

5.5 LES ANNEXES

Une quinzaine d'observations ont trait aux annexes.

Les principales concernent les annexes sanitaires, dont plusieurs personnes font le constat qu'avec une numérotation inadéquate, l'absence de notice explicative, elles sont peu compréhensibles. Certains (ref 298 Mme. Philippe) pensent qu'il s'agit des annexes du PLU actuel, ce qui n'est pas le cas puisque les annexes sanitaires du PLU de 2009 sont constituées d'une notice avec des schémas à toute petite échelle contrairement à celles du projet qui ne contiennent que des plans format A0 1/8000°. Ces annexes contiennent des informations sans référence et sans indication du lieu où les documents correspondants peuvent être consultés. Le commissaire n'a pu répondre précisément aux demandes et renvoyé systématiquement vers le service urbanisme pour obtenir les renseignements demandés.

La commune ne répond pas directement à ces demandes puisque par exemple :

obs 286 : M. de Graaf qui a constaté que les plans 5.1. 1 à 5.1.5 n'existaient pas.

.....Sur l'assainissement collectif : l'assainissement abouti bien au niveau de l'A8. Le projet initial était de desservir le Hameau des Gourgoulons. Ce projet a été annulé suite à l'opposition de certains riverains. La municipalité n'est pas opposée à la réalisation de l'assainissement collectif sur ce secteur qui pourra être programmé dans les prochaines années en relation avec la Métropole à qui revient la compétence.

Obs 185 : pétition déposée par M. Fina demandant le classement en constructible du fait de la présence – toute proche de l'assainissement:

*Les travaux d'assainissement sont programmés,
L'extension de l'urbanisation sur la zone naturelle n'est pas envisagée pour le moment.*

Obs 298 : Mme Philippe s'interrogeant sur la capacité de la station d'épuration intercommunale du fait de l'augmentation de population envisagées par Ventabren et les communes limitrophes

L'assainissement : la station d'assainissement est prévue pour 16000 Equivalents Habitants. Sa capacité résiduelle est aujourd'hui de 4000 Equivalents Habitants. Le SIA a programmé son extension à court terme.....

Les déchets : le ramassage des déchets est géré par la métropole. Chaque nouveau projet fait l'objet d'une étude sur le type de ramassage afin d'adapter la collecte en conséquence.

Le commissaire recommande de reprendre ces annexes afin de mieux les structurer et de les doter d'une notice, comme d'ailleurs le demande l'ARS.

Concernant les quelques demandes sur l'installation de la fibre, la réglementation sur les travaux souterrains ayant changée, il n'est pas certain que pour l'installation d'un réseau de desserte en fibre optique, il s'agisse de servitude d'utilité publique. Par contre la réponse de la commune mérite d'être formalisée et inscrite dans une notice prévisionnelle (d'installation des fourreaux en attente).

Enfin, la servitude des pipelines est bien inscrite dans la pièce 5.3 sous « I5 » sur la liste des servitudes (5.3.1) et sous A2 dans la légende du plan des servitude (portant le numéro 7.2 au lieu de 5.3.2). L'observation 40 est relative aux 3 sociétés utilisant les canalisations souterraines (Trans-éthylène, Géosel, Aegis) et à l'absence du plan représentant les bandes

de danger.

Le règlement graphique comprend deux planches concernant les risques, dont 4.4 « risque incendie et zonage » qui a été contesté par certains (obs299 Marty, 66 Beaugil,..) estimant le risque inférieur à celui noté. L'article 9 des dispositions générales introduit les prescriptions à respecter dans les zones soumises à l'aléa « risque d'incendie ». La zone F1 qui interdit toute occupation nouvelle augmentant la vulnérabilité est évidemment contestée par les personnes installées dans ces zones d'aléa fort à exceptionnel. Même s'ils n'ont pas de projet à court terme, l'impact sur la valeur vénale est significatif. La commune ne peut passer outre ce classement même si elle prévoit une urbanisation adaptée à la prise en compte du risque qui lui permet d'en modifier le niveau.

Le classement des aléas feu de forêt et du ressort des services de la préfecture

Sur le risque incendie : ce secteur est inscrit au plan joint au Porté A Connaissance du préfet concernant le risque feu de forêt en aléa subi très fort à exceptionnel où toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non est interdite

Réf ére nce	Nom	Prénom	adresse	parc elles	observation	Avis maître d'ouvrage	avis commissaire enquêteur
286	De GRAAF		252 chemin hauts des Gourgoulons		Constat d'erreur matérielle : numérotation des annexes ambiguë pas de plan 5.1.2 (eau) ni 5.1.3 (assaini) plan 6.2, 6.3, 6.5. Le report des réseaux réalisés ne serait pas à jour. Demande de desserte des habitations au-delà de l'autoroute par le réseau collectif. Incompréhension du classement en zone A. Demande de revenir en zone N Sur l'assainissement collectif : l'assainissement abouti bien au niveau de l'A8. Le projet initial était de desservir le Hameau des Gourgoulons. Ce projet a été annulé suite à l'opposition de certains riverains. La municipalité n'est pas opposée à la réalisation de l'assainissement collectif sur ce secteur qui pourra être programmé dans les prochaines années en relation avec la Métropole à qui revient la compétence. Sur le « Lotissement des Cauvets » en zone UC : celui-ci était classé en N au PLU de 2009, il s'agit d'une régularisation et non pas de la création d'un lotissement	Constat d'annexes sanitaires peu lisibles sans source ni tracabilité.
202	HERUBEL	Brigitte	323 chemin de Roquetroucade		demande joindre le plan des servitudes trans-éthylène	Le plan est bien joint au dossier d'enquête	exact
71	MAUCLAIR		735, chemin de Maralouine		observations sur l'existence des réseaux mais ou le pluvial pose problème : inondation de son terrain. Demande de canalisation et busage. Renseigner sur ses droits à construire.	Lors des travaux de viabilisation le problème des eaux pluviales a été pris en compte. A été intégré au PLU un emplacement réservé pour la construction d'un bassin de rétention en amont.	
241	MONTRELA	François	9, rue Frédéric Mistral		Interrogation sur l'installation de la fibre dans le cadre du projet de PLU		le plu n'aborde pas la question des réseaux de communication
33	pétition remise par M. FINA		Chemin de Maralouine		les personnes concernées par le maintien en zone N de ce secteur de Maralouine ne comprennent pas et souhaite le voir passer en AU. Il semblerait que les réseaux soient très proches, certaines de maisons déjà	Les travaux d'assainissement sont programmés. L'extension de l'urbanisation sur la zone naturelle n'est pas envisagée pour le moment	pas de notice ni d'éléments sur la programmation

232	DE GRAAF – pétition	Jeroen	252 chemin hauts des Gourgoulons	demande un classement en zone N et non A (motivation PLU discutée / installation agri, pare feux, zonage incohérent : plantation existante d'oliviers non exploitant). Par ailleurs demande par pétition de la prolongation du réseau d'assainissement	. Sur le risque incendie : ce secteur est inscrit au plan joint au Porté A Connaissance du préfet concernant le risque feu de forêt en aléa subi très fort à exceptionnel où toute construction nouvelle à usage d'habitation ou non est interdite. Sur l'assainissement collectif : l'assainissement abouti bien au niveau de l'A8. Le projet initial était de desservir le Hameau des Gourgoulons. Ce projet a été annulé suite à l'opposition de certains riverains. La municipalité n'est pas opposée à la réalisation de l'assainissement collectif sur ce secteur qui pourra être programmé dans les prochaines années en relation avec la Métropole à qui revient la compétence.....	
65	DUBOST + NITTI		71 18	conteste la programmation de l'assainissement qui conduit à classer leur parcelle en AU2 « retardant » leur projet. Demande de retour AU1a	Ce secteur n'est pas desservi par l'assainissement et l'eau potable et mal desservi par la voirie (chemin longeant le canal de Marseille d'une largeur insuffisante) ; De plus il se situe en aléa moyen sur le plan risque incendie sans moyen de lutte contre l'incendie. Ce qui explique son classement en AU2 qui est une zone d'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU qui comprendra certainement une OAP. Les travaux d'assainissement en cours desservent les terrains longeant le RD10 et ne prévoient pas de desservir les terrains situés plus au nord.	Peu d'élément sur la programmation dans les annexes.
47	JOLIN + MARTY	Yves	Chateau noir	Remise d'une pétition des habitants : demande de classement en nh du hameau de chateau noir. Question de l'assainissement autonome collectif. Rappel de l'opposition au moto cross (NI) et signale des dépôts sauvage le long de la D9(?)		hameau non raccordable, assainissement autonome non traité dans une notice absente.

