



VENTABREN 2030

Un village durable pour demain

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Partie 2 - Les choix retenus
pour établir le PADD, les
OAP et le règlement*



ELABORATION DU POS

Approuvé par délibération du conseil municipal du 23 Septembre 1983

RÉVISION N° 1

Approuvé par délibération du conseil municipal du 3 juillet 1988

RÉVISION N° 2

Approuvé par délibération du conseil municipal du 29 Mai 2000

ÉLABORATION PLU

Approuvé par délibération du conseil municipal du 1 juillet 2009

MODIFICATION N° 1

Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 juillet 2011

RÉVISION N° 1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2017

Approuvé par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

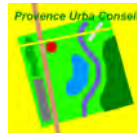
Provence Urba Conseil

135 rue Rabelais

13 016 Marseille

Tel : 04. 42. 61. 92. 65

provenceurbaconseil@sfr.fr



Partie II

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE RÈGLEMENT



Sommaire détaillé de la partie II

Chapitre I. Les choix retenus d'aménagement et de développement 7

1. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)..... 8

1.1 LES OBJECTIFS DE PROTECTION ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL 8

1.2 LA PRISE EN COMPTE DES GRANDS TEXTES DE LOIS FRANÇAIS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT DANS LE PADD 11

1.3 LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD 14

1.4 TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS 21

1.5 LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ARRÊTÉ DANS LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCoT..... 22

1.5.1 Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain..... 22

1.5.2 La justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain..... 25

2. Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... 27

2.1 LES ENJEUX DES SECTEURS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 27

2.2 LES PARTIS PRIS D'AMÉNAGEMENT RETENUS..... 29

2.2.1 L'OAP d'aménagement..... 29

2.2.2 L'OAP de Maralouine 29

2.2.3 L'OAP de Vigne Longue 30

2.2.4 L'OAP de l'Héritière et d'Intermarché..... 30

2.2.5 L'OAP de Chateau Blanc..... 31

2.3 COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 32

Chapitre II. Les choix retenus pour établir le règlement..... 33

1. La prise en compte des évolutions réglementaires..... 35

1.1 SUPPRESSION DE LA SURFACE MINIMALE DES TERRAINS 36

1.2 SUPPRESSION DU COS 37

1.3 POSSIBILITE D'INSTAURER UN COEFFICIENT D'ESPACE VERT..... 37

1.4 CRÉATION DE SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES	37
1.5 L'AUTORISATION DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES	38
2. Les principes du zonage et du règlement	39
2.1 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE	39
2.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT.....	41
3. La justification de la délimitation des zones et des règles applicables	45
3.1 UN NOUVEAU ZONAGE CONSTRUIT AU REGARD DES ENJEUX DU TERRITOIRE ET DES ORIENTATIONS DU PADD.....	45
3.1.1 La prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles : délimitation des zones naturelles (N) et agricoles (A)	46
3.1.2 La prise en compte de l'extension des réseaux publics : délimitation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).....	47
3.2 LA RÉPONSE AUX BESOINS D'HABITAT	48
3.2.1 Les zones urbaines à vocation d'habitat ou à vocation mixte.....	48
3.2.1.1 La zone UA du centre ancien	49
3.2.1.2 La zone UB dédiée aux activités de loisirs	49
3.2.1.3 La zone Uc du Hameau des Cauvets	50
3.2.1.4 La zone UD résidentielle	51
3.2.2 Les zones à urbaniser en réponse aux besoins de développement futur en faveur de l'habitat.....	52
3.2.3 La réponse à la mixité sociale	54
3.3 L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES OCCUPANTS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	58
3.3.1 Rappel du contexte	58
3.3.2 Maintien des extensions et des annexes admises mais un encadrement plus restrictif	58
3.3.3 Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées en zone naturelle pour conforter le hameau existant de Château Blanc	59
3.3.4 La possibilité d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme	60
3.4 LA RÉPONSE AU BESOIN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	61
3.4.1 La zone AUE	61
3.4.2 Redynamisation de l'activité agricole	62
3.5 LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU CADRE DE VIE.....	62
3.5.1 Préservation de la zone Agricole.....	63
3.5.2 Préservation de la zone naturelle	65

