

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Ventabren
Département des Bouches-du-Rhône

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT



RESUME DU DIAGNOSTIC

Ventabren : un site et une histoire

La commune de Ventabren se trouve au point de rencontre entre deux grands massifs calcaires : au Nord la chaîne de la Fare et au Sud le plateau de l'Arbois. Elle se trouve être également à la croisée de deux plaines alluviales que sont la plaine des Milles à l'Est et la plaine de Berre à l'Ouest. Cette situation géographique donne à la commune un relief marqué avec comme autre élément géographique prépondérant : la rivière de l'Arc.

Les espaces naturels couvrent 70% du territoire. Toutes les caractéristiques physiques du territoire de Ventabren font que la commune présente une sensibilité relativement forte vis à vis de l'environnement. Les Ventabrennais sont très attachés à la qualité de leur environnement naturel. La prise en compte des risques naturels est également prépondérante dans le maintien de cet atout majeur de la commune.

Le relief compose des paysages variés comme les grands espaces des plaines du Cimetière ou de la Bourdonnière, le site pittoresque des gorges de l'Arc, des vallons plus intimes comme au Rigoues ou encore des perspectives de campagne comme aux Vences. Le relief se traduit aussi par la présence d'un vaste espace forestier sur les coteaux notamment et la présence de trois bassins versants sur la commune. Les dénivelés sont parfois importants. Le point culminant est à 300 mètres environ, et le point le plus bas est à 100 mètres en plaine. Le village historique se situe à une hauteur intermédiaire aux environs de 200 mètres.

Ce fut une hauteur jugée en tout cas suffisante au 10^{ème} siècle par les compagnons du Comte de Provence pour assurer la défense d'un château. Ils édifièrent les bases de ce qui deviendra un peu plus tard le château de la Reine Jeanne.

Dès lors l'histoire du développement correspond à une lente descente de l'urbanisation depuis le château vers le village historique, puis du village vers de nouveaux quartiers en contrebas des Bonfils et puis enfin plus récemment le long de la D10.

L'histoire de Ventabren fut aussi marquée par la construction de grandes infrastructures telles que l'Aqueduc de Roquefavour en 1842, le canal de Marseille (toujours au 19^{ème} siècle) ou encore la voie ferrée. Celle-ci est toujours utilisée pour le transport de marchandises. Elle fut en service pour les voyageurs et desservait Ventabren à hauteur de Roquefavour. Deux autres grandes infrastructures de transport furent réalisées plus récemment: l'Autoroute A8 et le Viaduc du TGV. Elles façonnent aussi le paysage ventabrennais (mais traversent la commune sans la desservir directement).

En 2006, Ventabren comptait 4830 habitants. L'histoire de cette commune est en quelque sorte l'itinéraire d'un village rural d'environ 500 personnes en 1950 qui a gagné 3300 habitants en 30 ans. Le village s'est petit à petit transformé en commune périurbaine sous les effets de l'accroissement de l'agglomération Aix-Marseille. Actuellement 86% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune sur les pôles d'activités ou les grandes villes et l'on compte 4 fois moins d'emplois que d'actifs résidents (près de 2000).

Ce développement n'a pas entaché sa très bonne réputation liée à l'image de village préservé à proximité d'Aix-en-Provence. Les réponses au questionnaire à la population ont ainsi montré que Ventabren est perçu comme un village encore préservé, avec une image de marque privilégiée due au village, à la richesse de son patrimoine naturel et historique, et à la présence quasi exclusive de maisons individuelles.

La population est très attachée aux paysages de « campagne » et à la préservation de l'environnement naturel. En même temps la demande en équipements et services de proximité est forte : cela va de l'aménagement des trottoirs à l'existence du tout à l'égout en passant par l'éclairage public. En résumé, il s'exprime à la fois des « besoins de ville » et une « envie de campagne ».

La croissance de Ventabren n'a pas été continue, il y a eu des poussées et des creux comme le montre le graphique de la construction neuve. 34 logements neufs par an en moyenne sur 30 ans et depuis 2000 une dizaine par an en moyenne.

La population ventabrennaise

Si l'on construit moins de maisons, la population n'en change pas moins de visage.

En effet, une des particularités de Ventabren est le fort renouvellement de sa population. Près d'1 Ventabrennais sur 2, environ 2500 personnes, ne résidait pas dans la commune en 1995.

Ventabren attire majoritairement des populations ayant autour de 40 ans, avec des enfants, essentiellement cadres, professions intermédiaires, chefs d'entreprise... Cette catégorie représente 32% des actifs ventabrennais alors que la moyenne en Pays d'Aix est de 18%.

Cette forte représentation des professions où la mobilité est forte explique le renouvellement de population.

Les actifs ne représentent qu'une partie de la population. Au dernier recensement de 2005, 1 habitant sur 2 ne travaillait pas parce que : scolarisé, à la retraite ou sans activité. Cette réalité nuance l'idée, un peu caricaturale que Ventabren serait un « village dortoir » qui se viderait le jour et se remplirait la nuit. Il faut d'ailleurs noter la forte progression de la part des retraités et pré retraités: de 13% en 2000 elle est passée à 16,7% en 2005.

Ventabren n'échappe pas à deux tendances lourdes de l'évolution de notre société: le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages. Les plus de 40 ans sont beaucoup plus nombreux qu'en 1990 même si la part des moins de 20 ans se maintient. La diminution de la taille des ménages s'affirme notamment avec l'accroissement des personnes vivant seules. A Ventabren, cette part de la population a augmenté de 65% en 10 ans: en 1999, 260 personnes vivaient seules (veufs, célibataires) et l'on comptait une centaine de familles monoparentales (femmes ou hommes seuls avec enfants suite à une séparation généralement). On note plus globalement l'augmentation des petits ménages et la diminution des grands ménages.

La première des conséquences de la réduction de la taille des ménages est une demande en logements qui évolue. En effet aujourd'hui une partie de la demande émane des jeunes couples, des jeunes adultes qui décohabitent de chez leurs parents, des personnes seules, des parents divorcés, de ménages retraités... Par rapport à cette demande on constate sur Ventabren une offre de petits logements rare parce que concentrée presque exclusivement sur de la maison individuelle haut de gamme. Ventabren est une commune très attractive et elle n'a pas échappé à l'augmentation des prix de l'immobilier de ces dernières années.

Le village de Ventabren

En plus du village historique où se maintiennent les fonctions administratives et touristiques, il existe plusieurs centralités comme autour de l'école, du petit centre commercial de la Clairière ou encore de celui de l'Intermarché. Les commodités inhérentes à la vie moderne et la forme actuelle du village font d'ailleurs glisser le centre de gravité de la commune vers ce dernier.