41	LEBRUN COLLAUD		Chemin de Maralouine Collet de Bourret	221	souhait détachement parcelle, demande d'augmentation du CES et de réduction de l'EBC sur la parcelle. Interrogation sur la programmation de l'assainissement et d'aménagement de la voie communale La programmation de l'assainissement dépend de l'accord de l'ensemble des propriétaires de la voie qui est privée.	acte
299	MARTY	François	hameau château Noir		contestation classement rouge au Pac F1Le classement des aléas feu de forêt et du ressort des services de la préfecture..... Ce secteur ne peut recevoir de nouvelles constructions car il est en autre non desservi par l'assainissement	hameau non rattachable, assainissement autonome non traité dans une notice absente.
40	Trans- éthylène , géosel etAegis				demande de renseignement sur la prise en compte des servitudes pipeline. Complément du courrier du Transéthylène dans le cadre de la consultation PPA. Vérification de la présence de l'annexe servitudes. Complétera par un courrier	La servitude est bien prise en compte sur le plan des servitudes	demande des 3 sociétés utilisatrices ? Servitude reportée sur plan. Question des références.

5.6 Observations à caractère général sur le PLU.

Ce projet de PLU a fait l'objet de la part de certaines personnes, notamment d'élus regroupés -ou non- au sein de « Vivre à Ventabren », association des élus d'opposition, de remarques générales qui sont difficilement classifiables, car impactant les objectifs et leurs traductions dans le PLU. A l'exception de la pétition concernant le Vieux-Village, dont certains organisateurs ont rencontrés le commissaire enquêteur, toutes ces contributions générales ont été déposées par écrit sur le registre, par courrier ou par courriel.

Observation n°116 (Registre : 16)

« le syndicat des propriétaires défendra par tous les moyens leurs adhérents qui pourraient être victime d'une expropriation... »

réponse de la commune :

Il n'y a pas de projet d'expropriation sur la commune.

Sans objet sur le PLU à ce stade.

Observation n° 184 (courrier 34) « Vivre à Ventabren », à laquelle il convient d'ajouter l'observation 283 de M. Brignone, membre du groupe, et qui -avec des mots différents et concluant par la demande d'un avis défavorable sur le PLU de Ventabren- développe (4 pages) les mêmes observations sur la majorité des points ci-dessous.

- Les équipements d'infrastructure.

Le groupe note « avec satisfaction le développement du maillage viaire afin de limiter les accès directs à la D10. Elle prévoit un certain nombre de cheminements doux.... », mais regrette « l'absence de cheminement doux sécurisé du vieux village vers l'arrêt bus du bas du Village..... « Nous déplorons qu'aucune solution de délestage de la D10 n'ait été envisagée....Nous demandons qu'un emplacement réservé ...soit ajouté.... pour que ce projet soit un jour réalisable »,

souhaite « profiter des travaux aep pour installer la fibre optique sur toute la commune »,

note l'absence d'indications sur la capacité résiduelle de la station d'épuration.

- les équipements de superstructure

regret d'absence d'espace dédié à la culture dans le quartier du groupe scolaire

niveau d'équipement insuffisant dans l'OAP Maralouine

- refus de l'OAP vieux Village car :

changement destination de la rue des Brès est ..contraire aux aspirations des habitants du village....qui se désertifierait si la priorité était donné au tourisme.Aménagement du plateau refusé pour des raisons d'équilibre écologique et de protection en cas de grands incendies »

- relais de l'inquiétude de la CCI : *3000m² de nouveaux commerces c'est beaucoup trop. ...avis de la CCI à prendre en considération »*

- Evolution de la population

« évolution non choisie mais subie » avec la projection d'augmentation de la population de 5000 à 8700 ha en 20 ans avec comme conséquences la « nécessité de construire des logements sociaux à marche forcée qui à comme corollaire

l'augmentation non contrôlée de la population....cette augmentation trop rapide aura de forte conséquence sur la physionomie du village... nous sommes en désaccord avec le nombre de logements sociaux à construire sur la commune et ..estimons que... 250 serait bien suffisant. Certains secteurs ...sont loin de tout (n°11,12 et 19) ou correspondent à des zones agricoles à fort potentiel »

- Agriculture

L'exposé insiste sur la nécessité de tenir compte du potentiel agronomique dans le classement en zone A. Il souligne le risque « *d'une augmentation artificielle de la superficie du zonage agricole* » et pose des questions sur l'organisation des circuits agricoles.

Réponse de la commune.

Les équipements d'infrastructure

- Les ER pour les déplacements viaires seront systématiquement accompagnés de cheminements piétons.

- Le Conseil Départemental n'est pas favorable à un contournement pour le moment.

- Le réseau de fibre optique dépend d'un opérateur privé et ne peut être imposé par le PLU. Le PLU peut uniquement imposer le raccordement à celui-ci lorsqu'il existe.

- La question de l'assainissement est traitée dans le rapport de présentation à la partie évaluation environnementale (P.54) : il y est indiqué que la capacité actuelle de la STEP est suffisante et que celle-ci fera l'objet d'une extension pour tenir compte de l'évolution de l'urbanisation des 3 communes qui en dépendent : Ventabren, Coudoux et Velaux.

Les équipements de superstructure

La croissance démographique générée par l'évolution du PLU a été également prise en compte dans la planification des équipements de superstructures. Le projet du nouveau groupe scolaire a été étudié par un bureau d'études spécialisé qui a tenu compte de l'accroissement potentiel de la population ainsi que des équipements scolaires existants sur la commune qui, à l'heure actuelle, ne présentent pas de saturation.

L'OAP Vieux Village

Le changement de destination n'est pas total : il est préconisé de valoriser le parking des Brès au profit principalement des habitants et de réduire la circulation routière sur le vieux village en délestant les visiteurs vers les stationnements existant sis sur le plateau et à cet effet, mettre en place un ascenseur depuis celui-ci pour l'accessibilité au vieux village.

Cette orientation va dans le sens, à la fois de réduction de la pollution, de la sécurité (impossibilité de croisement) liée au véhicules, sur le vieux village mais également répondre à un besoin d'accessibilité pour les personnes âgées, les enfants en bas-âge et à mobilité réduite résidant dans le vieux village, d'accéder au plateau à pied.

Le plateau est actuellement aménagé et occupé par des équipements d'infrastructure et de superstructure destinés à la fois pour les activités de loisirs et sportives ainsi que les équipements d'accueil de la population pour les grandes manifestations (salles des fêtes et de conférences). L'évaluation environnementale n'a pas identifiée d'enjeux écologiques sur ces espaces et n'a pas identifié d'impact potentiel sur l'environnement du projet sur ce secteur.

Quant au risque feu de forêts, il convient de noter que le plateau se situe sur un secteur constructible au regard du risque feu (zone bleue).

Les commerces

Conformément aux enjeux et orientations du PADD, de nouvelles centralités secondaires sont créées (Vigne Longue, Héritière et Maralouine) et s'accompagnent de commerces de proximité afin de réduire les flux et la pollution de la RD10, principal axe de desserte de la ville, et de privilégier les déplacements piétons.

Evolution de la population

Les secteurs de mixités sociales sont conformes à ceux définis dans le contrat de mixité sociale signé avec le préfet des Bouches-du-Rhône établi pour aux exigences de la loi SRU et la loi DUFLOT.

Il convient de rappeler que la municipalité s'engage au travers du contrat de mixité sociale signé avec le préfet, sur la faisabilité des projets définis par le contrat. Le PLU est le document principal qui va permettre leur réalisation.

