



UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES POUR UN VILLAGE TOUJOURS QUALITATIF MAIS PLUS ACTIF

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Ville de Ventabren

Débatu en conseil municipal le : 24/09/15 et le 18/11/15

Arrêté par DCM le : .. / .. /

PLU approuvé le : .. / .. /

Provence Urba Conseil

Quartier Pragues

13 530 Trets

Tel : 04. 42. 61. 92. 65

provenceurbaconseil@sfr.fr





COMMUNE DE VENTABREN

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

POS approuvé le 23 septembre 1983

Modification n°1 approuvée le 17/07/1984

Modification n°2 approuvée le 29/08/1985

Modification n°3 approuvée le 26/06/1987

Modification n°4 approuvée le 02/02/1990

Modification n°5 approuvée le 30/12/1991

Modification n°6 approuvée le 01/10/1993

Modification simplifiée n°1 approuvée le 01/10/1993

Modification n°7 approuvée le 23/06/2011

Modification n°8 approuvée le 09/07/2003

PLU approuvé le 1° juillet 2009

Modification n°1 approuvée le 27/07/2011

Sommaire

■ Préambule	4
Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU	4
Le PADD, l'expression d'un projet de territoire	5
Le fondement du projet	6
■ Les Orientations	9
Préserver l'environnement naturel et agricole garant du cadre de vie	9
<i>Préserver les paysages et le patrimoine remarquables</i>	
<i>Protéger la biodiversité</i>	
<i>Redynamiser l'activité agricole</i>	
Assurer un développement urbain équilibré	17
<i>Maîtriser la tâche urbaine en confortant les polarités, tout en renforçant leurs liens physiques, fonctionnels et paysagers</i>	
<i>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	
<i>Conforter et redynamiser le vieux village</i>	
<i>Prévenir les risques et réduire les nuisances</i>	
Favoriser la mixité sociale et urbaine	27
<i>Développer une offre diversifiée de logements</i>	
<i>Lier le développement urbain et le niveau d'équipements</i>	
<i>Améliorer le maillage inter-quartiers, les déplacements et le stationnement</i>	
<i>Soutenir l'économie locale</i>	
■ Carte de synthèse du PADD	36

Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). D'après l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD :

- *«définit 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 ;*
- *arrête 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 ;*
- *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
- *peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Expression du projet global de la commune de Ventabren pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU) (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Un PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Elaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

Le fondement du projet :

VENTABREN, UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ POUR UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) va orienter le développement de la commune pour les 20 prochaines années. Il s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les enjeux locaux avec différentes contraintes supra-communales (périmètres à statut environnementaux, Plan de Prévention des Risques...).

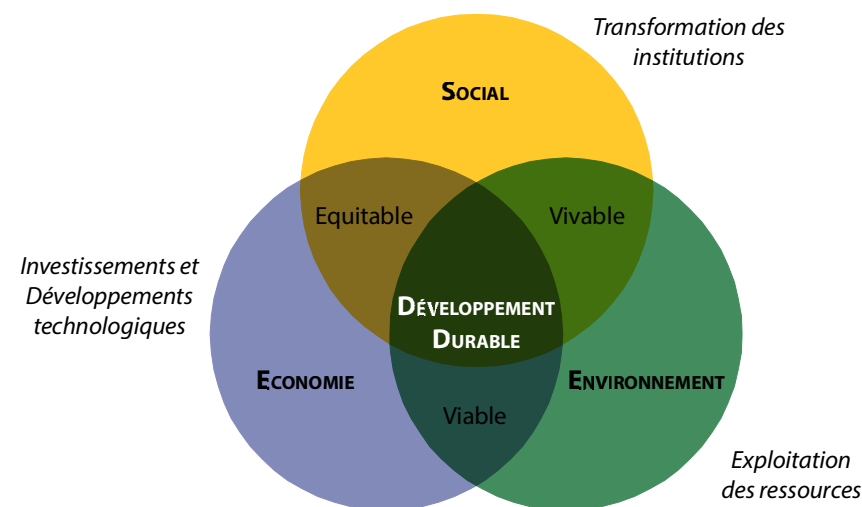
Il doit également être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA), le Plan de Déplacements Urbains en cours d'élaboration et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2021.

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, a permis à la commune de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer le projet communal :

- développer un nouveau projet de territoire répondant aux enjeux d'un 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.

Par ailleurs, la municipalité de Ventabren souhaite également saisir l'occasion de cette nouvelle révision afin de prendre en compte les nouveaux projets d'aménagement du quartier de l'Héritière et de la Zone d'activités économique Château Blanc.



LE PADD DE VENTABREN

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

Si 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.



ORIENTATION N°1

P RÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE GARANT DU **CADRE DE VIE**

1.1

Préserver les paysages et le patrimoine remarquables

Rappel des constats :

- ▣ Un territoire dominé par les espaces forestiers et naturels (62,4% du territoire).
- ▣ Une perte d'environ 63 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1988 et 2014.
- ▣ Des espaces naturels de grande qualité : ripisylve de l'arc, massifs boisés.
- ▣ Un territoire à enjeu environnemental qui fait l'objet de plusieurs périmètres de protection : PIG de l'Arbois, deux zones Natura 2000, deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et une zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux (ZICO).
- ▣ Un patrimoine culturel historique protégé : l'Ermitage Saint Honorat, le Château de la Reine Jeanne, L'aqueduc de Roquefavour.
- ▣ Un patrimoine bâti remarquable non protégé : le canal de Marseille et ses ouvrages d'art, les vestiges de l'oppidum « camp Marius », les édifices isolés tels que le pigeonnier de la Baronne et de Roquefavour, le moulin à vent, le lavoir de Fons Vicarii, l'abreuvoir de Font Vieille, la fontaine et le lavoir de Puits Neuf, les fermes, domaines ou bastides, etc.

Rappel des enjeux :

Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine culturel pour préserver le charme de Ventabren et garantir la qualité du cadre de vie.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de 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

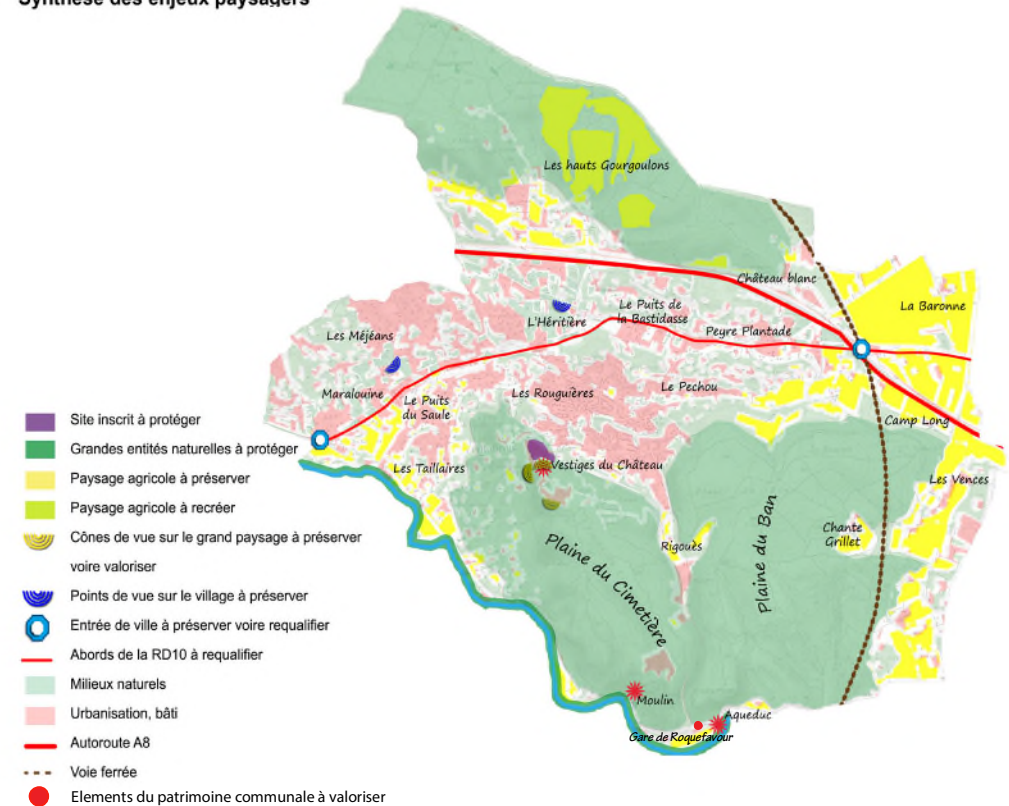
- Protéger les ensembles bâtis remarquables : centre ancien, hameaux, petit patrimoine vernaculaire (SCOT)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable non protégé

