classement du hameau Château Noir en Nh comme celui de château blanc + contestation classement rouge au Pac F1	*Le secteur de Château Noir était déjà classé en N au PLU de 2009* *Le classement des aléas feu de forêt et du ressort des services de la préfecture* *Devant la forte contestation des habitants du secteur de Château Noir il est proposé de retirer la zone NI* *Ce secteur ne peut recevoir de nouvelles constructions car il est en autre non desservi par l'assainissement*	La demande est un traitement identique à celui de Château Blanc avec un STECAL. De fait, les constructions nouvelles (moins de 50 ans) sont plus nombreuses à Château noir qu'à Château Blanc. Le STECAL ne permet pas plus l'extension des constructions nouvelles. L'extension des constructions existantes est possible. L'assainissement du hameau est un « assainissement collectif autonome ». Maintien du zonage N au PLU.
163 -171	**MILLES**	Claude + Dorian	646 chemin de Maralouine	AS 446 AS 13	demande de rattachement de leurs parcelles et des riveraines 541,26,…) à la zone UD 1 voisine+ demande de classement de sa propriété (14000m²) en AU1.	*L'urbanisation de ce secteur N pourra être réalisé dans le cadre d'une nouvelle révision du PLU.*	demande redondante avec la demande groupée de M. Fina : Cette zone à l'ouest de la commune est en limite de Coudoux qui prévoit une coupure verte contiguë à Ventabren dont le territoire est fortement mité avec des différences faibles entre la zone N et les zones UD et Aue qui l'enserre. Accord pour limiter la densification générale du secteur.
176 +39	**MOUREN SCI Chante Grillet**			BI38 54, BL 70	changement zonage A vers N, demande passage en A pour BI38 et BE54, BL70 : zone AE pour ICPE	*Il s'agit d'une erreur matérielle, il est proposé de une zone A pour les parcelles BI38 ET BE54 qui étaient en A1 au PLU de 2009 + Sur la parcelle BL70 s'est installée sans autorisation d'urbanisme une plate forme de compostage causant de nombreuses nuisances environnementales. Une procédure est en cours pour le retrait de celle□ci.*	Il n'est pas sûr que ce soit une erreur matérielle. Cette zone, entre le canal et le TGV , n'a sans doute jamais été cultivée, et en tout cas apparaît comme de la garrigue les photos aériennes (actuelles et anciennes). Accord pour le classement en zone agricole des parcelles 38 et 54. Les nuisances de la plateforme de compostage sont incompatibles avec le caractère du site (classement du site , monuments classés, ….) Maintien en zone naturelle.
120	**NITTI**	Stéphanie	Chemin des Espaillards	AY 71, 18	Conteste classement en AU2 car classé en AU1 auparavant	*Voir BLANC*	référence erronée. Les parcelles sont situées au nord du Canal de Marseille. Le choix d'urbanisation future de ce secteur est cohérent. Avis défavorable au reclassement AU1.

						Ce secteur est passé en zone AU2 (zone à urbaniser) car insuffisamment équipé que ce soit en voirie (largeur de voie insuffisante) en eau, en assainissement et en défense incendie (aléas subi moyen à fort). Il pourra être ouvert à l'urbanisation au moyen d'une modification de PLU comportant des Orientations d'aménagement et de Programmation.	
119	**PARODI**	Laurent	Chemin des Espaillards		Conteste classement en AU2 car classé en AU1a auparavant. Promesse tt à l'égout		avis commissaire enquêteur conforme . Maintien AU2
129 – 168	**PETITION**	SCI Château Noir SCI Rocdusud SCI Joribo	Hameau du Château Noir	BL 97 - BL 100 - BL 158 et BL 168 à 189	Pétition des propriétaires du hameau Château Noir qui demande le classement de ce secteur en zone Nh afin d'autoriser des constructions à usage d'habitation inscrites dans l'harmonie des constructions existantes du hameau.	*Voir ARTY*	Redondant avec observation 38. La demande est un traitement identique à celui de Château Blanc avec un STECAL. De fait, les constructions nouvelles (moins de 50 ans) sont plus nombreuses à Château noir qu'à Château Blanc. Le STECAL ne permet pas plus l'extension des constructions nouvelles. L'extension des constructions existantes est possible. L'assainissement du hameau est un « assainissement collectif autonome ». Maintien du zonage N au PLU.
129	**PETITION Château noir**	16 +14 signatures		BM66	opposition à la création d'une zone N l, « motocross » sur la parcelle BM66	*Voir ARTY*	complément aux observations 38 et 168 : opposition à la zone Nl. Cette zone sera supprimée du projet modifié avant approbation.
33	**pétition remise par M. FINA**		Chemin de Maralouine		pétition des habitants Chemin du puits de Méjean : souhait passage en zone constructible de leurs parcelles	*Les travaux d'assainissement sont programmés. L'extension de l'urbanisation sur la zone naturelle n'est pas envisagée pour le moment*	demande groupée remise par M.Fina : Cette zone à l'ouest de la commune est en limite de Coudoux qui prévoit une coupure verte contiguë à Ventabren dont le territoire est fortement mitée avec des différences faibles entre la zone N et les zones UD et Aue qui l'enserre. Accord pour limiter la densification générale du secteur.
26 + 309	**PEYRON RAYNE**		10, La plaine du Ban, ancien chemin Aix Bas	AZ 109	demande classement en UD1	*Ce terrain est en zone naturelle, dans le périmètre du assif de l'Arbois et en EBC. Les limites de l'urbanisation ne peuvent être repoussées.*	Dent creuse dans la limite de l'urbanisation. C'est effectivement la première parcelle non bâtie en limite avec le plateau (plaine du Ban).
8	**REARD**				demande renseignement : constructibilité de sa parcelle. Avancement du parc photovoltaïque	*SO*	sans objet renseignement fourni.