Agriculture

L'augmentation des zones agricoles a eu lieu pas uniquement pour le sylvo-pastoralisme mais aussi pour reconquérir certains secteurs anciennement cultivés. Le classement en zone agricole reste le classement le plus approprié dans un PLU et permet après études de projet à venir d'adapter le type d'agriculture à mettre en place. Il convient de rappeler N (Naturel) ne permet aucun aménagement ou construction quand bien même ceux-ci seraient nécessaires à l'activité agricole.

Le PLU a pour objet la préservation des espaces naturels et agricoles et n'a pas vocation à définir dans l'immédiat des projets sur ces secteurs.

Il convient de rappeler que la majorité des terrains reconquis sur la partie Nord de la commune ont été acquis par la commune en vu justement d'engager un travail avec les représentant de l'activité après l'approbation du PLU.

Démographie

Le rapport de présentation page 317 fait état des perspectives d'évolution démographique de 3 642 habitants potentiels supplémentaires à l'horizon 2037, soit en 23 années.

Soit 1821 sur 12 années donc on est bien inférieur à 2000 habitants, chiffre d'évolution proposé par l'association.

Le préfet a donné un avis favorable au projet arrêté du PLU sans noter que le rythme de croissance démographique serait déstructurant pour le tissu urbain et sociale de la commune

Avis du commissaire enquêteur.

Le projet de maillage viaire est une réalité dans le projet de PLU via les ER et d'ailleurs il a suscité des oppositions parfois très fortes des propriétaires dont les parcelles seront touchées. L'intérêt des observations du groupe « Vivre à Ventabren » est de mettre – au moins implicitement – en évidence l'existence de pôles générateurs (ou destinataires) du trafic et alors de pouvoir d'organiser le réseau des cheminements doux et véhicules en fonction de ces pôles générateurs et de la densité du trafic. La liaison du village historique vers le quartier de l'Héritière apparaît comme enjeu fort (PADD page 19). qui peut se traduire avec les ER IG45, IG39,IG32, 33,...

Concernant une éventuelle **déviaton de la RD10**, qui comme le signale la commune n'apparaît pas dans les projets signalés par le Département, sa réalisation -en tant que déviation, outre son coût et les oppositions prévisibles, conduirait à morceler encore le territoire. Mais il est exact que la RD10 approche de la saturation et que les carrefours

actuels subiront une saturation dès l'ouverture des premiers programmes immobiliers qui débouchent directement sur la RD. Comme le propose la commune, un maillage, notamment avec des voiries de desserte Est-Ouest doit permettre d'augmenter la capacité d'écoulement dans le sens Est-Ouest. A ce titre, pourrait être améliorée la mise en œuvre de liaisons -routières- correctement reliées entre elles et parallèles à la RD10 au nord de celle-ci. En l'absence d'études, **avis défavorable** à l'inscription d'un ER au profit du département pour dévier la RD 10

La mise en place d'une **desserte en fibre** optique est le fait des opérateurs comme l'indique la commune. Par contre, elle peut profiter des travaux de tranchées pour mettre en place des réservations qui rendront plus facile cette mise en place, notamment le long de la RD 10.

Assainissement : les éléments fournis dans l'évaluation environnementale (p54) sont moins affirmatifs que la réponse de la commune (« *la STEP intercommunale ...n'aura pas la capacité nécessaire pour répondre aux besoins futurs des 3 communes.....les travaux d'extension ...ne sont pas programmés* ». Dans une de ses recommandations (n° 3) l'Autorité Environnementale demande à ce que soit « *démontrée la capacité épuratoire disponible et fournir... un plan prévisionnel de sa remise à niveau* ». L'ARS demande que la notice assainissement comporte une description de cette dernière.

Compte tenu de ces incertitudes, notamment avec le changement de compétence, le commissaire enquêteur **recommande la prudence dans l'ouverture des zones à la construction**. La plupart des zones UD verront une densification plus élevée que dans le projet arrêté.

Superstructure : groupe scolaire : rien de plus que la réponse de la commune. D'après ce qui a été dit au commissaire enquêteur, des structures petite enfance pourraient aussi être aménagées.

OAP Vieux Village.

Quelques éléments complémentaires, à l'avis avis du commissaire enquêteur, sur ce qui est prévu par le projet de PLU : OAP Vieux-village pge 28 à 31 : « *une place piétonne tournée vers la déambulation et le repos, se basera sur une allocation ...de l'espace aux différentes activités, que celles-ci soient liées directement au belvédère ou aux activités marchandes.... Les restaurants bénéficieront de larges terrasses...* ». Il n'est pas fait état de parkings réservés et ce d'autant qu'il s'agit d'une « *esplanade piétonne.....avec un demi tour au niveau de la rue de la libération* ». Concernant l'ascenseur, ce dernier aura un impact visuel important, notamment pour le construire et l'architecte des Bâtiments de France y est très opposé.

La MR AE elle, attire l'attention sur les changements d'orientation des équipements du plateau : « *...La zone UL a été reclassée en zone UB. Cette évolution est susceptible d'engendrer un développement inapproprié du siteau sein d'une ZNIEFF et à proximité immédiate de la ZPS de l'Arbois.....il est à noter que la zone UB empiète sensiblement sur le périmètre du site classé, il conviendrait de modifier la délimitation de la zone afin d'être en adéquation avec les contours du site classé* »

Malgré les arguments de la commune, le commissaire enquêteur maintient son **avis défavorable** à la mise en œuvre de l'OAP Vieux Village. Il recommande de revenir au PLU 2009 après avoir mis le périmètre de la zone en adéquation avec le site classé.

Evolution de la population.

Deux aspects figurent dans les observations du groupe « Vivre à Ventabren » qui insiste sur l'importance du nombre de logements sociaux. Ce nombre, comme le souligne la commune, résulte du contrat signé avec l'État. Celui-ci se félicite des moyens dont s'est dotée la commune pour le mettre en œuvre. S'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de

remettre en tel contrat, il remarque que les taux imposés de logements sociaux ont un très fort caractère normatif, voire dogmatique qui conduisent - pour la commune de Ventabren - à des implantations contradictoires avec d'autres objectifs de l'État, comme dans le 3° du L101-2 (*des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services*) ainsi que l'étalement urbain, la consommation d'espaces naturels et agricoles. Comme c'est plus ou moins suggéré dans l'avis de la DDTM, plusieurs des SMS posent question. Il s'agit en particulier des **SMS 1, 2 et 12 dont les terrains support devraient revenir en zone non constructible**

Agriculture.

La Redynamisation de l'activité agricole est un axe du PADD qui se décline dans la préservation des espaces agricoles en :

- *préserver 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.*
-

C'est cette rédaction qui peut expliquer les réactions négatives observées : la demande, notamment des PPA en charge de ces intérêts, est de préserver d'abord les espaces agricoles à haute valeur agronomique qu'ils soient cultivés ou non. La reconquête de cette activité ne devrait pas être liée à une consommation **nouvelle** de terre agricole à haute valeur agronomique. C'est, en particulier, le cas pour les parcelles classées AOC visées dans l'avis de la CDPENAF. Le commissaire enquêteur demande également que ce principe soit appliqué aux parcelles 208 et 209 actuellement classée NC et cultivées et qu'il est prévu d'incorporer à la ZAE de Château Blanc.

Observation n° 254 – 263 (courriels 54 et 63) Mme Herubel

Ces observations comportent :

- des interrogations sur les modalités de calculs de la capacité d'accueil des zones constructibles.
 - *comment sont calculés les 15,2ha potentiels (p24)....*
 - *comment sont déterminées les capacités d'accueil... dans les anciennes zones NB ou les maisons sont construites sur plus de 5000m²...(p317)⁴⁰*
- Une opposition au classement en zone UC du Hameau des Cauvets et de la zone Nh attenante. Pour cela, Mme Herubel s'appuie sur ce qui serait une incohérence du PADD : *maîtriser la tache urbaine versus s'appuyer sur certains hameaux comme support de densification du tissu pavillonnaire alentours ainsi que sur les niveaux de risques auxquels ces hameaux sont exposés.*
- une demande de limitation de l'ouverture à l'urbanisation
 - *à l'est, classement en zone AU de parcelles exposés au bruit et propres à restaurer les continuités écologiques »*
 - *à l'ouest, nécessité de protéger les secteurs classés AOP (vignes, oliviers)*
 - *au sud-ouest, limiter encore la zone AU qui descend jusqu'à l'Arc et qui est très faiblement mitée.*

Réponse de la commune

Calcul de la capacité d'accueil

⁴⁰ ces références sont invalides.