Valoriser le patrimoine culturel d'intérêt local :

- Château de la Reine Jeanne
- Ermitage de Saint Honorat
- L'Aqueduc et la gare de Roquefavour
- Mais également le patrimoine culturel non protégé

PRÉSERVER LES PAYSAGES REMARQUABLES

Synthèse des enjeux paysagers



VESTIGES DU CHÂTEAU DE LA REINE JEANNE



AQUEDUC DE ROQUEFAVOUR



SILHOUETTE VILLAGEOISE



1.2

Préserver la biodiversité

Rappel des constats :

- ▣ Deux grands réservoirs de biodiversité autour de la commune :
 - ▣ Le massif boisé du secteur de « Quatre termes » et le plateau de la Bourdonnière, au Nord ;
 - ▣ Le plateau de l'Arbois, qui coïncide avec les domaines vitaux de l'Aigle de Bonelli, au Sud.
- ▣ 2 zones de protection spéciale au titre de la Directive Oiseaux constituant des réservoirs de biodiversité :
 - ▣ Le plateau de l'Arbois
 - ▣ Les Garrigues de Lançon.
- ▣ Une forte proportion de végétation au sein du tissu bâti diffus qui assure un rôle de continuité écologique mais contribue à les morceler.
- ▣ Des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue :
 - ▣ Urbanisation de la Haute-Vallée de l'Arc
 - ▣ Cultures agricoles intensive
 - ▣ Secteurs bordiers de l'étang de Berre
 - ▣ Infrastructures routières et ferroviaires (A7, A8, LGV). Franchissement de l'A8 identifié par le SRCE comme une grande continuité à restaurer entre l'Arbois et les Quatre Thermes.

Rappel des enjeux :

Préserver les continuités entre les réservoirs de biodiversité identifiés, et entre les autres massifs boisés qui parsèment le territoire.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

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

Limiter 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 Gourgoulons et les aires de repos autoroutières de Ventabren

Préserver les continuités écologiques

- Préserver les continuités 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

POINT DE VUE DEPUIS LE CHÂTEAU DE LA REINE JEANNE

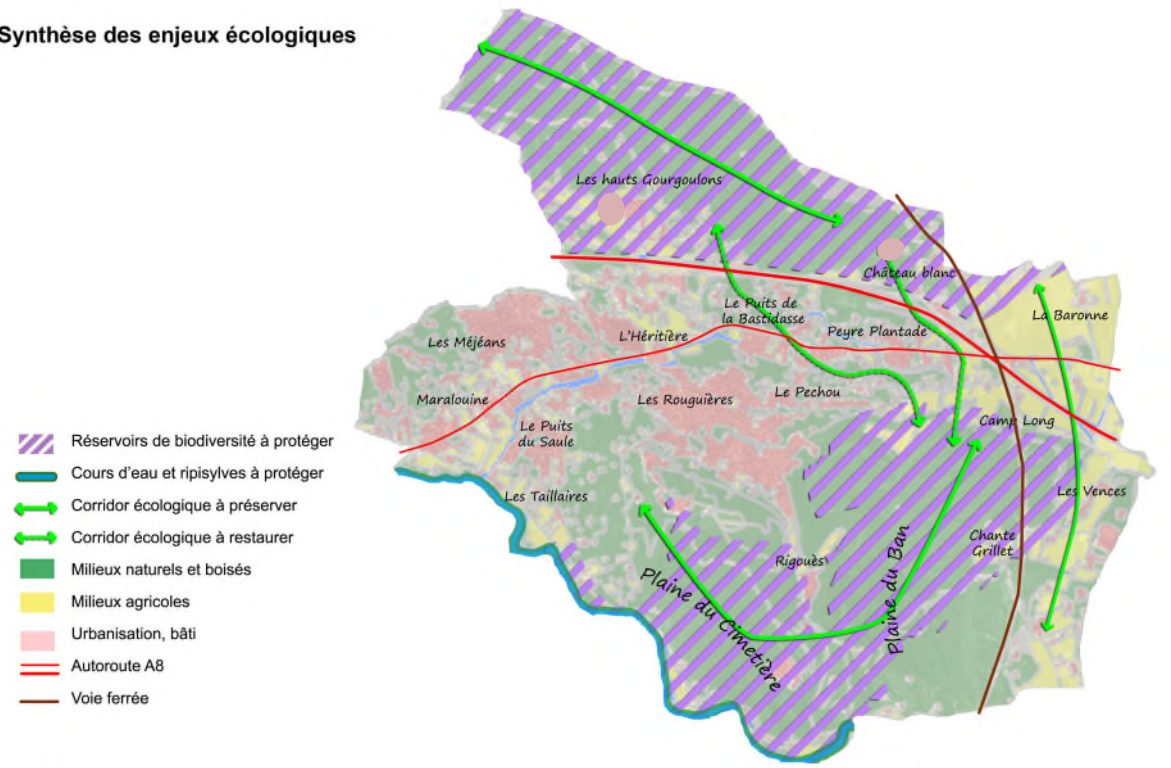


AGILE DE BONELLI



PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

Synthèse des enjeux écologiques



1.3

R edynamiser l'activité agricole

Rappel des constats :

- ▣ Une activité agricole qui se maintient : 22 exploitations en 2010 contre 21 en 2000.
- ▣ Une surface agricole utilisée en progression depuis 2000.
- ▣ Une prédominance des exploitations céréalières (63 ha).
- ▣ Des potentialités pour le développement d'activités agricoles comme le pastoralisme par exemple.
- ▣ Une population active permanente stable mais 41% des exploitations n'ont pas de successeurs en 2010.

Rappel des enjeux :