3.5.3 La valorisation du patrimoine paysager et architectural.....	67
<i>Justification des suppressions localisées de la servitude loi Barnier</i>	<i>68</i>
3.5.4 La préservation de la trame verte et bleue.....	68
3.5.5 La prise en compte des risques naturels et des nuisances	71
<i>3.5.6.1 Instauration de nouvelles dispositions réglementaires pour favoriser la performance énergétique</i>	<i>77</i>
<i>3.5.6.2 Création d'une zone AUp</i>	<i>77</i>
3.5.6 La performance énergétique et environnementale.....	77
3.6 LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES AU BON	
FONCTIONNEMENT DE LA VILLE ET DU CADRE DE VIE	78
3.6.1 Une nouvelle règle pour la prise en compte des infrastructures et réseaux de communication électronique	78
3.6.2 Les emplacements réservés.....	78

Chapitre III. Evolution du PLU..... 81

1. Evolution du zonage	82
2. Synthèse des dispositions réglementaires.....	84
3. La capacité d'accueil du projet de PLU	88

Chapitre I

Les choix retenus d'aménagement et de développement

1.

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

Conformément à l'article R 123-2-1 4° du code de l'urbanisme, le PLU explique *les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.*

1.1 LES OBJECTIFS DE PROTECTION ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

C'est en 1992, avec le sommet de la Terre à Rio de Janeiro que l'on assiste à une véritable prise de conscience, de la part des États les plus riches, de l'enjeu de préserver l'environnement. Cette conférence aboutit à la Convention sur la diversité biologique et à la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques.

En 1997, le protocole de Kyoto est venu encadrer quantitativement la convention-cadre sur les changements climatiques en imposant aux pays industrialisés de réduire leurs émissions polluantes de 5% par rapport au niveau de 1990, pour la période 2008-2012. Les objectifs du protocole ont été prolongés jusqu'en 2020.

En Europe et en France, la traduction de cette prise de conscience mondiale en faveur de la préservation de l'environnement s'est traduite à travers l'adoption de plusieurs directives, stratégies ... :

- La Directive « Oiseaux » de 1979 qui a pour objectif de promouvoir la protection et la gestion des populations d'espèces d'oiseaux sauvages du

territoire européen. La Directive « Habitat » de 1992 qui a pour objectif de promouvoir la protection et la gestion des espaces naturels et des espèces de faune et de flore à valeur patrimoniale du territoire européen. Ces Directives européennes ont été retranscrites en droit français par l'ordonnance du 11 avril 2001. En 2004, la France a lancé sa Stratégie Nationale pour la Biodiversité. Elle a été révisée en 2011 et les objectifs courent jusqu'à 2020.

- Les directives-cadres « Qualité de l'air » de septembre 1996 puis de mai 2008 sont destinées à réduire les émissions de polluants dans l'objectif d'améliorer la qualité de l'air et de protéger la santé humaine. En France, la loi sur l'air et sur l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996 impose une définition des objectifs de qualité de l'air ainsi qu'une gestion locale de cette qualité. Le décret du 21 octobre 2010 qui précise notamment les normes à appliquer pour les particules « PM_{2,5} » est la transposition en droit français de la directive de mai 2008.
- Le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte est notamment destiné à faciliter la rénovation du bâti, à développer les transports propres et à favoriser les énergies renouvelables.

La ressource en eau est aussi une préoccupation importante des États. Les conventions internationales d'Oslo (1976), de Barcelone (1976) et de Paris (1978) témoignent de l'engagement de l'Union Européenne à protéger ses ressources en eaux et à réduire les pollutions.

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000 définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen. Elle poursuit plusieurs objectifs tels que la prévention et la réduction de la pollution, la promotion d'une utilisation durable de l'eau, la protection de l'environnement, l'amélioration de l'état des écosystèmes aquatiques et l'atténuation des effets des inondations et des sécheresses. Son objectif ultime est d'atteindre un "bon état" écologique et chimique de toutes les eaux communautaires d'ici à 2015. En droit français, cette directive est transposée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 qui rénove par ailleurs les grandes lois sur l'eau de 1964 et 1992.

La Directive « Nitrates » de 1991 a pour objectif de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole. En France, elle se traduit par la définition de territoires (les "zones vulnérables") où sont imposées des pratiques agricoles particulières pour limiter les risques de pollution.