Ces chiffres sont issus d'une étude de la capacité d'accueil à la parcelle dont la méthodologie est expliquée à la p. 316 du rapport de présentation. Le foncier potentiellement constructible a identifié sur plusieurs critères :

Etre situé en zone UA, UD, AU1 et Nh du projet de PLU

Le terrain ne doit pas être enclavé : un accès doit pouvoir être réalisable.

Le terrain ne doit pas être trop accidenté.

Hameaux à conforter

Le PADD a également pour orientation de « s'appuyer sur certains hameaux comme support de densification du tissu pavillonnaire alentour ».

Ces deux hameaux de Cauvet et de Château Blanc sont des hameaux résidentiels existant et suffisamment desservis par les équipements publics pour être confortés, en compatibilité avec les orientations du PADD, par des constructions groupées et limitées au vu de la taille de ces secteurs et de l'urbanisation déjà existante.

Concernant le risque feu de forêts, il convient de noter que les hameaux se situent sur des secteurs constructibles au regard du risque feu (zone bleue).

Quant au risque minier, il convient de noter que le hameau des Cauvets déjà urbanisé est soumis à un aléa faible « effondrement localisé lié à des travaux souterrain » et n'est donc pas inconstructible.

Tâches urbaines et urbanisation

Les zones AU2 sont des zones fermées car insuffisamment équipées et qui nécessitent une procédure de modification du PLU comportant des orientations d'aménagement et de programmation pour être ouverte à l'urbanisation.

Il est rappelé que les zones AU2 ne sont pas aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation et donc, comme le précise le rapport de présentation page 310, le projet de PLU permet de réduire de 55 ha les surfaces urbanisables.

Il est rappelé que les zones 2AU ne sont pas aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation et donc, comme le précise le rapport de présentation page 310, le projet de PLU permet de réduire de 55 ha les surfaces urbanisables.

Avis du commissaire enquêteur.

La dialectique de Mme Herubel est correcte même si elle doit être en partie relativisée. La réponse de la commune apporte les éléments suffisants. En effet :

- concernant le hameau de Château Blanc la zone Nh n'englobe que 2 parcelles non bâties : 138 et 221 sur lesquelles, compte tenu du CES, cela permet de construire au maximum 2 villas par parcelle.

- sur le hameau des Cauvets, qui est un ancien lotissement de maisons individuelles, le commissaire enquêteur est un peu plus sensible, même si en proportion les enjeux restent faibles. La parcelle 24 au nord est plantée d'oliviers. Et au sud la parcelle 32 est encore cultivée et donne accès au reste de l'exploitation. Sur la parcelle 23 au nord, en partie grevée par une servitude EBC, il n'y a pas – sur la photo aérienne – de différence de boisement sensible sur la totalité de la parcelle.

Sur les extensions AU a) à l'est de la commune (nord du canal de Marseille), b) à l'ouest le long des RD 10 et 65, le commissaire enquêteur a noté :

a) l'intérêt pour les continuités écologiques même si c'est moins sensible que pour Château Blanc. De plus, les propriétaires intéressés ne comprennent pas bien la différence AU1 et AU2

b) les différentes demandes des PPA de limiter l'extension dans ce secteur notamment en excluant des zones constructibles les parcelles AOP.

Le commissaire enquêteur souscrit à ces demandes de **limitation de l'extension de l'urbanisation** qu'il y a ou non des réseaux.

Observation n° 255/263 (courriels 55 et 63) M. Wauters

Dans ses observations (3 pages) M. Wauters s'appuie essentiellement sur le SCOT du pays d'Aix en mettant en exergue plusieurs points du DOO⁴¹ :

concernant la ZAE de Château Blanc :

- *maintien du corridor vert entre le plateau des 4 termes et le massif de l'Arbois autour du Viaduc RFF des Pontails*
- *surface entre 5 et 15 ha*
- *présence de la ZA d'Eguilles à 2 km*
- *coût des réseaux et de leur exploitation (station de relevage)*

OAP de Maralouine (densité trop forte pour l'EHPAD)

de la non anticipation des réseaux et de la mise à la charge des constructeurs du coûts de leur mise aux normes.

OAP Vigne longue

suppression de la marge de recul de la loi Barnier y compris le long d'A8,, densité trop forte, risque inondation du Vallat

interrogation sur les élargissements de voies portés au PLU et sur le nombre de poteaux incendie

réponse de la commune

ZAE Château Blanc

Il est à noter que le périmètre de la zone d'activité figurait déjà au PLU de 2009 en zone AUE Zone d'activité. Celle-ci n'est pas remise en cause et est conforme aux orientations du SCOT. La révision du PLU permet de préciser des orientations d'aménagement et un règlement Elle est plébiscitée la la CCI et la Caisse des Dépôts

Sa superficie est bien d'un quinzaine d'hectares ; Les terrains sont actuellement en friche ; Le coût des travaux de réseaux sont pris en charge par l'opération qui est équilibrée financièrement. La loi Barnier est supprimée..

OAP Maralouines : Voir HERUBEL

OAP Vignes Longues : La loi Barnier ne s'applique pas au niveau du Tchack. Le projet de mixité sociale prévoit 30% de logements sociaux et 71% de logements en accession.

Emplacements Réservés : la doctrine est d'acquérir les ER à l'amiable à l'occasion de projets réalisés sur les terrains concernés.

La sécurité incendie est assurée par plus de 160 poteaux incendie sur la commune ; Un nombre important est ajouté à chaque renforcement ou extension de réseau.

Avis du commissaire enquêteur

- La question de la ZAE Château Blanc est traitée dans le cadre du chapitre zonage. Conclusions identiques avec d'autres éléments d'appréciation moins « opposables » . **Avis défavorable** à l'installation de la ZAE telle que prévue.

- Maralouine et Vigne longue⁴² : La question est celle de la densité de logements à l'hectare qui ne s'applique pas opération par opération, mais globalement, de plus dans un EHPAD, il s'agit de chambres et non de logements. Il n'en reste pas moins que le nombre de

⁴¹ Document d'Orientations et d'Objectifs

⁴² La référence « Herubel » dans le tableau réponse n'est pas correcte

logements à construire à échéance est très important. Or, sur Ventabren la densité moyenne de logements à l'hectare est faible et il est proposé de l'augmenter -un peu- sur l'ensemble de la commune via une augmentation du CES.

-Les marges de recul le long de la RD 10 n'existaient déjà plus au PLU de 2009. Par contre il n'est pas sûr que le PLU puisse déroger à l'article L11-6 vis-à-vis des marges de l'autoroute A8 (remise de la marge sur les parcelles : 139 et 140 UD2 SMS 19). La mise en œuvre effective d'un projet concernant le domaine public (voierie, cheminement doux,...) nécessite une déclaration d'utilité publique et les emplacements réservés ne sont effectivement pas une obligation de faire en l'absence de projet et de programmation.

pour les clôtures, la commune avait indiqué oralement, qu'elles devaient être implantées en recul par rapport aux voies : cela ne figure pas dans le paragraphe clôture de l'article 11 aspect extérieur du règlement de zone. C'est souhaitable d'instituer une marge de recul pour les clôtures et nécessaire pour celles qui sont pleines et comportant un mur bahut.

La sécurité incendie n'est pas réglementée par le PLU.

Observation n° 262 (courriel 62) Ligue de Protection des Oiseaux.M. Viricel
Président

Après le rappel de sa légitimité à déposer des observations, (intervention Natura 2000, association agréée pour la protection de l'environnement), la LPO rappelle certains objectifs du SCOT (et du SRCE)

- agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisationpour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques,
- maintenir du foncier naturel agricole et forestierau regard des continuités écologiques.⁴³

Il précise les contraintes entre TGV : Nord Sud, autoroute A8 Est Ouest et rappelle que le PLU « doit prendre en compte les enjeux liés à la biodiversité...il y a donc dans la protection de la fonctionnalité naturelle de cette zone, la dernière chance de garder un corridor opérationnel au centre de la région ». ...