Assurer un équilibre entre développement et maintien des espaces agricoles

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

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 reconquerir

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

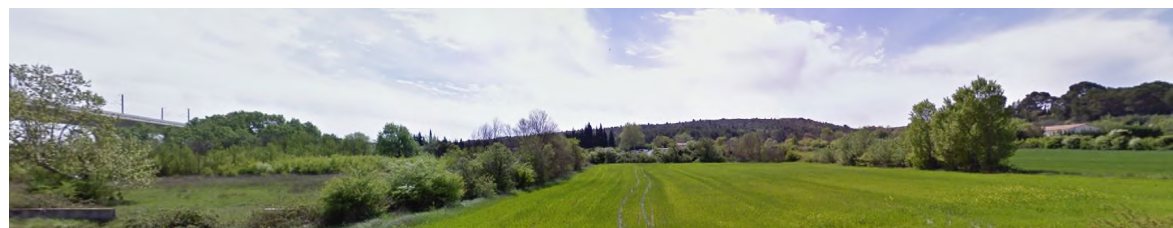
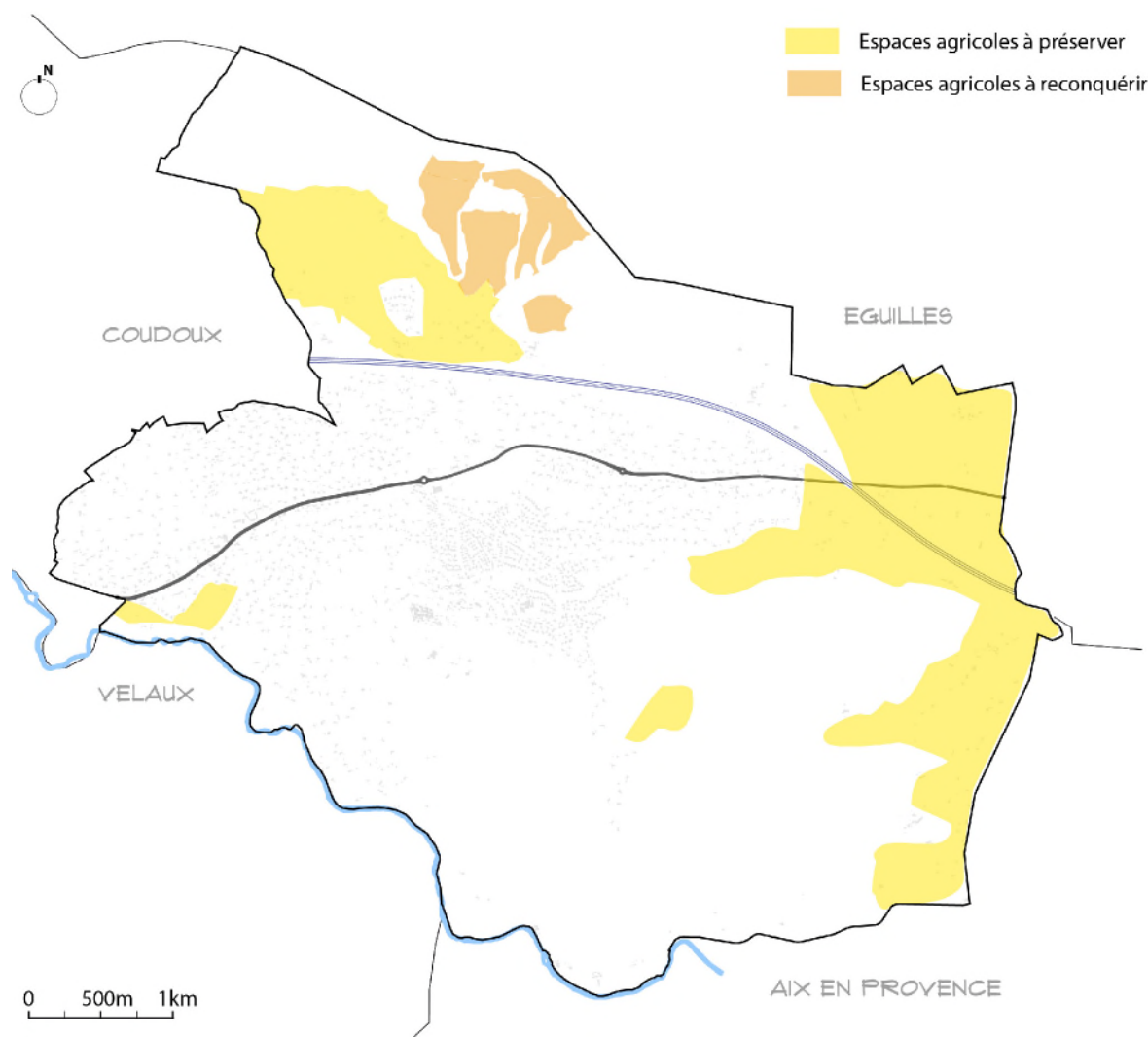
Préserver les bâtiments remarquables d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole

- 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

PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA TRAME AGRICOLE



ORIENTATION N°2

A ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ

2.1

M

Maîtriser la tâche urbaine en confortant les polarités, tout en renforçant leurs liens physiques, fonctionnels et paysagers

Rappel des constats :

- ▣ Une tache urbaine très développée (21,3% du territoire) composée essentiellement d'un tissu urbain discontinu.
- ▣ Un territoire marqué dès les années 60 par l'habitat diffus de part et d'autre de la RD10.
- ▣ Une tâche d'urbanisation diffuse peu lisible qui déstructure le fonctionnement et la physionomie originelle de Ventabren.
- ▣ Un étalement urbain important porté par un réseau viaire extrêmement développé au calibrage inadapté.
- ▣ 3 entités urbaines principales : le vieux-village, les quartiers de lotissements denses, l'habitat diffus.
- ▣ Une absence de véritable centralité, distendue entre 2 polarités : le vieux-village et Intermarché.
- ▣ Un territoire parsemé de nombreux quartiers et hameaux mais non maillés entre eux.

Rappel des enjeux :

- ▣ Apporter une meilleure structure urbaine pour permettre de rendre plus lisible la trame urbaine et de limiter l'urbanisation diffuse.
- ▣ Un développement de la commune cohérent avec les projets urbains à venir, notamment la ZAC de l'Héritière.
- ▣ Créer des liens fonctionnels et urbains inter quartiers en organisant le territoire autour de nouvelles centralités fortes et cohérentes.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

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 Châteaublanc...

- S'appuyer sur certains hameaux comme support de densification du tissu pavillonnaire alentour

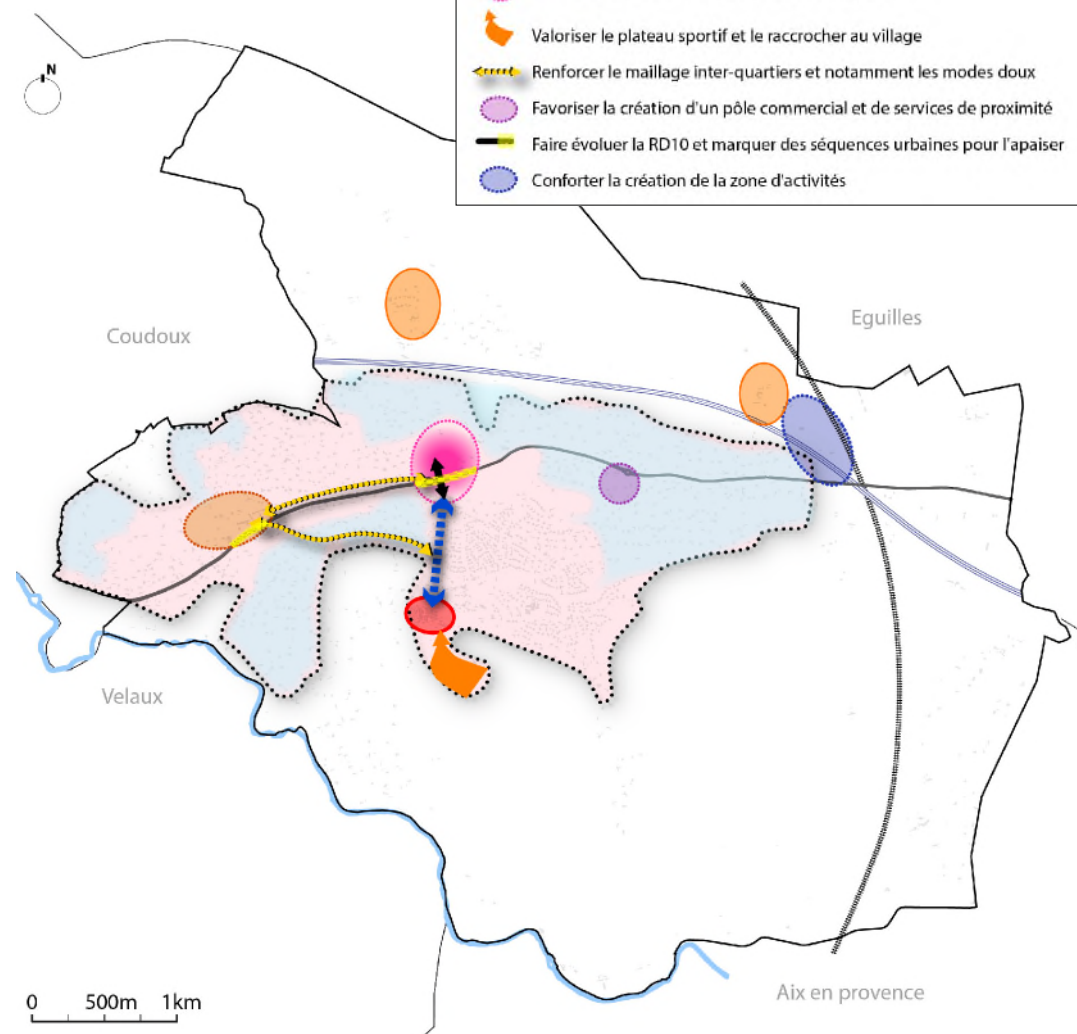
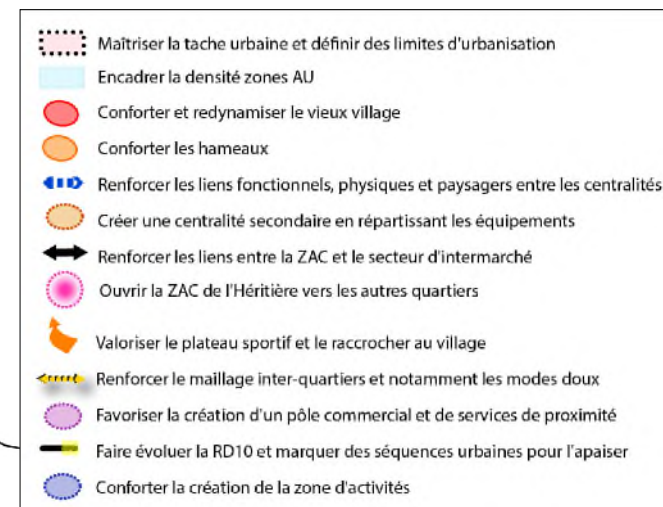
Cantonner et requalifier les zones d'habitat diffus