Sur le plan paysager, les textes de loi fondateurs allant dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur des paysages sont les lois de :

- mai 1930, ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et de sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;
- janvier 1993 dite "loi Paysage" qui vient compléter les lois "Littoral" et "Montagne" et réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages

dans les documents d'urbanisme ;

- février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement qui reconnaît le paysage comme patrimoine commun de la nation.

En octobre 2000, la convention Européenne du Paysage marque un tournant en reconnaissant les dimensions économiques, sociales, politiques et juridiques des paysages en plus de leur portée esthétique et environnementale.

Face à la question des risques, les lois de 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement de 1995 dite loi "Barnier") et de 2003 (relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, dite "loi Bachelot") sont destinées à prévenir voir réduire les risques au travers notamment de l'amélioration de la connaissance du risque, de l'information au public et de la maîtrise de l'urbanisation dans les zones affectées.

Plus spécifiquement, concernant les risques industriels, les directives SEVESO 1, 2 et récemment 3 (mars 2014) identifient les sites industriels présentant des risques d'accident majeurs et imposent des exigences afin de prévenir et gérer ces accidents.

L'ensemble de ces grands enjeux environnementaux a été repris dans la législation française au travers de lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dont les plus récentes sont : la loi Solidarité Renouvellement urbain (SRU) de décembre 2000, la loi portant Engagement national pour l'Environnement (ENE) dite loi "Grenelle II" de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014. Ces lois ont introduit, à chaque fois, une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLU de Ventabren a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement.

1.2 LA PRISE EN COMPTE DES GRANDS TEXTES DE LOIS FRANÇAIS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT DANS LE PADD

Textes de références récentes (droit européen et français)	Objectifs	Traduction dans le PADD (Orientations)
RESSOURCE EN EAU ET QUALITÉ DES MILIEUX AQUATIQUES		
Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (2006)	Préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et zones humides Améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement	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 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
Loi Grenelle II (2010)	Protéger les captages d'eau	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
Loi ALUR (2014)	Limitier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour assurer le cycle de l'eau	Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels Sanctuariser les grandes unités paysagères Préserver les espaces agricoles en limitant l'extension urbaine Pérenniser les espaces agricoles cultivés à haute valeur agronomique Poursuivre la dynamique du PLU de 2009 qui marque la rupture avec l'ancien mode d'urbanisation en faveur d'une politique urbaine plus maîtrisée : reconcentration des zones urbaines, amélioration du cadre de vie et protection des espaces naturels et des paysages de qualité 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 Favoriser la création de logements moins consommateurs de foncier
ÉNERGIE		
Loi Grenelle II (2010)	Améliorer la performance énergétique des bâtiments au travers du renforcement des dispositifs	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.

Textes de références récentes (<i>droit européen et français</i>)	Objectifs	Traduction dans le PADD (<i>Orientations</i>)
Loi ALUR (2014)	Diminuer les déplacements motorisés et développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture	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
BIODIVERSITÉ, HABITATS NATURELS, FAUNE, FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES		
Loi SRU (2000)	Réduire la consommation des espaces non urbanisés et la péri-urbanisation	Poursuivre la dynamique du PLU de 2009 qui marque la rupture avec l'ancien mode d'urbanisation en faveur d'une politique urbaine plus maîtrisée : reconcentration des zones urbaines, amélioration du cadre de vie et protection des espaces naturels et des paysages de qualité
Loi Grenelle II (2010)	Elaborer la trame verte et bleue. Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio. Encadrer l'assainissement non collectif	Préserver les espaces agricoles en limitant l'extension urbaine Contenir le village dans ses limites actuelles : - Conforter l'urbanisation autour du village - Définir des limites franches à l'urbanisation - Favoriser la création de logements moins consommateurs de foncier
Loi ALUR (2014)	Limitier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour préserver la biodiversité ; Densifier en zone urbaine ; Renforcer la prise en compte de la biodiversité dans le PLU (instauration du coefficient d'Espaces Verts)	Stopper l'extension de zones d'habitat diffus et les redéfinir en fonction : - des enjeux environnementaux et agricoles - des équipements et réseaux existants, notamment l'assainissement et l'aptitude des sols Maintenir les réservoirs de biodiversité Maintenir une mosaïque d'habitats ouverts et semi-ouverts au sein de la plaine agricole à l'Est : prairies, petites cultures, haies, à travers un classement en zone naturelle ou agricole Préserver les continuités écologiques Limiter l'impact des éléments de fragmentation liés aux infrastructures routières et ferroviaires Conserver une forte proportion de végétation au sein de la trame de bâti diffus au sud de l'autoroute Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère
PAYSAGES ET PATRIMOINE BÂTI		
Loi Paysage (1993)	Protéger et valoriser les paysages.	Maintenir la qualité paysagère des sites emblématiques
Loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010)	Limitier la régression des espaces agricole	Mettre en scène les vues emblématiques (covisibilité, perspectives, panorama,...) et rouvrir des axes visuels vers le paysage environnant
Loi Barnier (1995)	Préserver les entrées de ville	Préserver le caractère pittoresque du noyau ancien et la silhouette villageoise
Loi ALUR (2014)	Limitier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt architectural.	Recenser et protéger le patrimoine bâti Valoriser le patrimoine culturel d'intérêt local Préserver, voire requalifier l'entrée de ville au carrefour de la RD10 et de la RD10G
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES		
Loi Barnier (1995)	Améliorer la prévention des risques naturels	Diminuer la vulnérabilité des zones urbaines concernées par les risques
Loi Grenelle II (2010)	Lutter contre le risque inondation en améliorant la connaissance et la gestion du risque.	Réduire le risque d'incendie de forêt Prendre en compte le risque d'inondations : - 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