3 -154	**RICHARD**	Gilbert	597, le Bois Brulé	AV143	Demande de confirmation de la possibilité de régulariser sa situation avec le projet de PLU (bâtiment agricole en zone A : changement d'affectation)	*la construction de . Richard peut faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151 11 du CU au PLU*	la demande de M. Richard a bien été pris en compte dans le projet de PLU. Cependant, d'après l'article L151-11 ce changement de destination aurait du être soumis à l'avis conforme de la CDPNAF. Il s'agit d'une régularisation . Avis favorable du commissaire enquêteur.
27 -111 -162	**RUBERTI**	Patrick		AW418 AW419	Demande la constructibilité des parcelles pour construire une maison adaptée à son handicap (tétraplégique) et avoir un suivi médical dans les Ets hospitaliers de la région	*Compte tenu du risque feu sur ce secteur , il n'est malheureusement pas possible d'ouvrir à l'urbanisation celui ci. En effet ce secteur est inscrit au plan joint au Porté A Connaissance du préfet concernant le risque feu de forêt en aléa subi très fort à exceptionnel où toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non est interdite.*	Compte tenu de l'aspect social, possibilité d'envisager un échange avec un terrain constructible. Accord sur le caractère naturel de la zone incluant les parcelles 418 et 419.
267	**SABIE**	Victor	36, Chemin du Grand Pin Haut de Roque taillant	AM67	parcelle coupée en deux UD1, N + EBC: demande retour situation POS ND+EBC	*La parcelle A 67 est en UD1 sans EBC*	demande sans objet.
38	**SANCHEZ**	Seréna	hameau château Noir		demande de suppression de la zone Nl sur la parcelle 65. Souhait du classement du hameau en Nh.	*Voir ARTY*	demande redondante avec partie de la demande groupée de Château Noir , de M. Imbert. Suppression zone Nl du projet modifié.
53	**SANTELLI**	Monique		AT245	s'est vu opposé un SAS sur une demande de lotissement. Demande de renseignement sur la constructibilité (UD2), Va redéposer sa demande	*La parcelle est en UD2 soumise partiellement à un EBC*	demande de renseignement. Interrogation sur le SAS. Conseil de redéposer la demande.
134 -305	**SUARD**	Sandra	3195, route du Petit Moulin Aix		Opposition au Nl (site classé , Natura 2000) , 2° motocross sur la commune compte tenu des nuisances sonores (positionnement) et environnementales.	*Voir ARTY*	demande redondante avec partie de la demande groupée de Château Noir , de M. Imbert. Suppression zone Nl du projet modifié.

34 -64 132 -179	**VIAUD**	Gérard	250, chemin du puits des Méjeans		demande de désenclavement avec proposition variante pour rendre les terrains constructibles. +demande de définition des modalités calcul CES. V39 : accord pour céder au DP l'aire de retournement + dérogation par rapport à la marge de 4 m.	*1) L'article R420□1 donne la définition de l'emprise au sol qui est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus sauf éléments de modénature et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. 2) L'aire de retournement V39 sera réalisée en fonction de la réalité sur le terrain. Incorporation d'une servitude au domaine public 3) Le PLU ne traite pas du classement des voies au domaine public 4) Ce projet de maillage devrait plutôt faire l'objet d'une OAP..*	demande confuse avec un double objectif : obtenir un désenclavement de sa propriété et de ses parcelles permettant de les valoriser comme terrain à bâtir. Concernant l'emplacement réservé IG 24, il s'agit d'aménager une « DFCI en domaine public ». Bien que domaine public, ces voies peuvent avoir des restrictions de circulation. Une solution consisterait à autoriser les riverains à l'emprunter de façon permanente.