Les maisons individuelles représentent 97% du parc de logements de la commune. Elles toutes sous forme de pavillons sur des terrains de 500 à 10000 m². En 30 ans, une soixantaine d'opérations de logements ont été réalisées sous forme de lotissements ou de permis groupés. Chacune compte en moyenne une dizaine de pavillons (1). A travers le questionnaire, les Ventabrennais ont montré un fort attachement à la maison individuelle comme forme d'urbanisation à privilégier. D'un

(1) 63 lotissements ont été réalisés. Ils étaient de taille modeste puisque qu'en moyenne 9 lots par opération d'ensemble. Le plus important comptait 25 lots. Il fut réalisé en 1984. Une quinzaine de lotissements dans les années 70, une vingtaine dans les années 80 et autant depuis le début des années 90. Le « Ameu di Piboul » (peuplier en occitan), situé au quartier des Rouguières, composé de 7 lots et construit en 1978 constitue pour la commune un exemple à suivre en matière d'intégration urbaine et paysagère.

point de vue purement urbanistique, le village se répartit selon trois entités : celle du « village historique » sur 1% du territoire, celle du « village aggloméré » sur 4% du territoire, et celle du « village diffus » sur 25% du territoire.

Les quartiers d'habitat pavillonnaire diffus rassemblent approximativement 860 logements sur plus de 400 hectares.

Cette configuration de « village diffus » se retrouve à travers les réseaux dont le maillage dessine les contours d'un village réparti de part et d'autre de la D10. Au sein du village se sont développés des quartiers (notamment dans les anciennes zones de « campagne protégée » dites NB). Ils sont parfois suffisamment équipés, quelques fois trop peu, d'autres fois mal adaptés au fonctionnement quotidien des Ventabrennais. Les plus fortes préoccupations exprimées par les habitants concernent d'ailleurs les conditions de circulation et de déplacement : lutter contre le bruit, réduire le sentiment d'insécurité sur les routes (D10), améliorer les transports en commun. Par ailleurs, leurs attentes sont fortes pour disposer de plus de commerces de détail à proximité et pour mettre à niveau les réseaux d'eau potable et d'assainissement public notamment. Toutes ces attentes concernent la plupart de ces espaces habités. Plus de 2300 Ventabrennais résident dans ces zones d'habitat diffus, constituant avec le temps des quartiers à part entière. Il convient aujourd'hui pour la municipalité de corriger ces dysfonctionnements.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Ce troisième volet du rapport de présentation complète le diagnostic et l'état initial de l'environnement en traçant les perspectives d'évolution de la commune. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il expose de manière synthétique les motifs de la délimitation des zones (et des règles qui y sont applicables) conformément au projet communal exprimé à travers le PADD.

Il évalue enfin les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

Au fur et à mesure de l'avancement de la démarche, les grandes orientations du développement de la commune de Ventabren se sont affirmées. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduit un projet global se déclinant à travers trois 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.

1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT POUR CONSERVER LE CHARME DE VENTABREN ET GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE.

Contenir le village dans ses limites actuelles

Au regard des constats sur la qualité environnementale et sur le développement du village de part et d'autre de la D10, Ventabren souhaite donner des limites claires à l'urbanisation en respectant les limites actuelles du village et en confirmant la protection des zones naturelles de qualité et des espaces agricoles ou sensibles.

Cette orientation favorise la préservation, la gestion et la valorisation des milieux sensibles d'intérêt écologique et le maintien de la biodiversité, notamment par le respect des sites faisant l'objet de protection ou d'inventaire scientifique. Les grands espaces naturels et agricoles des massifs de l'Arbois, de la Fare, de l'Arc ou de la plaines des Milles sont préservés dans leur environnement.

Mieux protéger les espaces sensibles

La protection du patrimoine environnemental passe d'abord par le maintien des grandes unités paysagères et la valorisation d'éléments plus ponctuels tels que les alignements d'arbres, les parcs des bastides, les fontaines ...

Cependant cette orientation prévoit de ne pas cantonner la politique environnementale à de la simple protection. La gestion des franges naturelles, de secteurs naturels semi-habités ou d'espaces naturels de loisirs et de détente est un levier essentiel au développement d'une véritable politique de gestion des espaces naturels garantissant la qualité de vie à Ventabren.

Le PLU permet ainsi quelques possibilités de développement dans des secteurs naturels déjà habités à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il prévoit d'autre part la mise en valeur du patrimoine naturel en y facilitant l'accès (pour les promeneurs et les services de pompiers) ou en y prévoyant le maintien ou le développement d'activités de loisirs.

Cette politique de gestion de l'environnement s'applique enfin à travers le renforcement des surfaces agricoles et un soutien à l'activité agricole.

L'ensemble de ses objectifs vise à donner à la commune les moyens de garantir la préservation de l'environnement naturel, du cadre de vie, du patrimoine, en d'autre termes de Préserver l'environnement.

2. AMELIORER LE CADRE DE VIE EN TENANT COMPTE DES DIFFICULTES QUOTIDIENNES QUE RENCONTRENT LES VENTABRENNAIS

La commune souhaite s'engager pour favoriser une mise en valeur du tissu urbain dans le respect de son architecture tout en intégrant les exigences de la modernité. Elle souhaite améliorer le cadre et les conditions de vie quotidiennes de ses habitants en réunissant les conditions permettant de respecter l'identité du village tout en renforçant sa cohésion.

Cette orientation veut répondre aux enjeux de développement durable, en terme de qualité urbaine et architecturale, d'accessibilité des quartiers, de satisfaction des besoins en réseaux, en déplacements et en services de proximité.

Embellir les quartiers

Le développement privilégie la densification des espaces déjà habités. Ce choix de développement est conditionné par un règlement restrictif qui s'appuie notamment sur l'application d'une superficie minimale de terrain pour pouvoir construire. Cette condition vise notamment à assurer le respect de l'urbanisation sous forme de pavillon ainsi qu'une meilleure maîtrise du nombre de constructions nouvelles.

En limitant la hauteur de toute nouvelle habitation à 7 mètres et en imposant des superficies minimales, le PLU cherche à favoriser l'habitat pavillonnaire et à préserver les vues et la trame verte caractéristique des paysages des quartiers de Ventabren. Les articles 11 des différentes zones devraient permettre d'inciter les constructeurs à proposer une qualité architecturale respectueuse de ce cadre de vie pour les futures constructions.

Au delà des effets de maîtrise des constructions, la commune souhaite maintenir une trame végétale notamment sur les zones de crêtes ou dans les secteurs les plus pentus. Cet objectif a nécessité la redéfinition des limites et le classement des Espaces Boisés Classés (EBC) ainsi qu'une mesure conservatoire assurant le remplacement des arbres abattus.

L'incitation à l'intégration de critères environnementaux (HQE) lors de la conception et de la construction devrait permettre de réduire les impacts des bâtiments, d'un point de vue de la consommation de ressources naturelles et de rejets dans les milieux naturels.