Textes de références récentes (droit européen et français)	Objectifs	Traduction dans le PADD (Orientations)
POLLUTION ET NUISANCES (AIR, BRUIT, DÉCHETS, POLLUTION DES SOLS)		
Loi Barnier (1995)	Amélioration de la gestion des déchets au travers de la mise en œuvre de plans	
Loi sur l'air LAURE (1996)	Permettre à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé en améliorant la surveillance de la qualité de l'air	Gérer le territoire de façon adaptée afin d'évoluer vers des modes de production et de consommation responsables Préserver la qualité de l'air
Loi bruit (1992)	Limiter voire réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit au travers notamment d'une isolation renforcée des bâtiments dans les zones affectées par les transports bruyants.	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)
Loi Grenelle I (2009) Loi Grenelle II (2010)	Développer les transports collectifs urbains ; Favoriser le développement des énergies renouvelables ; Réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existant ; Réduire la production d'ordures ; Augmenter le recyclage ; Lutter contre la pollution de l'air, les nuisances sonores et lumineuses.	Faire évoluer la RD10 et marquer des séquences urbaines pour l'apaiser 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 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
Loi ALUR (2014)	Préserver la sécurité, la santé et la salubrité publique en améliorant la connaissance des sites pollués ; Diminuer les déplacements motorisés et développer les alternatives à l'usage individuel de la voiture.	- 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.

1.3 LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune a pour ambition de conserver l'identité villageoise de Ventabren en préservant le cadre de vie des habitants. Pour ce faire, le projet se fonde sur 3 axes principaux :

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 fait 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 constituent l'opportunité pour Ventabren de planifier un développement urbain cohérent, respectueux de l'environnement, qui prenne en compte à la fois 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.