En conclusion la LPO PAC demande l'arrêt du développement de la ZAE – ou de la limiter au strict besoin de la commune Il est demandé par ailleurs d'annuler le projet de parc photovoltaïque

Réponse de la commune :

comme pour les personnes publiques associées, la commune n'a pas formalisé de réponse dans le cadre de l'enquête publique

Avis du commissaire enquêteur

L'avis développé dans la partie zonage s'appuie, en partie au moins, sur l'avis de la LPO. **Avis défavorable** à la création de la centrale photovoltaïque et à l'aménagement de la ZAE de Château blanc tels que projetés.

Observation n° 295 (email 95) M. Garnier

ancien conseiller municipal M. Garnier, qui réside à proximité des opérations prévues avec l'OAP Maralouine, développe des considérations relatives :

- à l'évolution démographique qui « avec l'augmentation de 3000 personnes ...va faire

⁴³ Schéma régional pour les continuités écologiques

muter Ventabren d'un village à une ville » et ses conséquences sur les logements (...choc pour les habitants) et l'évolution des équipements qui doit suivre. Il pense que les projets dans le domaine scolaire seront insuffisants « au regard de la totalité des enfants à scolariser », qu'il est nécessaire de prévoir des locaux (Héritière et Maralouine) pour « faciliter la vie associative ». Il propose aussi de déplacer certains services de la mairie vers le quartier de l'Héritière. Il indique également le « projet de nouvelle zone commerciale le long du CD10 en bordure de Maralouine va augmenter le nombre , déjà important des commerces le long de la D10 ». Il propose de les déplacer vers le centre secondaire de Maralouine (autour de la place prévue dans l'OAP). Il regrette également que les permis de l'EHPAD et des logements sociaux n'est pas pris en compte de cheminements doux et propose de les mettre en place en s'appuyant, pour les tracés, sur les distances de déplacements notamment à pied.

Il s'oppose à l'OAP Vieux Village et Plateau avec les mêmes arguments que « Vivre à Ventabren ».

Sur Maralouine et Collet du Bourret, il s'inquiète de la densité prévue sur les SMS (600 logements) et de la différence avec le reste des zones (CES pouvant atteindre 50 % contre 7 % en dehors, hauteur de 11 m contre 8 m), des conséquences en terme de circulation et de stationnement.

Réponse de la commune

arrivée le jour de la clôture, la commune n'a pas répondu directement à cette observation. On a des éléments de réponses aux observations faite par le CIQ des Méjeans (correspondant aux observations 289, 291.) reproduits ci-dessous

1- Concernant le document n° 3 des OAP : l'OAP de secteur n°2 :

L'OAP stipule : « Les hauteurs des bâtiments collectifs seront comprises entre R+2 et R+3. »

1.2-La hauteur totale autorisée par le règlement écrit en zone UD = 8m, soit R+1. Des hauteurs supérieures de 11m (R+2) sont admises par le règlement uniquement dans certains secteurs de mixités sociales, dont les SMS n°7 et 10 de l'OAP de Maralouine destiné à de l'habitat collectifs.

Les bâtiments collectifs de l'OAP de Maralouine sont limités au R+2 sur un seul secteur qui d'ailleurs jouxte le secteur de l'EPAHD et des logements sociaux en r+2, admis par le PLU en révision.

De plus, l'OAP « Schéma d'aménagement » identifie précisément tous les espaces naturels et les espaces verts à préserver formant une trame verte à l'échelle de la commune. L'OAP de Maralouine précise également que le projet doit comporter une trame verte d'accompagnement et que les franges arborées seront préservées. A travers ces mesures et orientations, il semble que le volet environnemental est largement pris en compte par le projet dans le but de préserver le paysage.

1.3- Le Contrat de Mixité Sociale prévoit précisément 524 logements supplémentaires sur le secteur de l'OAP n°2 de Maralouine dont :

- 18 logements pour la période 2014-2017 ~ 39 hab.*
- 40 logements pour la période 2017-2019 ~ 109 hab.*
- 466 pour d'autres opérations non programmées ~ 1015 hab.*

(chiffres issus du tableau et de la carte annexés au CMS et de la capacité d'accueil du PLU)

Le secteur de l'OAP n°2 Maralouine n'induirait que 500 habitants supplémentaires environ dont 74 pour l'EHPAD. Les équipements nécessaires à l'absorption de cette nouvelle population sont prévus dans les OAP « schémas d'aménagement » qui prévoit le maillage viaire, la préservation des espaces naturels et le raccordement aux réseaux.

De plus, presque 80% de cette nouvelle population serait induite par des opérations

encore non programmées.

1.4- L'OAP de Secteur N°2. Les permis de construire ont été accordés sous le PLU en vigueur. Un sursis à statuer ne pouvait être mis en place étant donné que ces permis étaient en cohérence avec les orientations du projet de PADD et compatibles avec les principales orientations de l'OAP. Ce n'est pas un rapport de conformité car les OAP n'ont pas un caractère réglementaire dans le projet de PLU.

2.2- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ainsi que l'autorité environnementale (DREAL), garant de la qualité des paysages, des sites et de l'environnement, ne remettent pas en cause les densités induites par les secteurs de mixité sociale. Dans son avis favorable sur le projet de PLU arrêté, le Préfet des Bouches du Rhône précise, à la page 9 de la Note technique accompagnant son avis, que : « Globalement, la commune met en œuvre une programmation d'arrivée de voirie et de réseaux d'assainissement afin de densifier des secteurs actuellement urbanisés où résident de gros potentiels fonciers. En cela, la commune se donne les moyens de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant une densification des secteurs urbanisés. A ce titre, un travail de localisation des zones potentiellement mutables avec l'arrivée des réseaux a été opérée, ainsi qu'un repérage des espaces naturels à préserver, au sein d'une OAP à schéma d'aménagement. En effet, si une densification des espaces est primordiale pour la protection des espaces naturels et agricoles, elle doit évidemment être compatible avec la qualité de vie et la caractéristique du territoire.

L'analyse menée permet donc un équilibre assurant une densification acceptée. »

Avis du commissaire enquêteur

Malheureusement, il demeure quelques imprécisions dans la réponse de la commune.

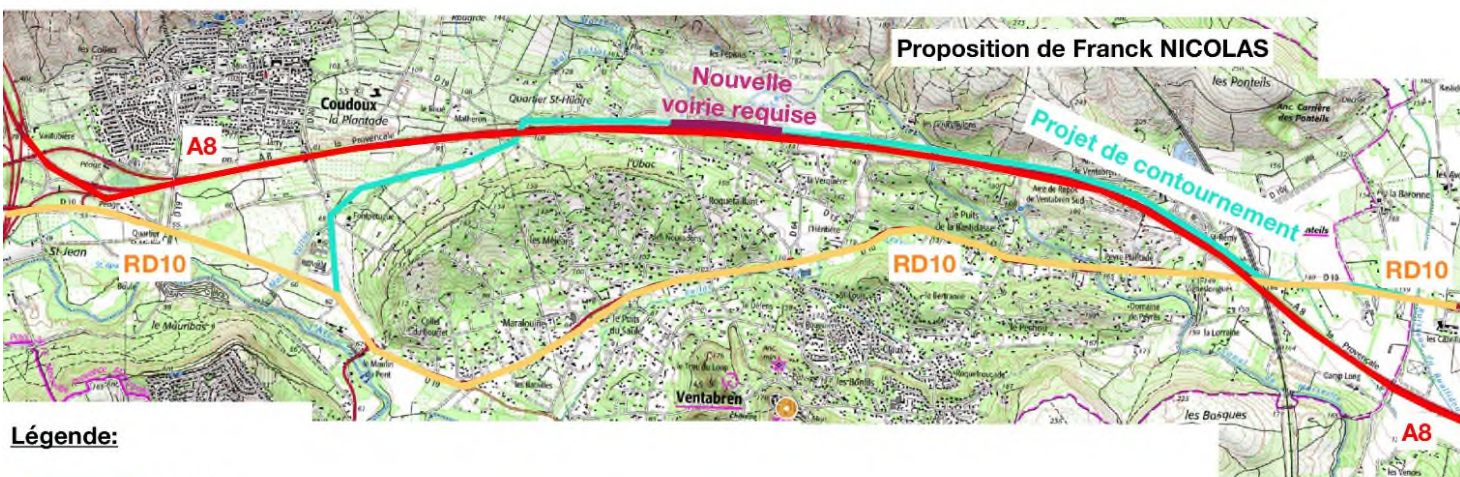
Sur la hauteur des bâtiments, il est indiqué que l'OAP autorise des R+2 ou R+3, ce qui est effectivement possible avec « 11 m de hauteur totale ». Plus loin, la commune précise que « les bâtiments collectifs de l'OAP Maralouine sont limités à R+2 ». Compte tenu des questions soulevées et de l'inquiétude de nombreux habitants, le commissaire enquêteur a déjà souligné l'intérêt de formaliser l'objectif de la commune en précisant dans le règlement à la fois la hauteur maximale en mètres et en nombre de niveaux.