Sécuriser la vie quotidienne

L'amélioration de la sécurité sur les routes est recherchée à travers une série de mesures comme l'obligation d'un recul de sécurité pour les portails ou l'interdiction de clôtures gênantes pour la visibilité aux abords des intersections. D'autre part, en privilégiant les modes doux (piétons/vélos) par des emplacements réservés pour leur aménagement, la commune souhaite offrir une alternative au « tout voiture » et améliorer

les conditions de sécurité des déplacements non motorisés.

La réduction des risques est un enjeu majeur à Ventabren. Sur les bords de l'Arc et des Eyssarettes, le long des vallats et dans les secteurs potentiellement inondables du lit majeur ordinaire de l'Arc, les constructions seront interdites ou soumises à des règles particulières au nom du principe de précaution.

Dans les secteurs les plus exposés au risque incendie, un certain nombre d'aménagements sont prévus comme des aires de retournement et l'élargissement des voies à 4 mètres. Le PLU rappelle aussi l'obligation de débroussaillage autour des voies et des habitations.

La commune engage une politique de développement durable soucieuse du traitement et de la qualité des eaux pluviales et domestiques. Ainsi la gestion des eaux pluviales induites par l'augmentation des surfaces imperméabilisées est prise en compte par des mesures compensatoires comme les réservations pour de nouveaux bassins de rétention (de préférence paysagés) et la promotion des systèmes d'infiltration à la parcelle.

Améliorer les réseaux et les services

Le constat de l'urbanisation diffuse le long de la départementale nécessite d'achever ce qui a été commencé. Le développement sera étalé dans le temps pour tenir compte de l'état des réseaux et des possibilités de la commune en matière d'investissement. L'idée est d'utiliser dans un premier temps les réseaux existants et de travailler à leur amélioration. Ensuite d'autres secteurs seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements. En ce sens, de nouvelles réservations d'emprise variant de 4 à 6 mètres ont été créées le long des voies de desserte dans les zones à vocation urbaines notamment.

La création de cheminements pour les « modes doux », notamment selon des axes Nord-Sud, apporte du lien entre les quartiers. Ces parcours ont été imaginés pour permettre de mieux accéder aux équipements publics et aux commerces.

L'offre de services à la population est inscrite à travers les règlements des secteurs urbains autorisant l'implantation de commerces et de bureaux. Cette volonté trouvera un prolongement dans le développement futur du secteur de l'Héritière qui devrait prévoir notamment l'installation de quelques commerces de détails de proximité.

3. ENGAGER UN DEVELOPPEMENT MESURE, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE.

En ce qui concerne l'offre de logements, le PLU permet des possibilités de constructions nouvelles et d'extensions de bâtiments existants appropriées à l'évolution des familles et favorisant la mixité sociale et générationnelle.

Un développement pavillonnaire au fur et à mesure de la réalisation des équipements. L'un des principaux enjeux du projet communal est de permettre une densification modérée sous forme d'habitat pavillonnaire. Le corollaire est d'assurer la qualité architecturale des futures constructions et d'améliorer la qualité de vie en aménageant des quartiers ou des secteurs pour mieux les adapter aux besoins des habitants.

Pour ne pas sensiblement altérer le couvert végétal et les qualités paysagères de ces quartiers, la commune souhaite le maintien des superficies minimales, l'extension et la création d'espaces boisés classés (EBC) au sein des zones urbaines, et la mise en œuvre de dispositions réglementaires restrictives permettant un recours à l'assainissement autonome en fonction de l'aptitude des sols.

Les outils instaurés dans le règlement sont complétés par une maîtrise des divisions parcellaires (au travers de l'application des articles L111-5-2 et L123-1-1).

La commune recourt à des COS variés pour adapter la constructibilité à la préservation de certains sites. Le règlement utilise des règles d'implantation ou des marges de reculement suffisantes pour densifier tout en maintenant un caractère aéré au tissu urbain.

De petites opérations de logements

Le PLU permet la réalisation de petites opérations de logements intégrées à l'environnement soit sous forme de lotissement soit selon les principes de mixité sociale à partir d'emplacements réservés à cet effet. Sur le modèle du « hameau », la commune souhaite privilégier les petits programmes bien intégrés dans le tissu urbain existant avec une exigence forte en matière de qualité environnementale.

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et dans les zones à urbaniser du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément à ces dispositions et en cohérence avec l'objectif de diversification de l'habitat énoncé dans les orientations générales du P.A.D.D., qui traduit les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements mixtes. Ainsi des parcelles au lieu-dit des « petites plaines » font l'objet d'une servitude de mixité sociale. Ces opérations de logements peuvent être

réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un centre de vie de proximité

Le secteur de l'héritière est une opportunité pour Ventabren de réaliser un projet d'aménagement urbain répondant aux objectifs communaux de diversification de l'offre de logements, d'équipements et de commerces de proximité.

Sa position centrale dans la commune et sa bonne accessibilité (D10, D64, D19) sont des critères de choix pour le développement d'un centre de vie et le renforcement des liens entre quartiers.

L'objectif est de créer à l'Héritière les conditions d'animation de la vie du village (place de marché, petits commerces, espace de jeux pour les enfants) et d'améliorer l'accès aux services et équipements de proximité (maison de retraite, laboratoire d'analyses médicales, groupe scolaire). La réussite de cette opération passe également par la création de logements, destinés notamment aux jeunes et aux personnes âgées, pour rendre ce nouveau quartier vivant, permettre de diversifier l'offre de logement et répondre ainsi aux orientations communautaires du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et de la loi Droit au logement Opposable (DALO).

La commune souhaiterait ainsi y implanter:

- une maison de retraite (80-90 lits), conventionnée, médicalisée avec unité Alzheimer, foyer de vie du 3ème âge
- 150 logements selon le respect de la règle des 3 tiers : accession à la propriété, libre et social.
- une place centrale permettant d'accueillir un marché avec 1000 à 1500 m² de commerces et services de proximité du type (café, superette, laboratoire d'analyses médicales, établissement bancaire...)
- un groupe scolaire avec une construction en plusieurs phases selon les besoins de classe.
- un espace de stationnement pour véhicules
- un bassin de rétention paysager à usage ludique.

Le développement du secteur de l'Héritière est prévu à long terme. La commune souhaite en définir d'abord la vocation. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU. Le recours à la procédure de ZAC assure la maîtrise publique du devenir de ce secteur. Le projet définitif de l'Héritière sera donc soumis à une enquête publique spécifique.