- 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



Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, précise la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, en obligeant désormais le PADD à fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La consommation de l'espace de la dernière décennie

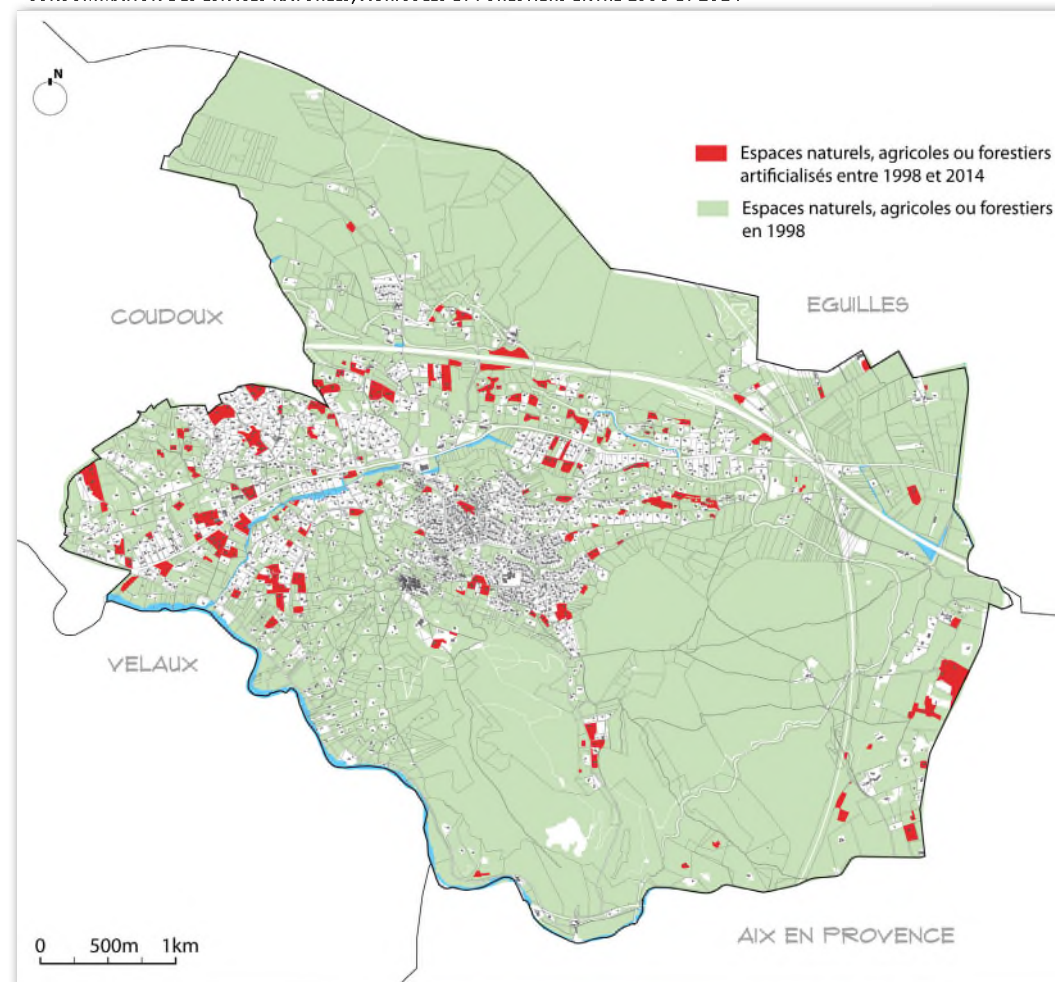
Une forte consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ces 16 dernières années (1998 à 2014)

Marquée très tôt par l'habitat diffus, Ventabren est une commune résidentielle au territoire artificialisé important. Les zones d'habitat diffus se sont étendues sur une grande partie du territoire, confortées par une desserte progressive par les réseaux.

Aujourd'hui, les zones urbaines du PLU en vigueur sont importantes mais elles traduisent la réalité de l'occupation du sol et de l'enveloppe urbaine existante (cf. carte de l'occupation du sol ci-contre).

Sur les 16 dernières années, 63 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés (entre 1998 et 2014). Cela correspond à une diminution de 3% des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 1998 ET 2014



Les perspectives d'évolution et les besoins en logements identifiés sur la commune

La volonté communale est de maintenir la croissance démographique de Ventabren, tout en intégrant la nécessité de répondre aux obligations de production de logements sociaux et de participer à l'accueil de résidents dans la Métropole Aix-Marseille-Provence dont elle fait partie.

Partant de 24 logements sociaux fin 2016, la commune devra produire un nombre important de logements pour atteindre les 25% d'ici 20 ans.

La commune s'est engagée à rattraper son déficit de logements sociaux au travers la signature d'un contrat de mixité sociale en février 2016.

Répondre aux besoins en logements tout en modérant la consommation foncière en prenant en compte les orientations du futur SCoT

Afin de répondre aux besoins identifiés à l'horizon 2030, la commune de Ventabren souhaite orienter son urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans les secteurs qui sont ou seront à court terme desservis par les réseaux publics.

Les zones constructible du PLU en vigueur s'élèvent à environ 600 ha pour une production d'environ 537 logements sur environ 64 ha constructibles, soit 8,4 logements à l'hectare en moyenne.

Le futur PLU s'inscrit dans une volonté de maîtrise de l'urbanisation, à travers une planification dans le temps, au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ainsi, le PLU prévoit une urbanisation en 2 temps :

- A court et moyen terme, à travers les zones urbaines «U» et à urbaniser ouvertes «AU1» (environ 530 ha) ;
- A long terme, à travers les zones à urbaniser «fermées» non équipées (AU2).

Cette nouvelle planification permettrait de réduire les zones d'urbanisation en faveur du logement de près de 70 ha (passant d'environ 600 ha à 530 ha) tout en triplant la production de logements (1671 logements), soit environ 21,4 logements à l'hectare en moyenne. Ceci grâce à la suppression de la règle du minimum à la parcelle, induisant une optimisation de la constructibilité du foncier disponible (77,96 ha).