La commune confirme l'augmentation du nombre de logements même s'ils devraient comporter une proportion importante de petits logements ce qui a une incidence sur la population totale. (524 logements..... induisant 500 habitants supplémentaires dont 74 pour l'EHPAD ». En fait, on ne sait pas très bien comment sont effectués les comptes. A priori outre les coups partis, il semble qu'elle comptabilise des opérations dites « programmées », sans que l'on sache si elles ont déjà fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Dans ce secteur qui verra effectivement changer complètement de caractère (mais c'est bien l'objectif) il convient, comme déjà signalé, d'anticiper sur les équipements nécessaires. Et de bien afficher à côté de la programmation des logements celles des équipements. Les personnes publiques associées le demande pour la station d'épuration, la commune le fait pour le réseau d'assainissement, il conviendrait de la mettre en place pour les voiries et surtout les cheminements doux. Et ceci sans compter sur les promoteurs, même sociaux ou les particuliers pour les prendre en charge. Si une place publique doit être créée, il est aussi souhaitable qu'elle le soit rapidement et qu'elle puisse accueillir des commerces de proximité malgré le souhait de la chambre de commerce d'éviter l'éparpillement et la multiplication de ces derniers.

En conclusion **le commissaire enquêteur valide la réponse de la commune** mais recommande de prendre en compte directement dans le règlement la nécessaire anticipation des équipements de voirie et de superstructure avant la délivrance des permis

observation de M. Nicolas arrivée à 17h05 après la fermeture du registre d'enquête.

Cette observation bien qu'arrivée après la clôture du registre est intéressante à prendre en compte car en revenant sur la question de la saturation de la RD 10, elle propose un tracé au nord de l'autoroute A8 et globalement accolé à celle-ci. Le point de départ semble se situer en limite d'Eguilles et l'extrémité sur le D20 via le chemin de l'Ubac (commune de Coudoux)



Légende:

- RD 10
- A8
- Projet de contournement (requalification de voiries existantes)
- Création d'une nouvelle voirie

Réponse de la commune : pas de réponse directe . À rapprocher de l'observation « vivre à Ventabren » n° 184 :

Le Conseil Départemental n'est pas favorable à un contournement pour le moment

Avis du commissaire enquêteur

Si le principe est intéressant car il minimise les impacts, en pratique la possibilité de récupérer des chaussées existantes est quasiment nulle. Les caractéristiques des tracés actuels sont incompatibles avec celles à donner à une route dont on pensait qu'elle était classée à grande circulation. Surtout, il n'est pas possible de l'accoler à A8 au départ : l'aire de Ventabren et le Centaure l'en empêche. On aura aussi les impacts forts sur la zone de corridor écologique qui ont conduit à donner un avis négatif pour l'implantation de la ZAE.

En l'état, cette proposition ne peut donc être retenue.

DEUXIÈME PARTIE :

CONCLUSION ET AVIS MOTIVES

*Nous n'héritons pas de la terre de nos parents,
nous l'empruntons à nos enfants.
Antoine de Saint-Exupéry*

L'enquête publique sur la révision (n°1) du PLU s'est déroulée conformément à l'arrêté n°140R daté du 29 juin 2017 du Maire de Ventabren, pendant plus de 31 jours consécutifs, cinq permanences se sont tenues Grand'rue, au siège de la mairie de Ventabren,

Le respect des conditions légales de publicité et d'information du public, notamment au travers d'une concertation qui s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet a conduit à une participation du public qui doit être considérée comme exceptionnelle : 500 personnes environ ont pu s'exprimer, soit individuellement, soit collectivement au travers de plus de 250 contributions, le plus souvent accompagnées d'un dossier explicitant les observations, ou la demande, relatives au PLU.

Les permanences, qui se sont déroulées dans de très bonnes conditions matérielles et un excellent climat, ont connu une très forte affluence, ce qui a conduit le commissaire enquêteur à dépasser les horaires des permanences. Mais chacune de la petite centaine de personnes ayant pris rang pour rencontrer le commissaire enquêteur a pu le voir, parfois c'est vrai, pas aussi longtemps que chacun aurait pu le souhaiter.

Le dossier soumis à l'enquête, complet et conforme aux textes réglementaires, était consultable dans de bonnes conditions matérielles mais aussi mis en ligne ce qui a permis à de nombreux habitants de le consulter et d'illustrer leurs observations avec des documents tirés du PLU.

La mise à disposition d'une adresse Internet pour déposer les observations a été aussi une réussite : plus de 100 courriels ont été déposés dans la boîte plu2017ventabren@gmail.com. Les autres moyens ont été aussi largement utilisés : le registre comporte 35 observations manuscrites et 42

Les motivations de la commune et de ses élus pour la reprise du PLU, en plus de la nécessaire prise en compte des lois récentes qui imposent un équilibre explicite entre les multiples d'objectifs de développement des différentes composantes de l'urbanisation, mais aussi de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et plus accessoirement, à l'époque de la mise en révision, des contentieux de l'urbanisme en cours. sont la volonté affirmée de rattraper son retard en terme de mixité sociale (la commune était carencée à 100 % lors de la décision de mise en révision). Cela s'est traduit avec la mise en place d'une orientation spécifique dans le PADD: *favoriser la mixité sociale et urbaine* et par la signature avec l'État d'un contrat de mixité sociale

Le dossier doit donc permettre à la commune de traduire ses engagements volontaires dans un document, dont l'élaboration s'est échelonnée sur plusieurs années et dont elle conserve – pour quelques semaines encore, la maîtrise et de le soumettre à l'avis de sa population.

La qualité du dossier a été saluée par la plupart des personnes publiques associées. L'avis de l'État, après arrêt du PLU, synthétise ce point de vue : « *le projet de PLU présenté est de qualité puisqu'il a su à la fois gérer un étalement urbain existant important en déterminant des limites claires de l'enveloppe urbaine, tout en s'inscrivant dans le respect des grands principes de politique publiques d'aménagement* »

Les avis recueillis lors de l'enquête, même lorsqu'ils s'avèrent défavorable au PLU, ne remettent pas en cause cette grande qualité et les orientations du PADD. Le commissaire enquêteur confirme le dossier répond bien aux exigences formelles et de contenu prescrites par le code de l'urbanisme.

Cependant, de nombreuses inquiétudes et oppositions se sont faites jour sur certaines des orientations urbaines du projet de PLU et surtout dans leur traduction dans les documents du règlement (graphique et écrit). Ces inquiétudes sont le fait des habitants eux-même regroupés ou non au sein de comité d'intérêt de quartier, mais aussi des personnes publiques associées.

Ces inquiétudes et oppositions se focalisent sur :

- le centre historique « Vieux Village », niché sous les ruines du château de la Reine Jeanne.

Sont en cause avec une opposition très importante sur les principes :

- la « ré-orientation vers un développement touristique de masse au détriment des besoins des habitants », et son impact sur le site inscrit et le monument classé.