La forte perception du site commande d'affiner la concrétisation des objectifs alloués au développement de ce secteur. Son intégration dans le tissu urbain existant nécessitera d'élaborer un projet concerté et soigné (commission extra municipale, référendum d'initiative locale, concours d'architecte) et un

traitement particulier des espaces extérieurs (espaces verts, intégration paysagère des bâtiments...). Concernant l'habitat, la commune souhaiterait que les nouveaux logements respectent les normes de Haute Qualité Environnementale (HQE) et de Hautes Performances Energétiques (HPE).

Des espaces réservés à l'accueil d'activités

La zone d'activités de Château-Blanc est le seul espace communal exclusivement dédié aux activités économiques. Elle existe depuis plus de 20 ans. Son développement a été retardé par la construction du viaduc du TGV qui a grevé une partie importante de la zone. Cette orientation doit permettre de maintenir des possibilités d'initiatives économiques au niveau communal en partenariat avec les acteurs économiques locaux. Elle pourrait contribuer également à une diversification du tissu économique communal, notamment en faveur de l'artisanat.

SYNTHESE DES PRINCIPAUX OBJECTIFS PAR THEME

Habitat

Diversifier l'offre de logement
Densifier les dents creuses au sein des espaces habités
Harmoniser l'intégration et la qualité du bâti
Rentabiliser les réseaux à créer ou à renforcer

Patrimoine

Respecter la valeur patrimoniale des sites et monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques
Répertorier les éléments du « petit patrimoine » à mettre en valeur
Protéger les espaces boisés pour maintenir la qualité paysagère des quartiers

Agriculture

Soutenir l'agriculture en maintenant les surfaces vouées à cette activité
Protéger les terrains agricoles à forte valeur paysagère

Economie

Permettre des aménagements nécessaires à l'activité commerciale de l'Intermarché
Conforter la zone économique existante de Château-Blanc
Compléter l'offre de commerces de détail à proximité des secteurs habités.

Vie quotidienne

Conforter les équipements de loisirs existants
Aménager les voiries secondaires pour sécuriser et améliorer la desserte des quartiers
Poursuivre la sécurisation de la D10
Créer des cheminements piétons

Equipements

Renforcer le maillage du réseau d'eau potable
Améliorer la capacité du réseau d'eau pluvial
Développer le réseau d'assainissement collectif

LES CAPACITES RESIDUELLES D'ACCUEIL DU POS

Le POS dans son état actuel arrive à terme dans ses prévisions de développement. Les terrains constructibles sont de plus en plus rares ce qui génère la délivrance annuelle d'un nombre de permis de construire pour les constructions neuves inférieur à 10. Face à la très forte hausse du marché foncier et immobilier, le projet communal souhaite répondre aux attentes locales concernant notamment le logement des jeunes et des plus anciens. La commune souhaite un PLU raisonnable assurant un rythme d'environ 35 logements neufs par an pour un gain de population d'une centaine de personnes par an pendant 10 ans.

L'évaluation de la capacité d'accueil du POS en vigueur permet d'évaluer les ressources dont dispose la commune pour réaliser son projet d'aménagement et de développement durable.

Une majorité de propriétaires dispose de 3000 à 6.000 m² de terrain en moyenne. La demande la plus fréquente est de pouvoir construire une maison supplémentaire en détachant généralement 40 à 50% de la parcelle. Dans les anciennes zones NB du POS, la préservation d'espaces végétalisés et l'intimité nécessaire au voisinage paraît être assurée lorsque les propriétés sont au moins supérieures à 2000m².

En pratique, depuis 2003, la demande de division de parcelles bâties reste faible et le nombre de permis pour les nouvelles constructions est en baisse constante. Entre 2004 et 2007 la commune n'a enregistré qu'une trentaine de nouvelles constructions. Le manque d'équipement et de superficie nécessaire sont les principales causes de ce ralentissement.

L'offre de logement ne relève pas uniquement du domaine privé. Une commune peut participer à cette dynamique en favorisant une ou plusieurs opérations d'aménagement. Dans son POS, la commune de Ventabren ne dispose pas actuellement de telles opportunités au regard des zones NA dont elle dispose. Leur état actuel, leur localisation ou bien même leur vocation empêche une initiative de ce type.

LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DE LEUR REGLEMENT

Les zones U:

Les zones U englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions ou équipements publics à implanter.

Urbanisables dès l'approbation du PLU, elles sont de 3 sortes : UA , UD et UL.

La zone UA:

Elle correspond au centre historique, noyau villageois affecté principalement à l'habitation. Les activités commerciales et artisanales sont autorisées sous conditions pour maintenir les fonctions essentielles du cœur historique villageois.

C'est un zonage spécifique pour le village historique et ses abords où l'application de prescriptions architecturales particulières garantissent la conservation et le respect du patrimoine bâti ventabrennais conformément à son statut de « site inscrit » (par arrêté ministériel du 06/12/1971).

L'application obligatoire de ces prescriptions spécifiques est complétée par des règles de constructibilité préservant l'identité du village historique. Dans ce sens l'absence de COS et la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies en continuité de volume avec le bâti existant permettront au village historique d'accueillir quelques nouvelles constructions en respectant l'intégrité du lieu. La hauteur des constructions est limitée à 9,50 mètres pour se conformer à l'harmonie actuelle du site.

La zone UD:

Elle correspond à des secteurs d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels de type pavillonnaire, maison individuelle isolée ou dans un ensemble loti, avec par endroit des commerces et des bureaux.

Elle est divisée en sous-secteurs pour tenir compte des densités recherchées et des établissements et services susceptibles d'y être accueillis.

- Le secteur UD1:

Il représente le noyau de l'agglomération ventabrennaise. Ce secteur urbain est aujourd'hui largement construit. Il est majoritairement constitué d'habitations individuelles

pavillonnaires et concentre l'essentiel des commerces et services de proximité. Il correspond aux anciennes zones UD1, UD2 et UD3. Cette unification du zonage, si elle simplifie le droit des sols, permet notamment d'équilibrer la densité d'habitat de quartiers très similaires : Rouguières, Claux, Crémade et Bonfils... Alors que selon les secteurs il était possible de construire un logement sur 500 ou 1000 m² avec des COS variant de 0,20 à 0,30, le secteur UD1 est ainsi affecté d'une superficie minimale de 500 m² pour construire et d'un COS de 0,30. Ces possibilités de développement visent aussi à densifier à proximité des principaux équipements publics de la commune.

Un sous-secteur UD1i renvoie aux prescriptions du PPR Inondation existant. Le secteur UDi est donc un secteur particulier de la zone urbaine puisque les constructions sont interdites ou soumises à des règles particulières.

Le secteur de l'Intermarché est intégré à la zone urbaine en prenant en compte les risques d'inondations du PPRI. Compte tenu du caractère historique de l'installation humaine dans ce secteur, d'une occupation du sol de fait importante, du bâti existant et de sa continuité avec le reste du village, de son statut d'entrée de ville, il ne semble pas cohérent pour la commune de laisser ce secteur en zone naturelle.