L'urbanisation à court et moyen terme s'accompagne d'une politique de densification sur les secteurs à fort potentiel foncier équipé, appuyée par des servitudes de mixité sociale. **Le nouveau projet de PLU permettra de répondre au déficit en logement sociaux de 2014** et, à terme, à un minimum de 51% des besoins en logements sociaux de 2037 (490 logements sociaux sur un déficit potentiel de 966 logements en 2037).

2.2

C conforter et redynamiser le vieux village

Rappel des constats :

- ▣ Un centre historique qui concentre les fonctions administratives et touristiques mais qui n'abrite que très peu de commerces.
- ▣ Un village sanctuarisé sans véritable lieux de vie et de convivialité pour ses habitants.
- ▣ Une absence de véritable centralité, dispatchée entre deux polarités : le centre-ancien et le secteur de l'Intermarché.

Rappel des enjeux :

- ▣ Renforcer l'attractivité du centre avec des manifestations et communication.
- ▣ Rendre accessible et lisible le cœur de ville.
- ▣ Apporter une nouvelle vocation pour favoriser l'attractivité du village autour d'un espace d'échange et de rencontre.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

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 au 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...)

- 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

PRÉSERVER LES FORMES URBAINES VILLAGEOISES



PARKING DES BRÈS ACTUEL



UN PATRIMOINE BÂTI RICHE PRÉSENTANT UN POTENTIEL TOURISTIQUE



2.3

Prévenir les risques et réduire les nuisances

Rappel des constats :

- ▣ Un territoire sensible au risque feux de forêt de part sa situation au cœur de massifs boisés (Chaîne de La Fare et massif de l'Arbois) et d'un développement de l'habitat diffus au contact direct d'espaces naturels.
- ▣ Une commune concernée par un risque inondation et couverte par un PPRI approuvé le 28/09/1999. Un risque qui affecte la vallée de l'Arc et le Vallat des Eyssarettes.
- ▣ Des risques mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes exploitations de lignite dans le Nord de la commune et en lien avec la nature des sols : aléa retrait et gonflement des argiles, glissement de terrain et chutes de blocs.
- ▣ Un risque de submersion de la vallée de l'Arc lié à la rupture du barrage de Bimont.
- ▣ Une commune en zone de sismicité 4 (moyenne).
- ▣ Un risque transport de matières dangereuses par voies routières (A8, RD10) et par canalisation (pipeline d'hydrocarbures).
- ▣ Plusieurs nuisances affectent les habitants de la commune :
 - ▣ pollution atmosphérique liée à la présence de grandes infrastructures routières (A8, RD10);
 - ▣ nuisances sonores liées aux voies routières (A8 et RD10) et à la ligne TGV Méditerranée. Ces trois voies sont classées bruyantes par arrêté préfectoral.

Rappel des enjeux :

Prendre en compte les risques naturels et technologiques et assurer un développement urbain responsable.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Diminuer la vulnérabilité des zones urbaines concernées par les risques

- 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
- Prendre en compte le risque incendie de forêt

Réduire le risque d'incendie de forêt

- Réaliser des interfaces habitat-forêt
- Mettre en place des systèmes d'aspersion
- Luttant contre l'habitat isolé et les risques associés
- Mettre en œuvre des mesures incitatives de débroussaillage et assurer un suivi régulier
- Améliorant la desserte et les accès aux zones à risques : prévoir des aires de retournement et de stationnement

Prendre en compte le risque d'inondations

- Pour 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

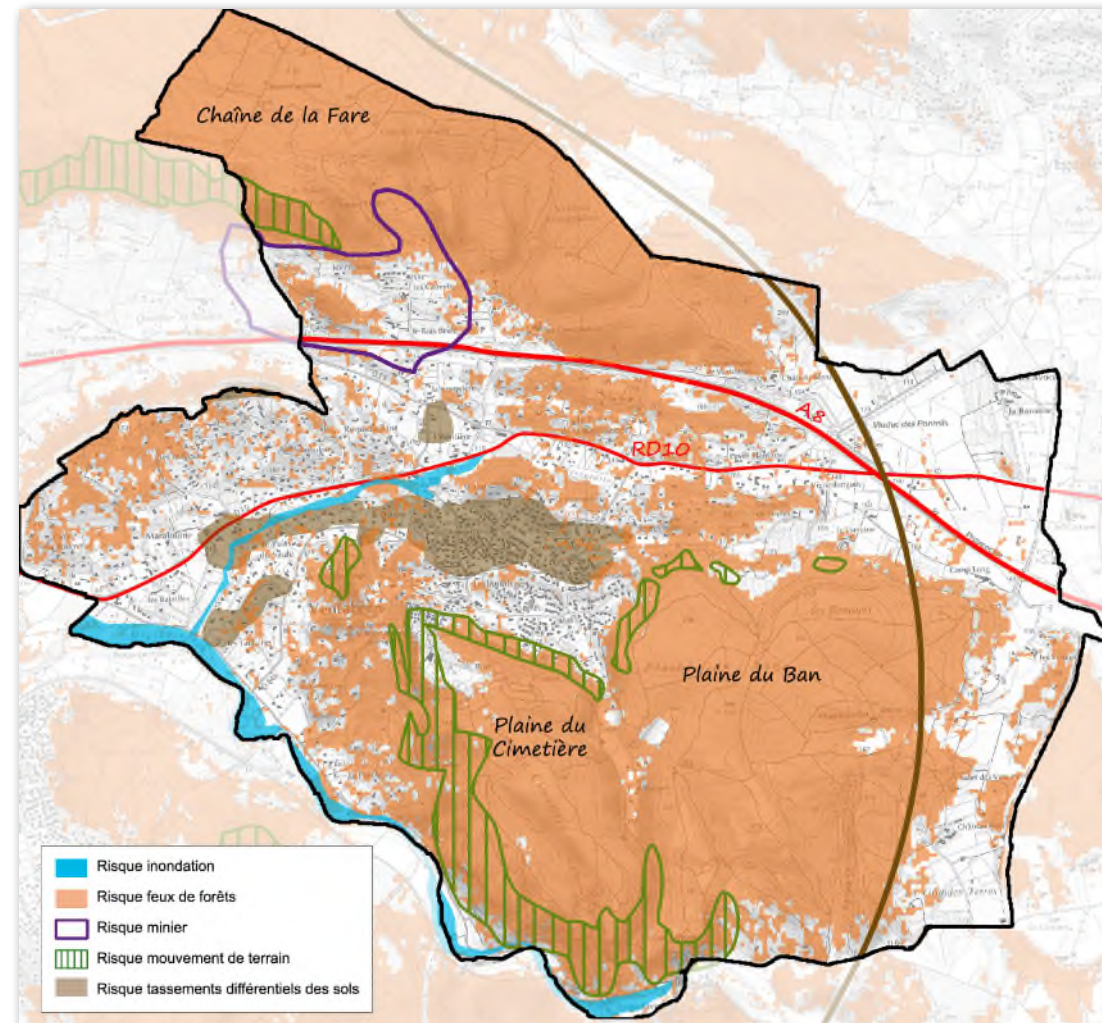
Préserver la qualité de l'air

- 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

PRÉVENIR LES RISQUES





ORIENTATION N°3

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

3.1

Développer une offre diversifiée en logements

Rappel des constats :

- ▣ 4598 habitants en 2011.
- ▣ Un ralentissement démographique depuis 1999.
- ▣ Une commune au caractère résidentiel : 93% de maisons, 81% de propriétaires, 85% de résidences principales.
- ▣ Des ménages relativement aisés.
- ▣ Des évolutions démographiques et sociales qui pèsent sur la demande en logement : diminution de la taille des ménages, vieillissement...
- ▣ 11% de logements vacants en 2011.
- ▣ Un parc résidentiel monotype de grande taille (83% du parc sont composés de 4 pièces et plus) peu adapté à la diminution progressive de la taille des ménages et aux besoins des jeunes actifs.
- ▣ Un déficit important en matière de logements sociaux.
- ▣ 313 logements induits par le projet de la ZAC de l'Héritière.