- l'installation de locaux tertiaires en bordure de la zone sportive actuelle, possiblement dans le périmètre du site classé⁴⁴,

avec leur traduction réglementaire.

- l'OAP secteur 2 dite Maralouine, où l'inquiétude et le refus sont dus à :

- l'augmentation très importante du nombre de logements planifiés, et

- la densification qui résulte des secteurs de mixité sociale, en opposition avec le caractère d'habitat résidentiel diffus actuel, et à :

- l'absence de programmation explicite des équipements publics nécessaires à la constitution d'un nouveau quartier.

⁴⁴ Le site du massif de l'Arbois a été classé par décret du 27 avril 2017. Mais il n'a pas été possible de consulter le plan correspondant qui n'apparaît ni sur le site de la préfecture ni sur le site de la commune.

La commune est située dans un secteur dont les potentialités environnementales et patrimoniales sont très fortes et reconnues par plusieurs secteurs de protection, que ce soit du patrimoine bâti ou naturel. Ces derniers constituant des réservoirs de biodiversité remarquables. La préservation des espaces écologiques d'importance européenne (Natura 2000, ZICO,...) est un objectif qui s'impose à la commune que ce soit au niveau national ou dans les documents régionaux SCoT et SRCE. Elle a aussi inscrit comme un des enjeux de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la reconstitution des corridors écologiques entre le massif des Quatre Termes au nord et le massif de l'Arbois au sud.

Elle dispose encore de terres agricoles à haute valeur agronomique notamment avec des appellations AOP (huile d'olive et vignes) et met en place une politique visant à redynamiser l'activité agricole avec notamment la volonté de reconquête d'anciens espaces cultivés qui sont reclassés en zone agricole.

Dans ce cadre, plusieurs personnes publiques associées ont émis des réserves sur un ou plusieurs points du projet. N'ayant pas produit de réponses formalisées, ni dans le cadre de l'arrêt du PLU, ni dans le cadre de l'enquête publique, la plupart de ces réserves et recommandations seront reprises dans le présent avis, notamment lorsqu'elles recoupent les propres analyses du commissaire enquêteur résultant des observations recueillies. Ces analyses développées dans le corps du rapport, reposent sur l'articulation des objectifs entre eux, leur hiérarchisation, leur contextualisation ainsi que la cohérence et la pertinence de leur traduction réglementaire.

Celles les plus litigieuses concernent :

- la centrale photovoltaïque : son emplacement est mis en cause par la chambre d'agriculture, la CDPENAF⁴⁵, la LPO⁴⁶ voire la préfecture et, même si la MRAE⁴⁷ précise que son avis, qui est un instrument d'aide à la décision, *n'est ni favorable ni défavorable à la réalisation du plan ..* » ses recommandations n°4 et 6 peuvent conduire, pour le projet photovoltaïque et la ZAE de Château Blanc à : « *revoir le PLU afin de respecter la réglementation* »
- la ZAE de Château Blanc (MRAE, CDPENAF, LPO)
- les parcelles AOP du secteur ouest de la commune qui ne devraient pas être constructibles (public, Préfet, CDPENAF, INAO),
- enfin de la création au sud de la commune – sans doute dans le périmètre du site classé- d'une nouvelle zone NI correspondant suivant le règlement écrit « *aux secteurs aménagés pour la pratique du motocross de la plaine des bans et du **vallon de l'Escale*** » (pétition des habitants concernés)

L'importance de l'accroissement démographique, qui résulte en partie du besoin de rattrapage en logements sociaux, suscite également des inquiétudes de la part de nombreux habitants que ce soit sur les formes urbaines, le foncier constructible à mobiliser, mais aussi sur la mise en place des équipements publics avec les changements de compétence qui vont s'opérer avant la mise en œuvre du plan. Plusieurs personnes publiques recommandent de mieux justifier ces hypothèses.

La commune de Ventabren est une commune très boisée ce qui constitue un atout formidable mais aussi un risque en zone méditerranéenne. L'importance des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 avec des motivations qui n'apparaissent pas toujours homogènes, l'opposition des propriétaires concernés, conduit le commissaire

45 Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers L 115-5 du CU

46 Ligue de Protection des oiseaux, association agréée pour la défense de l'Environnement.

47 Mission régionale de l'Autorité environnementale L104-2 du CU

enquêteur à faire des recommandations.

D'autres observations plus techniques ont été formulées tant lors de l'enquête publique que par les services de l'État, elles sont aussi reprises en recommandations.

*

* *

Ceci exposé,

- considérant l'intérêt pour la commune de Ventabren de faire évoluer son PLU pour répondre de manière maîtrisée à ses obligations et engagements en terme de mixité sociale,

- considérant la qualité générale des études réalisées pour l'élaboration du PADD et du présent PLU et qui se traduit par un « *projet de développement cohérent avec la réalité du territoire de la commune* »

- considérant l'ensemble des observations recueillies pendant la phase d'arrêt du PLU et l'enquête publique et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du plan,

le commissaire enquêteur donne
un avis favorable à l'approbation de la révision (n°1)
du plan local d'urbanisme de la commune de Ventabren.

Cet avis favorable est cependant assorti de cinq réserves et dix recommandations tirées des résultats de l'enquête publique et des observations formulées après l'arrêt du PLU par les personnes publiques associées.

Compte tenu du nombre de recommandations, réserves et propositions d'amélioration du PLU qui sont issues de la consultation des personnes publiques associées et qui recourent souvent celles issues de l'analyse des observations faites pendant l'enquête publique, celles-ci ne seront pas reprises dans leur texte. La première recommandation est que la commune, dans les modifications qu'elle apportera à son projet de PLU avant approbation, se réfère systématiquement aux avis des personnes publiques associées et au contenu du rapport (partie 5). Les principales références sont rappelées à la suite de chaque paragraphe.

Réserve n°1 :

Reconsidérer l'ensemble des principes d'aménagement de l'OAP secteur n° 1 Vieux-village pour les adapter aux besoins quotidiens des habitants de Ventabren et tenir compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, garant du patrimoine historique, concernant l'impact du projet sur le monument classé et le site inscrit, ainsi que des contraintes géotechniques du site. Revoir les limites de la zone UB et les activités qui y sont autorisées afin de prendre en compte le périmètre du site classé (inscription dans les servitudes d'utilité publique) ainsi que les impacts et les risques de toute nature sur les milieux alentours.

Cette réserve est issue en premier lieu des observations recueillies lors de l'enquête mais aussi des avis : préfet (note technique), ABF, MR AE et CCI.

Réserve n°2

Retirer la zone AUp du projet PLU dans l'attente de la production d'une étude d'impact et d'incidence Natura 2000 ainsi que de la stabilisation d'une doctrine métropolitaine dans l'implantation du photovoltaïque.

Cette réserve correspond aux avis défavorables de la Chambre d'agriculture, de la CDPENAF, réservé de la préfecture et aux recommandations 4 et 6 de la MRAE. Elle est aussi tirée des deux observations (LPO et M. Vitte) recueillies lors de l'enquête publique.

Réserve n°3

Geler l'aménagement de la ZAE de Château Blanc regroupée sur ses limites du PLU de 2009 dans l'attente d'une étude et d'actions permettant de garantir la bonne restauration des continuités écologiques à l'Est de la commune.

Cette réserve est appuyée sur l'avis défavorable de la LPO ainsi que les recommandations du préfet (note technique) et 4 et 6 de la MRAE reproduites ci-dessous :

4- Fournir une analyse des incidences Natura 2000 scientifiquement solide et approfondie sur toutes les zones susceptibles d'être affectées par le PLU (en particulier les zones AU, AUE et les secteurs dédiés aux projets photovoltaïques et ZAE). En cas d'incidences négatives, revoir le PLU afin de respecter la réglementation qui proscrit sur les sites Natura 2000 toute incidence sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire.