- Le secteur UD2:

Il s'applique à d'anciennes zones NB dont le niveau d'équipement est suffisant pour accueillir de nouvelles constructions. Pour maîtriser le développement de ce secteur au regard des capacités des réseaux et afin de maintenir leur spécificité d'habitat pavillonnaire, les possibilités de construire sont plus restrictives que dans la zone UD1.

Il est en effet souhaitable pour ce secteur urbain de se développer modérément compte tenu de la mutation du tissu urbain recherchée. Il s'agit de prolonger le secteur urbain actuel vers le Nord-Ouest notamment, vers les quartiers desservis par les réseaux en bordure de la D10 comme les Nouradons, les Méjéans et Maralouine. La forme urbaine à privilégier est l'habitat pavillonnaire pour maintenir le caractère aéré des habitations. Ce secteur mérite donc une attention particulière afin de préserver la qualité du site.

L'objectif est de permettre aux habitations existantes d'être aménagées et sur les grandes parcelles de pouvoir autoriser, sous conditions, la construction d'une nouvelle habitation. Cette intention correspond à une grande partie de la demande des familles pour pouvoir accueillir de jeunes couples issus de la décohabitation.

Les règles définissant la forme urbaine sont sensiblement les mêmes que dans le secteur UD1. La hauteur des habitations est limitée à 7 mètres. De 4.000 m² en moyenne dans l'ancien POS, la superficie minimale pour construire passe à 2.000 m².

Le COS est fixé à 0.15 pour les habitations et à 0,25 pour les autres constructions.

La zone UL :

Elle correspond au secteur équipé du complexe sportif de la plaine du Cimetière qui a pour vocation l'accueil d'équipements publics sportifs, de loisirs et culturels.

L'ancien classement en zone NAF correspondait dans le POS à la volonté de développer un certain nombre d'équipements permettant les activités culturelles, sportives et de loisirs. Ces équipements ayant été réalisés, le secteur bénéficie aujourd'hui de la desserte des réseaux d'eau potable et d'assainissement. La transformation de ce secteur en zone UL confirme la vocation de cette zone en confortant la fonction d'animation du village historique tout proche.

Les zones AU:

Les zones AU s'appliquent aux secteurs habités à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles correspondent pour l'essentiel à d'anciennes zones NB dont le niveau d'équipement est parfois insuffisant pour accueillir de nouvelles constructions.

Leur localisation s'échelonne dans un axe Est-Ouest le long de la D10 et de la D64a : du quartier des Melons à l'Ouest jusqu'au quartier de Peyre-Plantade à l'Est.

Les zones à urbaniser se développeront soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements (AU1) soit par une modification ultérieure du PLU (AU2).

- La zone AU1:

Dans cette zone à vocation d'habitat où les réseaux à proximité sont suffisants, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est destinée à accueillir un développement urbain à dominante d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création ou au renforcement du réseau public d'eau potable, et le cas échéant à ceux du réseau d'assainissement collectif.

Deux secteurs ont été créés au sein de la zone AU1.

Le secteur AU1a correspond à des terrains actuellement raccordables au réseau public d'eau potable et où, dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement public, des constructions nouvelles pourront être autorisées. Les terrains sont constructibles dès l'approbation du PLU.

En effet, en l'absence provisoire du réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et permettant par la suite un raccordement au réseau public sera toléré s'il est prouvé qu'il n'entraînera pas une pollution importante, et ce notamment par une étude géologique de la parcelle concernée.

Il concerne une partie des quartiers de Roquetailland, des

Méjéans, de Maralouine, des Melons, du Defend, de Vignes Longues, de Roquetaoucade...

Le secteur AU1b recouvre des terrains actuellement non desservis par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement et où la qualité des sols est impropre à l'assainissement autonome. De nouvelles constructions pourront y être autorisées lorsque les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement seront réalisés. Les terrains seront constructibles à moyen terme après approbation du PLU.

Il s'applique à certaines parties des quartiers des Méjéans, de Peyres, de Peyres-Plantade...

En zone AU1, les règles d'urbanisme imposent une superficie minimale de 3000m² pour construire avec un COS de 0.10. La hauteur des habitations reste limitée à 7 mètres.

Le secteur inondable identifié par l'atlas des zones inondables (AZI) correspond à des terrains situés dans la zone de lit majeur de l'Arc. Selon le principe de précaution et compte tenu du caractère potentiellement inondable de cette zone, les constructions peuvent être autorisées en tenant compte des mesures de réduction de la vulnérabilité de l'AZI annexé au PLU. Ce secteur recouvre le sud des quartiers de Batailles, Tailleurs, Grindanes et Pinettes en bordure de la D65.

- La zone AU2:

Ce zonage correspond à un secteur actuellement peu habité et mal équipé dont la vocation est d'accueillir un nouveau quartier à vocation mixte d'habitat, d'équipement et de commerce: l'Héritière.

Il a un règlement strict et n'autorise que l'aménagement de l'existant. Toute nouvelle construction y est interdite.

A la différence des zones AU1 urbanisables au fur et à mesure après l'approbation du PLU, la zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU en fonction de la nature du projet.

D'ores et déjà le PLU affirme que la conception et la réalisation du projet devront se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes (ZAC). Le recours à cet outil d'aménagement va dans le sens de maîtrise et de la qualité du développement urbain. L'urbanisation de ce secteur nécessitera donc une nouvelle procédure d'urbanisme comportant une enquête publique.

A vocation mixte d'habitat et de commerce, ce secteur a pour objet la réalisation d'un projet d'aménagement urbain répondant aux objectifs de la municipalité en matière de diversification de l'offre de logements, d'équipements et de commerces de proximité. Il concerne le secteur de l'Héritière qui de par sa position centrale et sa forte accessibilité depuis la D10 au Sud et la D19 au nord, favorisera le développement d'un centre de vie et la continuité entre les quartiers d'habitat pavillonnaire à proximité. L'objectif est de permettre la mixité d'activités afin de créer les conditions d'animation et d'accès aux services de proximité et d'autre part de consolider la réussite de cette

opération en permettant à de nouveaux habitants de s'y installer, notamment les jeunes et les personnes âgées.

La zone A

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, de la richesse ou des potentialités du sol.

Elle comporte deux secteurs:

- A1 : préservation des paysages agricoles, correspondant essentiellement aux parties situées dans le périmètre du P.I.G. de l'Arbois (Rigoues-haut, Peyres, Batailles, ouest des Vences...).
- A2 : préservation du caractère agricole correspondant essentiellement aux parties situées dans la plaine des Milles.

Par rapport au POS précédent, la superficie de la zone agricole est quasiment identique. L'essentiel de la zone A recouvre les grands espaces de la plaine des Milles et les parcelles agricoles des coteaux de la chaîne de la Fare labellisées « AOC Coteaux d'Aix ».