Rappel des enjeux :

- ▣ Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.
- ▣ Anticiper les effets du vieillissement et adapter l'offre de logements.
- ▣ Répondre aux besoins en logements pour relancer la démographie.
- ▣ Diversifier les formes urbaines afin de limiter l'étalement urbain et favoriser une densification maîtrisée.
- ▣ S'appuyer sur le secteur de l'Héritière pour répondre aux besoins en logements.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

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

Etoffier l'offre en logements sur la commune

- Permettre la construction de maisons individuelles dans les zones urbaines, tout en maîtrisant la densification

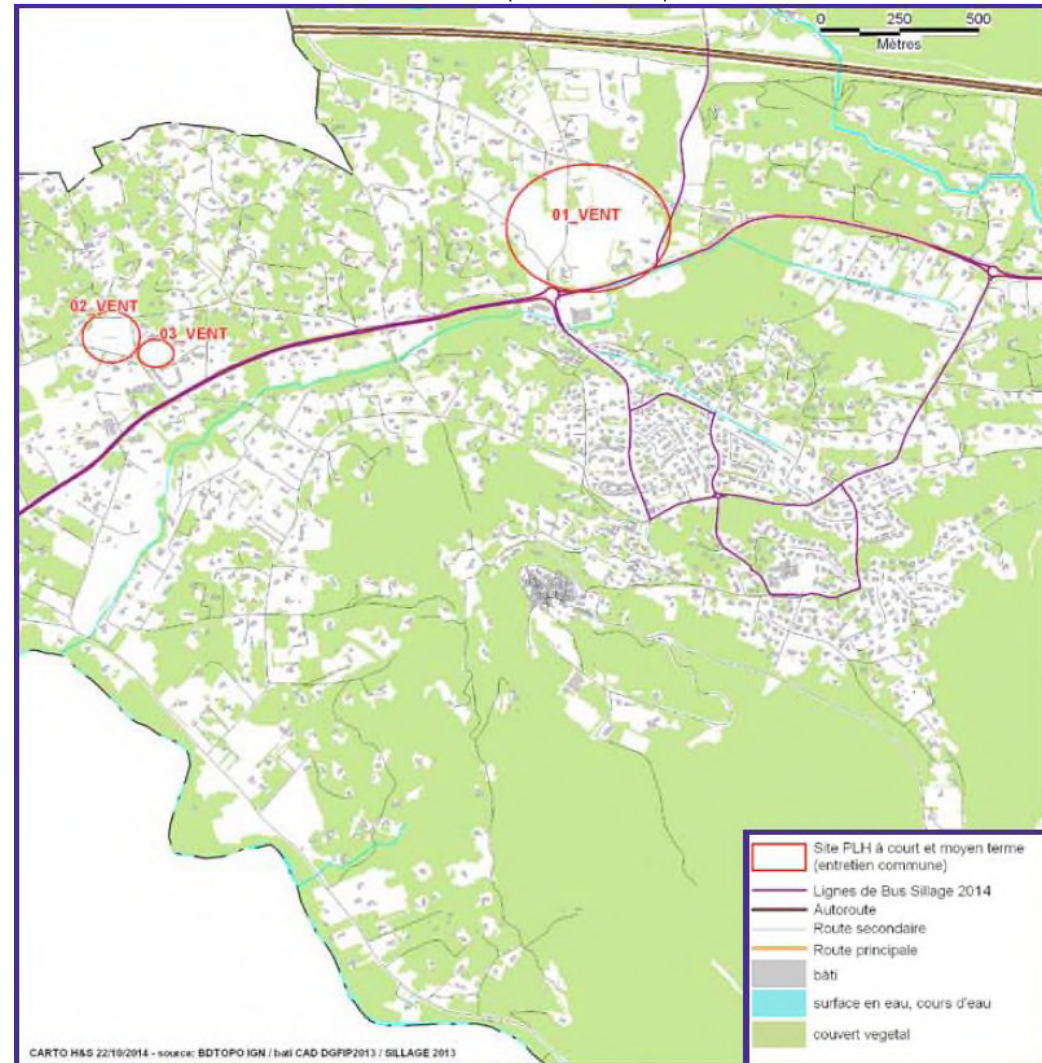
Promouvoir la qualité des opérations d'habitat

- Revoir le projet de la ZAC de l'Héritière en intégrant une réflexion de développement durable

RÉFÉRENCE D'HABITAT INTERMÉDIAIRE TYPE VILLAGEOIS, LE BEAUSSET



SECTEURS PRIVILÉGIÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (SOURCE : PLH CPA)



3.2

Lier le développement urbain et le niveau d'équipement

Rappel des constats :

- ▣ Une offre en équipements de proximité satisfaisante.
- ▣ Des équipements scolaires de capacité limitée qui ne pourront pas supporter une augmentation significative de la population.
- ▣ Un projet d'équipement scolaire et de Foyer-logement pour personnes âgées au sein de la ZAC de l'Héritière.
- ▣ Des équipements sociaux culturels et sportifs satisfaisants.
- ▣ Une très forte consommation d'eau sur la commune et une réserve de faible autonomie.

Rappel des enjeux :

- ▣ Maintenir un niveau de services et d'équipements adapté permettant à la commune de renforcer son attractivité.
- ▣ Améliorer l'offre en équipements et adapter leur répartition sur le territoire.
- ▣ « Adapter le niveau d'équipements des pôles de proximité au poids démographique, aux besoins quotidiens, afin d'éviter les déplacements trop nombreux vers d'autres pôles de proximité » (SCOT).
- ▣ Faciliter les accès aux équipements.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Etoffier 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

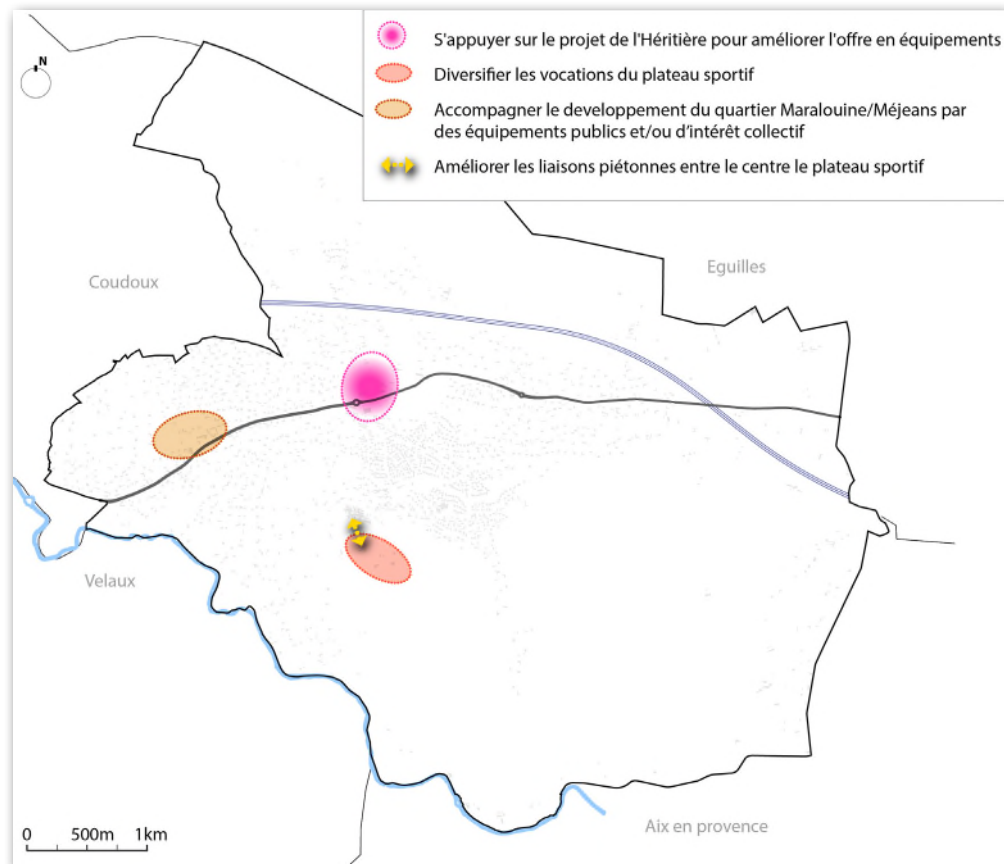
Adapter les réseaux au développement urbain

- 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 certains espaces naturels par la création d'un parc photovoltaïque tout en assurant l'insertion paysagère.

LIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT



EXEMPLE DE GROUPE SCOLAIRE (ST LÉGER DE MONTBRUN, 79)



EXEMPLE DE RÉSIDENCE SÉNIORS (LUNEL)



3.3

A améliorer le maillage inter-quartiers et les déplacements des différents modes

Rappel des constats :

- ▣ Un réseau viaire très étendu mais une trame urbaine peu maillée, qui ne favorise pas les déplacements doux.
- ▣ Une RD10 qui fracture le territoire et qui empêche le maillage inter-quartiers.
- ▣ Un étalement urbain qui a entraîné le développement de voies en impasse.

Rappel des enjeux :

- ▣ Rendre le réseau viaire plus perméable.
- ▣ Favoriser l'émergence des modes de déplacement doux.
- ▣ Proposer des alternatives aux transports individuels.
- ▣ Sécuriser les déplacements.
- ▣ Hiérarchiser, organiser et sécuriser les voies autour des centralités principales et secondaires.

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

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 intersecteur 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 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

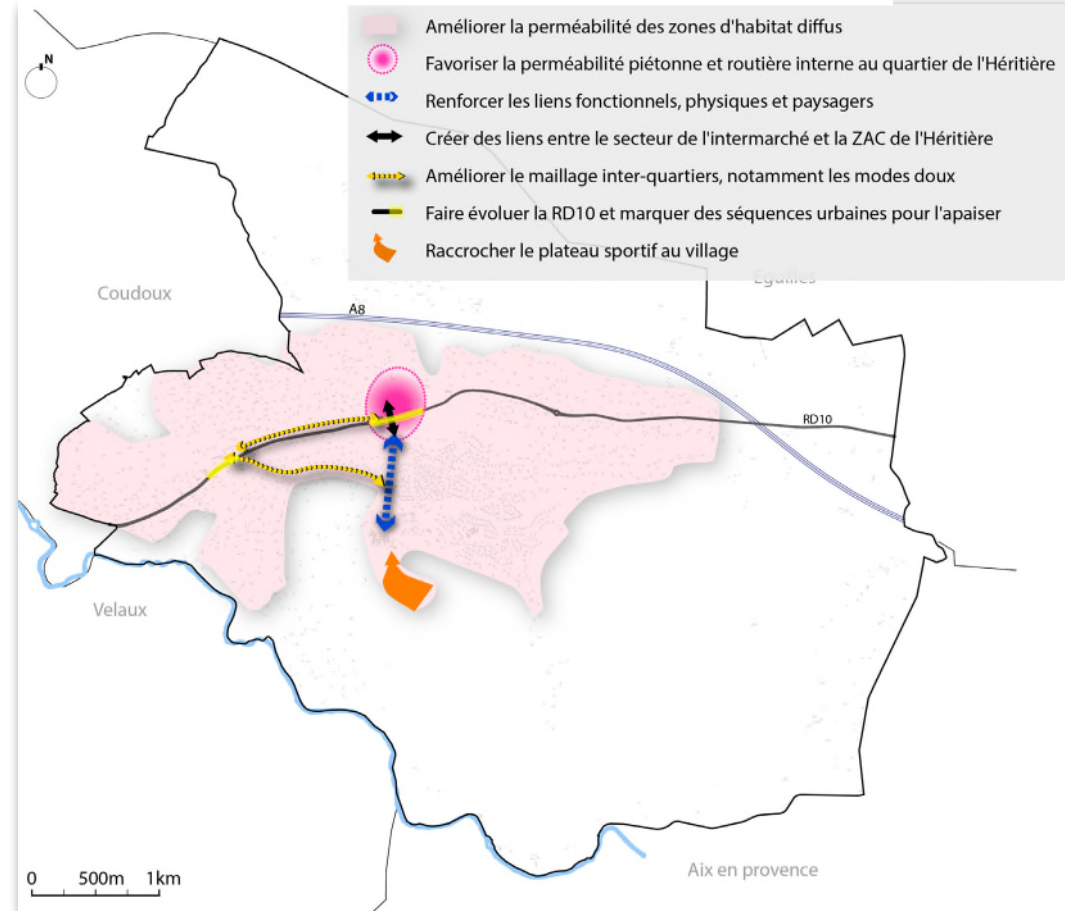
Promouvoir l'utilisation des transports en commun

- 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

AMÉLIORER LE MAILLAGE INTER-QUARTIERS ET LES DÉPLACEMENTS DES DIFFÉRENTS MODES



EXEMPLE DE CHEMINEMENT PIÉTON



3.4

Soutenir l'économie locale

Rappel des constats :

- ▣ Des commerces essentiellement concentrés dans le secteur de l'Intermarché.
- ▣ Un centre ancien très peu commerçant.
- ▣ Une part importante d'actifs occupés (63,5%) au sein desquels prédominent les cadres et professions intermédiaires.
- ▣ Un ralentissement du rythme de création d'emplois.
- ▣ Une forte proportion d'actifs travaillant en dehors de la commune.
- ▣ Une tertiarisation importante de l'emploi.
- ▣ Un territoire attractif économiquement mais un secteur concurrentiel fort.
- ▣ Des besoins liés à la fonction résidentielle de l'ouest CPA surtout en locaux d'activités et petits fonciers.
- ▣ La ZAE de Château blanc : Une zone inscrite comme zone de développement de l'activité économique dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays d'Aix.

Rappel des enjeux :

Favoriser le développement économique à différentes échelles sur 3 secteurs principaux :

- ***la ZAE Château Blanc***
- ***le centre ancien***
- ***la ZAC de l'Héritière***

LES ORIENTATIONS & LES LEVIERS D' ACTIONS :

Favoriser un développement économique diversifié

- Développer des activités culturelles et tertiaires
- Favoriser le commerce de loisirs dans le centre ancien (café, restaurant...)
- 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 et favoriser le développement d'activités non polluantes.

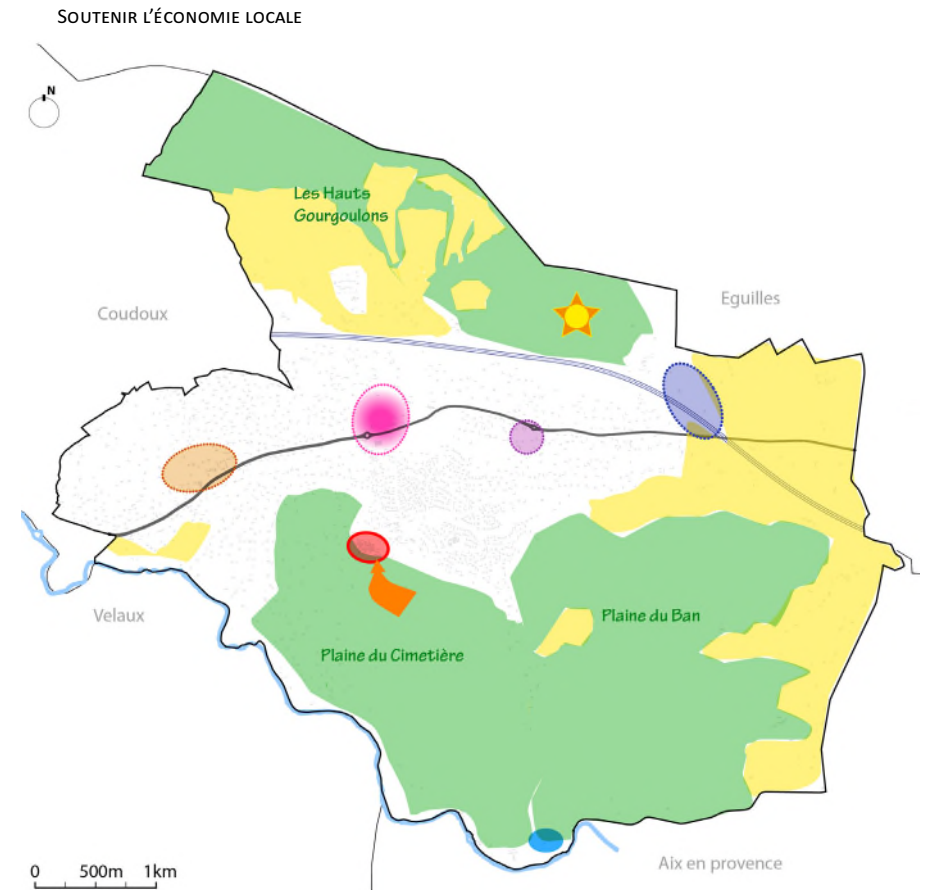
Maintenir le projet de la zone d'activités de Château Blanc