6- Assurer une meilleure protection des continuités écologiques majeures du territoire, par une traduction adaptée dans le règlement du PLU, ainsi que dans les choix de développement de l'urbanisation. Revoir le cas échéant les zones d'aménagement dédiées aux projets de parc photovoltaïque (Aup), à la ZAE de Château Blanc et aux ouvertures à l'urbanisation situées à l'est de la commune

réserve n°4

Supprimer du PLU (règlement graphique et règlement écrit) la zone NI motocross du vallon de l'Escale (parcelle BM66)

cette réserve correspond à l'opposition forte des habitants du secteur prise en compte par la commune

réserve n° 5

Exclure de l'urbanisation les parcelles AOP située à l'entrée ouest de la commune ainsi que la parcelle Méjeans de l'OAP Maralouine

cette réserve correspond à l'avis négatif de la CDPENAF, du préfet et défavorable de l'INAO, ainsi qu'à quelques demandes des habitants de Ventabren sachant qu'aucune demande de reclassement n'a été enregistrée dans ce secteur.

Compte tenu du nombre de recommandations mentionnées, des niveaux de détails qu'elles recourent parfois, elles seront regroupées par nature. Celles qui ont caractère technique marqué (conformité aux textes réglementaires) ne sont pas détaillées: la commune se référera à l'avis de la personne publique qui les a mentionnées pour procéder dans le détail à la modification de son PLU.

Les recommandations ci-dessous visent à permettre à la commune d'améliorer la qualité formelle de son PLU, notamment avec la rectification d'oubli et d'erreurs matérielles.

Recommandation n° 1 : Procéder à la vérification et à la mise à jour des annexes sanitaires.

- 1.1 Rédiger des notices pour la partie AEP et Assainissement (ARS, MRAE, public)
- 1.2 Mettre à jour et numéroter correctement les plans de ces annexes (public, ARS)
- 1.3 Intégrer les servitudes de protection de la ressource en eau (canal de Marseille- ARS)

Recommandation n° 2 : Intégrer dans le PLU l'ensemble des éléments d'information concernant les risques (note préfet)

- 2.1 intégrer dans le PLU l'aléa inondation actualisé, et transcrire dans le règlement du PLU les dispositions du PAGD et du règlement du SAGE. (Préfet, SABA)
- 2.2 Mettre à jour le PPR séisme et mouvement de terrain comme mentionné dans la TIM du 7 juillet 2015 et mentionner l'obligation d'évaluer le risque liquéfaction sur l'ensemble du territoire. Reporter le nouvel aléa dans le règlement et intégrer le PPRi dans le tableau des servitudes d'utilité publique
- 2.3 Intégrer au PLU le PPR retrait-gonflement des argiles approuvé le 27 février 2017
- 2.4 Vérifier la constructibilité de certaines parcelles en zone UD et UC (risque effondrement)

Recommandation n°3 : compléter et mettre à jour les servitudes d'utilité publique

- 3.1 reporter dans le PLU le site classé du Massif de l'Arbois (public, MRAE)
- 3.2 Ajouter les abords du site de Roquepertuse et rectifier ceux de l'ermitage de Saint Honorat (ABF)
- 3.3 Corriger le gestionnaire des canalisations souterraines et prendre en compte les bandes de danger (public, Trans-éthylène)

La recommandation suivante doit permettre une meilleure gestion du PLU et peut n'aboutir que postérieurement à l'approbation du PLU, notamment avec les transferts de compétence.

Recommandation n°4 : afficher clairement les données d'entrées du PLU

- 4.1 : Expliciter clairement comment ont été définis les prévisions de croissance démographique et le besoin de logements supplémentaires pour accueillir les nouveaux habitants. (MRAE, public)
- 4.2 : Démontrer la capacité épuratoire de la station d'épuration disponible et le cas échéant, fournir un plan prévisionnel de sa remise à niveau.

recommandation n°5 relative aux espaces boisés classés (public, commissaire enquêteur, préfet, ABF)

- 5.1 Afficher les critères permettant de classer la sensibilité patrimoniale et paysagère des différentes zones boisées de la commune sur 2 ou 3 niveaux et

la traduire dans un zonage.

5.2 Pour les zones les plus sensibles, s'appuyer sur les ZNIEFF, les photos aériennes pour délimiter les servitudes EBC. Revenir, le cas échéant, sur certaines réductions des servitudes dans le projet de PLU (Plaine du cimetière, Vallat des Eyssartières, vallée de l'Arc,...)

5.3 Rechercher avec le futur gestionnaire de la taxe ENS⁴⁸, les moyens de préserver à long terme les espaces les plus sensibles, le cas échéant en appliquant l'article L113-3 du code de l'urbanisme.

5.4 Pour les espaces moins sensibles, permettre leur évolution en focalisant sur l'OAP aménagement, en définissant un cahier des charges des plantations de haute tige, en limitant l'importance de la servitude, en utilisant les autres servitudes des espaces de continuité écologiques et en compensant, le cas échéant, avec le Coefficient d'Espaces Verts. Ne pas augmenter leur surface par rapport au PLU 2009 ;

Recommandation n°6 : garantir la mise en œuvre de l'OAP aménagement (public, note préfet)

6.1 mettre à jour les trames maillées de cheminement doux en fonction des permis accordés Éventuellement, les fixer par l'intermédiaire d'emplacements réservés.

6.2 Établir avec les maître d'ouvrages des trames viaires principales et secondaires, de l'assainissement, ainsi que pour les espaces publics de rencontre une programmation prévisionnelle (public, MRAE, note préfet, département).

6.3 Inscrire dans le règlement (nouvel article dispositions générales pour renvoyer au OAP, ou des zones UD, AU qui ne prennent en compte que des voies de 6 m), la possibilité de refuser le permis de construire en cas d'insuffisance, **par rapport au règlement graphique et/ou des OAP**, des équipements notamment pour la voirie primaire, voire les cheminements doux et les autres services publics.

6.4 Prendre en compte les zones de chalandise dans la planification des commerces et commencer par les concentrer dans le cadre de l'OAP secteur 4 l'Héritière (CCI)

Recommandation n°7 : lutter contre l'étalement urbain (MR AE, Préfet, CD PENAF, public)

7.1 Revoir le classement UD (vers AU) non seulement en fonction de l'assainissement collectif mais aussi par rapport à la capacité des voiries et à la programmation financière de leur mise aux normes

7.2 Tenir compte de la sensibilité des milieux (corridors écologiques à restaurer) pour la définition des limites des zones constructibles dans la partie Est de la commune

7.3 prendre en compte ces critères dans la réponse aux demandes de reclassement faites par les propriétaires dans le cadre de l'enquête publique.

Recommandation n°8 : lever les ambiguïtés dans la réglementation sur les hauteurs (art10) en précisant les points de mesure de la hauteur **maximale** mesurée en mètre. La compléter par une indication sur le nombre maximal de niveaux autorisés.

⁴⁸ Espaces naturels sensibles.

Recommandation n°9 Se donner les moyens de restaurer une connexion écologique d'importance régionale :

9.1 procéder aux études correspondantes, en focalisant sur la partie au nord et à l'est du canal de Marseille,

9.2 limiter l'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur dans l'attente des résultats,

9.3 réglementer les clôtures dans toute la partie est de la commune, en interdisant autant que possible les murs pleins, en recherchant leur perméabilité de manière analogue à la réglementation en zone inondable.

Recommandation n°10 : tenir compte des situations individuelles particulières dans la finalisation du PLU.

10.1 : rechercher des solutions d'accueil – éventuellement hors PLU pour M. Patrick Ruberty

10.2 : étudier la possibilité d'autoriser, sur sa parcelle BC1, une extension modérée des installations de la société SCI Brin de Vent,

10.3 : reclasser en zone N les propriétés bâties situées entre l'autoroute A8 et le canal de Marseille (pétition)

10.4 : Examiner finement les situations individuelles dans le cadre de la ZAC de l'Héritière (Barth obs C27, Thedy 29,...)

10.5 : Maintenir la possibilité d'erreur dans le report du fond des vallats,

10.6 : Examen des possibilités d'ouverture aux riverains des DFCI en domaine public (Viaud R32).

Fait à Aix en Provence le 15 novembre 2017

Claude Jacques SOUBEIRAN
commissaire enquêteur