Seules 2 catégories de constructions et installations y sont autorisées : celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial.

Le PLU de Ventabren compte 2 types de zone: N1 et N2.

- **La zone N1** se rapporte aux espaces naturels où n'existe pratiquement aucune construction et dont la commune souhaite renforcer la protection. Cette zone tient compte des périmètres de protection de la nature. Elle s'étend sur les plaines du Cimetière et du Ban au sud, sur la chaîne de la Fare au nord et sur la butte Saint-Louis au centre de la commune.

- **La zone N2** correspond à des secteurs de la zone naturelle où existent quelques constructions, peu ou mal équipés et dont les possibilités d'évolution sont maîtrisées pour maintenir son caractère naturel.

Elle comprend 2 secteurs spécifiques :

- N2a
- N2b

Le secteur N2a:

Ce sont généralement des secteurs naturels et agricoles où existent quelques constructions à usage d'habitation. Dans ces secteurs non équipés, aucune nouvelle construction n'est autorisée mais uniquement l'extension des constructions existantes et la construction de bâtiments annexes. Ce secteur de zone recouvre des espaces en limite des secteurs urbains ou

insérés au sein d'espaces naturels. Il correspond également à deux parties de la plaine agricole où existent des constructions à usage d'habitation n'ayant plus de liens avec l'exploitation agricole. Le secteur N2a concerne ainsi les quartiers de Collet Bourret Haut, Rigoues, de Saint-Hilaire, des Gourgoulons et des Cauvets.

Le secteur N2b:

Ce secteur de la zone N couvre des sites accueillant ou susceptibles d'accueillir des aménagements légers de loisirs ou de tourisme compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Ce secteur concerne l'activité de loisir du moto-cross dans la plaine du Cimetière et le secteur de Château Noir dans la plaine agricole des Grandes terres au Sud-Est. Il correspond également à un espace communal vierge surplombant le secteur du petit Rigoues et dont la vocation est de recevoir des équipements publics ainsi que des activités de loisirs et de tourisme.

Les superficies minimales

La commune souhaite imposer des superficies minimales dans la plupart des zones à vocation urbaine (UD et AU1). Cet outil est utilisé pour ne pas sensiblement altérer le couvert végétal et les qualités paysagères de ces quartiers tout en opérant une densification modérée. Ainsi, l'ancienne zone UD du POS passe en moyenne de 1000m² à 500m², et la quasi totalité des anciennes zones NB passent soit à 2000m² (en UD2) soit à 3000m² (AU1).

Ce choix d'urbanisation correspond à des secteurs d'habitat diffus où les maisons sont déjà nombreuses mais où le couvert végétal demeure important et où le parcellaire déjà largement découpé ne représente qu'une juxtaposition de petites unités foncières. Dans les zones AU1a, les superficies minimales sont d'autant plus nécessaires compte tenu des contraintes relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif dans l'attente de la réalisation du réseau collectif.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés Classés s'appliquent à des bois, des forêts, relevant ou non du régime forestier, ou également à des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements. L'objectif de ce classement est de protéger ou de permettre la création de boisements ou d'espaces verts.

La stratégie communale en matière d'Espaces Boisés Classés s'appuie sur la description des unités paysagères faite dans l'état initial de l'environnement. La volonté communale est de coller à la réalité des boisements dans les espaces naturels et d'assurer une meilleure protection de la trame verte et des paysages dans les espaces à vocation urbaine. Les périmètres des EBC de l'ancien POS ont fait l'objet de vérification sur le terrain et à partir de photos aériennes récentes. Le diagnostic a permis d'ajuster au mieux à la réalité des boisements.

Dans les zones naturelles : une partie des EBC couvrant les anciennes zones ND n'ont pas été reconduits dans le PLU lorsqu'ils ne correspondaient ni à la réalité ni à la stratégie

communale en matière de création de boisement. Par exemple la garrigue qui caractérise les plaines du Ban et du Cimetière au sud et le massif de la chaîne de la Fare au nord présente dans la réalité beaucoup moins de boisements « à classer » que le POS pouvait laisser penser.

Dans les zones urbaines : Si le PLU a réduit les EBC dans les zones naturelles, il a par contre augmenté leur nombre dans ou à proximité des zones à vocation urbaine :

- Dans le quartier des Nouradons et de Méjéan pour préserver les grands bois et les crêtes boisées visibles depuis la D10 et conserver des coupures paysagères,
- le long de la D10 pour renforcer la coulée verte,
- le long de l'Arc et du vallon des Eysarettes pour maintenir la ripisylve,
- sur les versants nord de l'Arbois pour conforter l'écrin végétal du village.

Les emplacements réservés

Pour la plupart, les emplacements réservés prévus au POS ont été conservés. Des nouveaux ont été créés compte tenu des nécessités foncières liées à l'équipement de certaines zones, notamment en bassin de rétention, mais également des emprises destinées aux modes doux de circulation.

EVOLUTION DU ZONAGE ET STRUCTURE DU REGLEMENT

| POS approuvé le 29/05/2000 | | | PLU | | |
|----------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|----------------------|
| Zones | Superficie totale en Ha | Superficie EBC en Ha | Zones | Superficie totale en Ha | Superficie EBC en Ha |
| U | 97,85 | 23 | U | 251,0 | 15,7 |
| UA | 2,5 | | UA | 2,3 | |
| UD | 95,35 | | UD | 237,6 | |
| UD1 | 47 | 6 | UD1 | 111,0 | 8,7 |
| UD2 | 21,2 | 17 | UD1i | 2,5 | |
| UD3 | 27,15 | | UD2 | 124,1 | 7 |
| NA | 125,5 | 0,35 | UL | 11,0 | |
| NAD | 20,5 | 0,35 | AU | 366,6 | 45,7 |
| NAE1 | 33,1 | | AU1 | 349,6 | |
| NAE2 | 6,5 | | AU1a | 234 | 37 |
| NAF1 | 22 | | AU1b | 95 | 8,7 |
| NAF2 | 17,2 | | AU1e | 20,7 | |
| NAF3 | 19 | | AU2 | 17,0 | |
| NAF4 | 7,2 | | | | |
| NB | 465,3 | 21 | A | 446,0 | 0,16 |
| NB1 | 189,2 | 10 | A1 | 83,0 | |
| NB2 | 271,3 | 11 | A2 | 363,0 | |
| NB3 | 2,3 | | N | 1568,1 | 185 |
| NB4 | 2,5 | | N1 | 1219,0 | 142,5 |
| NC | 466,3 | 6 | N1 | 1163,0 | |
| NC | 387 | 6 | N1i | 56,0 | |
| NC1 | 79 | | N2 | 349,1 | 42,5 |
| ND | 1477,05 | 518 | N2a | 313,6 | |
| ND | 1421,25 | 510 | N2b | 35,5 | |
| Ndi | 55,8 | 8 | | | |
| TOTAL | 2632 | 568,35 | TOTAL | 2632 | 247 |

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sont définies par le projet d'aménagement et de développement durable qui les organise selon trois orientations :

- Préserver l'environnement
- Améliorer le cadre de vie en tenant compte des difficultés quotidiennes que rencontrent tous les Ventabrennais
- Engager un développement mesuré, respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

Ces orientations s'accompagnent d'un objectif général de croissance de population proche de celle des années 90, soit une centaine de nouveaux habitants par an. Cet objectif de croissance raisonnable devrait conduire Ventabren à compter aux alentours de 6000 habitants dans 10 ans .