- Compléter le tissu économique local par des petites et 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...
- Valoriser l'aqueduc de Roquefavour pour favoriser les activités culturelles, touristiques et de loisirs

	Redynamiser le vieux-village à travers le commerce de loisirs
	Conforter le projet de zone d'activités économiques
	Créer un nouveau centre commercial attractif
	Renforcer les liens entre la ZAC et le secteur d'Intermarché
	Créer une centralité secondaire mixte
	Favoriser la création d'un pôle commercial et de services de proximité
	Diversifier les activités sur le plateau sportif
	Promouvoir la réalisation d'un parc photovoltaïque
	Favoriser un développement culturel, touristique et de loisirs
	Préserver et promouvoir l'activité agricole
	Valoriser le tourisme vert

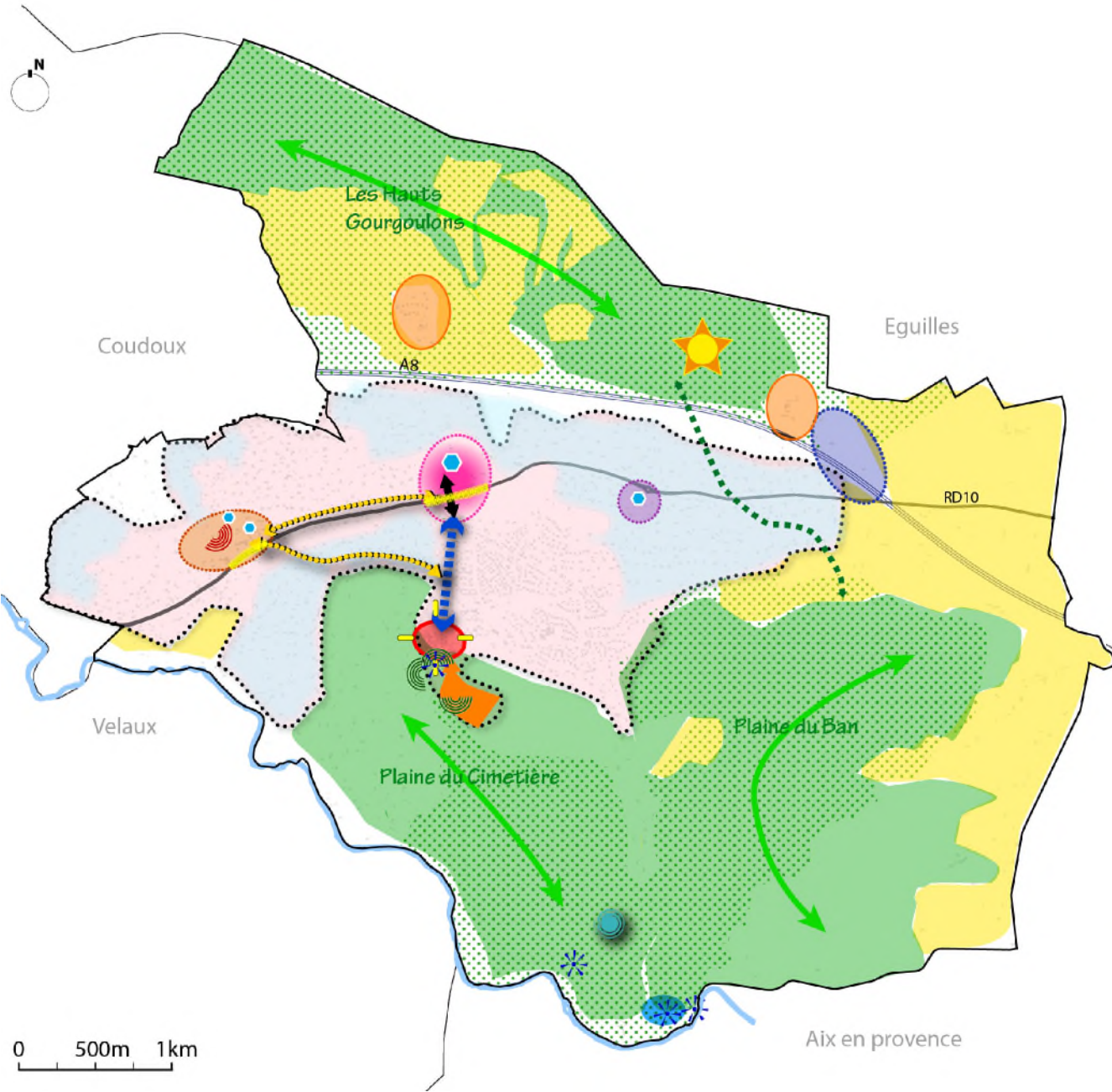


FAVORISER LE TOURISME VERT



CARTE DE SYNTHÈSE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE GARANT DU CADRE DE VIE

- Préserver...**
- ...Les versants et plateaux
 - ...Les réservoirs de biodiversité
 - ...Les espaces agricoles
 - ...Les continuités écologiques structurantes
 - Restaurer les continuités écologiques fragiles
 - ...Les bords de l'arc
 - ...Les éléments patrimoniaux structurants
 - ...La silhouette villageoise
 - ...Le point de vue sur le village
 - ...Les points de vue sur le grand paysage

ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

- Maîtriser la tache urbaine et définir des limites d'urbanisation
- Encadrer la densité zones AU
- Conforter et redynamiser le vieux village
- Conforter les hameaux
- Renforcer les liens fonctionnels, physiques et paysagers entre les centralités
- Créer une centralité secondaire en répartissant les équipements
- Renforcer les liens entre la ZAC et le secteur d'intermarché
- Ouvrir la ZAC de l'Héritière vers les autres quartiers
- Favoriser la réalisation d'un parc photovoltaïque compatible avec le site Natura 2000
- Permettre les activités de loisirs liées au motocross

FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

- Valoriser le plateau sportif et le raccrocher au village
- Secteur de développement culturel, touristique et de loisirs
- Renforcer le maillage inter-quartiers et notamment les modes doux
- Privilégier la production de logements mixtes
- Favoriser la création d'un pôle commercial et de services de proximité
- Faire évoluer la RD10 et marquer des séquences urbaines pour l'apaiser
- Conforter la création de la zone d'activités
- Préserver et reconquérir les espaces agricoles afin de redynamiser l'activité

Crédits photo :

P11 : ussbotanybay.com, A.Hothi, voyage-provence.com

P 13 : ussbontanybay.com, observatoire-rapaces.lpo.fr

P 15 : googlemaps

P 21 : ventabren.fr, masmoulin.blog.lemonde.fr, Itabbycat.wordpress.com

P 29 : ventabren.fr, lunel.com, groupea5.com

P 31 : entzheim.fr

P33 : pas-et-repas.com

P 36 : wikipedia.org



Ville de Ventabren

Réalisation du PLU