Ces orientations s'appliquent à un village encore préservé au cœur d'une des plus importantes agglomérations françaises. Près des deux tiers du territoire communal sont des espaces naturels ou agricoles. La commune présente une très forte sensibilité à l'environnement et au maintien de sa qualité de vie en général.

Ventabren s'est très largement urbanisée et ne peut évoluer qu'en adaptant les quartiers existants aux besoins actuels et en aménageant les quartiers peu ou mal équipés, principalement situés de part et d'autre la D10.

Cette quatrième et dernière partie du rapport de présentation évalue successivement les incidences des orientations générales du Plan Local d'Urbanisme sur les différents aspects de l'environnement et expose la manière dont il prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

IMPACT SUR LA QUALITE DE L'AIR

La lutte contre la pollution de l'air est un des engagements majeurs des politiques d'aménagement depuis la loi du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme visent à réduire, même indirectement, l'impact sur la qualité de l'air.

L'accroissement de population entraînera une augmentation des déplacements et donc du trafic automobile sur la commune. L'incitation à l'utilisation de modes de transports alternatifs moins polluants réduira cet impact. Le développement du réseau de transports en commun avec l'appui de l'action communautaire dans ce domaine accompagne la mise en place d'un réseau favorisant les modes doux (piétons-vélo).

Le PLU créé ainsi un ensemble d'emplacements réservés le long de voies ou de chemins existants constituant l'obligation d'y aménager des cheminements pour les « modes doux ».

Leur localisation tient compte entre autre des sites de ramassage scolaire ou des circuits pédibus mis en place depuis 2002

L'objectif est d'améliorer l'insertion des modes doux dans l'espace public en valorisant les efforts d'aménagement (en particulier entretien, jalonnement), en facilitant certaines traversées de voirie difficiles, en construisant des trottoirs là où ils sont absents ou insuffisants.

La localisation retenue pour le développement des activités économiques, à proximité d'un axe routier important facilitant sa desserte et à l'écart des zones d'habitat, permet d'envisager une réduction des incidences sur la qualité de l'air.

Enfin le PLU incite les propriétaires privés à la construction HQE ouvrant droit à un dépassement de COS. Le dépassement de 20% du coefficient d'occupation des sols est autorisé dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

IMPACT SUR L'EAU

Alimentation en eau potable :

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a consacré dans la réglementation française la notion de gestion globale de la ressource en eau, basée sur le principe de solidarité entre les usagers et la prise en compte de l'eau sous toutes ses formes : ressource vitale, écosystème, support d'activités, etc.

Pour garantir la mise en œuvre de cette approche, le PLU de Ventabren précise que toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable. L'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable garantit un approvisionnement d'eau aux normes sanitaires (l'eau du canal de Provence n'étant pas considérée comme provenant d'un réseau public de distribution).

En cas d'impossibilité de desserte par le réseau public d'eau potable dans les zones naturelle et agricole, le règlement autorise l'utilisation de captages privés. Cette autorisation cessera dès lors que le réseau public d'adduction d'eau potable existera.

En ce qui concerne l'entretien des cours d'eau et thalwegs, le PLU rappelle conformément au code de l'environnement l'obligation pour les propriétaires riverains d'un cours d'eau de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Les eaux usées :

La protection de l'environnement passe aussi par la préservation des nappes phréatiques.

Le réseau d'assainissement séparatif de collecte et de transfert véhicule les rejets d'eaux usées domestiques vers la station d'épuration intercommunale située sur la commune de Coudoux.

Sur environ 1800 logements actuellement, la moitié des habitations utilisent des systèmes d'assainissement autonome.

Une partie du développement envisagé consiste à transformer toutes les zones NB disposant du réseau d'assainissement collectif en zone urbaine. L'impact de ce développement devrait permettre le raccordement d'un nombre important de constructions existantes compte tenu des effets de la densification dans ces secteurs. En effet, toute parcelle attenante au réseau d'eaux usées public devra être raccordée et sera considérée comme raccordable au titre de l'article L.1331-1 du code de la santé publique.

Pour les secteurs non raccordables au réseau d'assainissement, des dispositions restrictives s'appliqueront selon la nature du sol, avec un objectif à terme de desserte par un réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eau pluvial, les rivières ou les fossés est interdit.

Les eaux pluviales:

La commune dispose actuellement de 4 bassins de rétention et son réseau d'eaux pluviales couvre largement les zones des bassins versants amont et aval du vallon des Eyssarette et du vallon des Claux. Le secteur de plaine correspond au point de rencontre de l'écoulement naturel des eaux de pluies sur les versants des reliefs.

Des marges de reculement par rapport à l'axe d'écoulement des Vallats, de 4m pour les clôtures et 10m pour les constructions, est instauré pour parfaire la gestion des eaux de pluies et ne pas exposer la population aux risques de débordement en cas de fortes pluies. Ces marges sont indiquées sur le document graphique.

Le maintien du couvert végétal, et notamment la création

d'un certain nombre d'espaces boisés classés dans les secteurs habités et en pente facilite l'absorption directe des eaux pluviales.

Sur l'ensemble de la commune des fossés privés et communaux servent à évacuer le trop-plein d'eau de pluie.

Parmi les 7 emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétention, le PLU en a créé 4 nouveaux en prévision des besoins nécessaires au développement envisagé.

Malgré l'étendue du réseau d'eau pluvial, le cadre physique de Ventabren impose de prendre des précautions particulières à l'égard de l'écoulement et de l'assainissement des eaux de pluies : rétention à la parcelle, drainage, mise en valeur des fossés...

IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS

Les espaces naturels

Le patrimoine naturel de Ventabren recèle une faune et une flore riches et variées. L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. D'une manière générale, la protection des espaces naturels et agricoles est assurée par les dispositions de la zone naturelle et forestière (N) et de la zone agricole (A).

Le POS précédent avait délimité une grande zone naturelle au nord et au sud de la commune. Ce zonage regroupait des secteurs très hétérogènes, de grands espaces vierges et des secteurs habités. Le PLU s'est attaché à traduire plus fidèlement l'occupation réelle du sol afin d'ajuster au mieux le zonage à la réalité du terrain.

Au sud du territoire communal, le classement proposé dans le PLU de Ventabren en zone naturelle ou en zone agricole est cohérent avec la définition spatiale de l'entité « massif de l'Arbois ». Au regard de ces caractéristiques, le PLU de Ventabren ajuste les possibilités de développement dans certaines parties agricoles ou naturelles couvertes par le PIG.

Le couvert végétal

Le corridor écologique de la vallée de l'Arc, véritable coulée verte au cœur du massif de l'Arbois, est classé en zone naturelle stricte pour permettre la préservation de la ripisylve, des écosystèmes et des paysages. Pour les mêmes raisons, le vallon des Eyssarettes bénéficie de la continuité spatiale qui le relie à l'Arc. Classé en zone naturelle, son parcours préservé au sein même du village constitue un espace de respiration naturelle.

La butte Saint-Louis, malgré son positionnement au cœur du village et les fortes pressions urbaines qui s'y exercent, est maintenue en zone naturelle. Complétés par un important contingent d'espaces boisés classés sur les collines du Deffend ou dans le quartier des Bonfils, ces choix permettent de garantir l'écrin de verdure entourant le village.

Une grande partie de la superficie communale est couverte par de l'espace boisé classé. Cette mesure assure une protection forte de la végétation puisque les changements d'affectation ou de mode d'utilisation du sol de ces espaces sont interdits. La zone naturelle et forestière (N1) a fait l'objet d'une mise à jour de ces classement pour tenir compte de l'évolution des boisements.

Un certain nombre d'arbres isolés ou d'alignements d'arbres ont été repérés dans les documents graphiques du PLU pour éviter leur disparition et favoriser leur mise en valeur.

Paysage

Exclusivement en bordure de la RD 10, la partie du terrain comprise entre la limite d'emprise publique et l'ouvrage de protection acoustique devra obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager qui permettra la préservation et la valorisation paysagère des lieux avoisinants.

Pour permettre son insertion paysagère, lorsque qu'une clôture est réalisée en mur plein de 2m de hauteur et sur plus de 5m de longueur, elle devra être entrecoupée par des parties ajourées et végétalisées de 0,80m de large tous les 5m de longueur au moins.

Les espaces agricoles

L'espace à vocation agricole est sensiblement le même que dans le précédent POS. Le recul des espaces agricoles à l'Héritière est en partie compensé par l'extension de la zone agricole dans la plaine des Milles.

Les espaces de loisirs

La zone UL est un espace « urbain » dont la densité bâtie est faible et dont la fonction récréative, sportive et culturelle est affirmée pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des Ventabrennais. Aucune habitation individuelle n'y est autorisée. La réglementation de cette zone impose une intégration et un respect du site.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Nuisances sonores

Le décret n° 95-21 du 21 Janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, rend obligatoire la prise en compte du bruit de ces infrastructures dans le PLU. Des arrêtés préfectoraux de 2001 et 2004 définissent les modalités de classement des infrastructures des transports sur le territoire des Bouches-du-Rhône.

Aux abords des voiries classées sur le territoire de Ventabren (A8, D10 et ligne TGV) une isolation phonique supplémentaire

des logements situés en bordure est obligatoire. Le PLU prend en compte ces dispositions en les reportant sur les documents graphiques.

Risques naturels:

Risques d'inondation

Les études réalisées sur les risques d'inondation dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par l'Etat et la commune de Ventabren ont permis de mettre en évidence les zones à risque le long de la vallée de l'Arc et du vallon des Eyssarettes. Le règlement du PPRI fixe les prescriptions et recommandations qui s'appliquent pour les constructions existantes et tout nouveau projet de construction situés à l'intérieur des zones à risques définies pour la crue de référence.

Le périmètre du PPR est divisé en 2 zones :

- une zone rouge « R » exposée au risque le plus grave qui prend en compte la nature et l'intensité du risque encouru où la construction est interdite ou soumise à condition.
- une zone bleue « B » comprenant les secteurs exposés à un risque modéré d'inondation.

Prescrit le 28 Avril 1997 par arrêté préfectoral, le PPR demeure applicable. Le PLU est conforme au périmètre du PPR et fait référence à son règlement.

Au delà de la limite de la crue de référence du PPRI, l'Atlas des zones inondables apporte une connaissance du risque inondation qu'il convient de prendre en compte, en particulier pour la gestion de crise en cas de crues supérieures à la crue de référence.

Une partie du territoire communal correspondant au lit majeur ordinaire de l'Arc, où l'AZI interdit l'implantation de bâtiment utile à la gestion de crise (pompiers, secours...) et recommande par exemple pour toute nouvelle construction la mise en place d'un vide sanitaire. Ces mesures permettraient de protéger la maison en cas d'inondation, d'éliminer des problèmes de tassement des sols (fissurations de carrelages, de cloisons) et permet d'économiser de l'énergie en supprimant les remontées d'humidité.

D'autre part le PLU propose des mesures de protection adaptées au risque de débordement des cours d'eau, pérennes ou non.

Le règlement impose ainsi une marge de reculement de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe des vallons qui traversent la commune. Il réserve d'autre part un certain nombre d'emplacements pour la réalisation de bassins de rétention. Le PLU prévoit également, lors des opérations de construction, tout ouvrage individuel ou collectif facilitant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sous sol (caniveaux ou puits filtrants, parkings drainants).

Risques séismes et mouvements de terrain

Approuvé par arrêté préfectoral du 2 Mars 1990, le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles a permis d'établir des prescriptions applicables sur toute la commune. La totalité du territoire est exposé au risque sismique. Les constructions existantes doivent donc respecter des règles spécifiques pour prévenir les risques imputables à une secousse sismique.

Dans certains secteurs (B4 à B8), le risque mouvements de terrain s'ajoute aux risques séisme. Il concerne notamment des sols instables, des sites de falaises rocheuses, d'anciennes mines. Les habitations peuvent subir des fissurations notamment lorsque les fondations sont insuffisantes. Le PLU est conforme au règlement du PPR séisme et mouvement de terrain.

Risques d'incendie de forêt

Le PLU tient compte du risque incendie en inscrivant différents emplacements réservés pour l'amélioration du réseau routier, en particulier pour assurer une meilleure desserte à l'intérieur des zones à risque et favoriser le bouclage des circulations.

Dans ces secteurs des emplacements réservés ont été créés pour :

- l'élargissement des voies à 4 mètres de chaussée.
- l'aménagement d'aires de croisement (lorsque l'élargissement est impossible).
- la création d'une aire de retournement pour les voies en impasse.
- l'entretien des pistes DFCI.

Les dispositions générales du PLU rappellent enfin à chaque propriétaire l'obligation de débroussaillage autour des constructions et le long des voies de circulation.