Constat	Enjeux	Orientations du PADD
Population et Habitat		
- 4598 habitants en 2011 - Un ralentissement démographique depuis 1999 - Des ménages relativement aisés - Des évolutions démographiques et sociales qui pèsent sur la demande en logement: diminution de la taille des ménages, vieillissement... - Une commune au caractère résidentiel : 93% de maisons, 81% de propriétaires, 85% de résidences principales. - 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	- 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	- Diversifier l'offre de logements afin de l'adapter aux besoins réels de la population et favoriser la mixité sociale - Etoffer l'offre en logements sur la commune - Promouvoir la qualité des opérations d'habitat
Urbanisme et consommation de l'espace		
- Un territoire qui s'étire et qui manque de lisibilité - Une tache urbaine très développée (21,3% du territoire) composée essentiellement d'un tissu urbain discontinu. - Un territoire marqué très tôt par l'habitat diffus : une urbanisation diffuse qui s'est développée dès les années 60 de par et d'autre de la RD10. - Une armature urbaine d'habitat diffus qui déstructure le fonctionnement et la physionomie originelle de Ventabren - Un étalement urbain important porté par un réseau viaire extrêmement développé qui ne maille pas pour autant le territoire - Un territoire constitué de 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 riche de nombreux quartiers et hameaux mais non maillés entre eux <u>Centre-village</u> - Un centre historique qui concentre les fonctions administratives et touristiques mais qui n'abrite que très peu de commerces - Un village sanctuarisé sans véritables 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.	- Apporter une meilleure structure urbaine pour permettre de rendre plus lisible la trame urbaine et de limiter l'urbanisation diffuse - Affirmer des centralités fortes et cohérentes - 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 - Un développement de la commune cohérent avec les projets urbains à venir: la ZAC de l'Héritière, ... - Créer des liens fonctionnels et urbains inter quartiers en organisant le territoire autour de nouvelles centralités - Renforcer l'attractivité du centre avec des manifestations et communication - Rendre accessible et lisible le coeur de ville - Apporter une nouvelle vocation pour favoriser l'attractivité du village autour d'un espace d'échange et de rencontre	- Affirmer des centralités fortes et renforcer leurs liens - Contenir le village dans ses limites actuelles - Proposer un zonage plus propice à la maîtrise de l'urbanisation - Cantonner et requalifier les zones d'habitat diffus - Repenser les espaces publics - Créer une nouvelle dynamique dans le village et valoriser son potentiel touristique et de loisirs - Préserver le caractère historique du noyau ancien et la silhouette villageoise

Constat	Enjeux	Orientations du PADD
Economie et emploi		
- 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'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays d'Aix	Favoriser le développement économique à différentes échelles sur 3 secteurs principaux: - la ZAE Château Blanc - le centre ancien - la ZAC de l'Héritière	- Favoriser un développement économique diversifié - Maintenir le projet de la zone d'activités de Châteaublanc - Maintenir et préserver l'activité agricole - Valoriser le potentiel touristique de la commune
Espaces agricoles		
- 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.	Maintenir et préserver l'activité agricole	- Préserver les espaces agricoles en limitant l'extension urbaine - o Proposer un zonage cohérent en classant en zones agricoles les terrains cultivés - Redynamiser l'activité agricole, élément fondamental de l'identité et de l'économie locale - o 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 - Préserver les bâtiments remarquables d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole - o Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial - Améliorer la qualité de vie des habitants en zone agricole - o Autoriser l'extension mesurée des habitations situées dans les zones agricoles en définissant une surface de SHON finale respectable

Constat	Enjeux	Orientations du PADD
Equipements de superstructure		
- 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	- Maintenir un niveau de services et d'équipements adaptés 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	- Etoffer l'offre en équipements pour répondre aux besoins des habitants - Faciliter l'accès aux équipements
Infrastructures de transport et déplacements		
- 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. - Une desserte très faible en transports en commun - Une mauvaise accessibilité	- 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.	- Encourager et sécuriser les modes de déplacements doux - Renforcer le maillage inter-quartier - Renforcer la perméabilité des quartiers - Améliorer la sécurité des déplacements - Améliorer le stationnement
Réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales		
<u>Assainissement des eaux usées</u> - 53% des habitations raccordées au réseau d'eaux usées communal en 2006 - Un réseau dans l'ensemble en bon état 815 habitations possédant un assainissement autonome en 2009 dont 15% nécessitant une réhabilitation pour répondre aux normes en vigueur - Un projet de raccordement de la quasi-totalité de la zone urbanisée prévu pour la mise en œuvre du PLU <u>Assainissement pluvial</u> - Divers organes de régulation : 4 bassins de rétention et 3 conduites de délestage qui permettent de faire passer une partie du débit amont vers un exutoire direct (Vallat des Eyssarettes) - 3 zones aux tronçons sous dimensionnés : - o Sur le Bassin versant du Vallat des Claux, le tronçon aval situé sous l'avenue Charles de Gaulle - o Le réseau pluvial du quartier des Nouradons - o Certains tronçons du Vallat et Eyssarettes	- Privilégier le raccordement des secteurs inaptes à l'assainissement non collectif - Adapter les réseaux au développement urbain - Conserver un réseau d'assainissement adapté aux besoins tout en le perfectionnant	<u>Réseaux :</u> Eaux pluviales : - Prendre en compte la zone inondable - Imposer une marge de recul le long des talwegs - Prendre en compte les bassins de rétention • Réduire les risques liés à l'assainissement des eaux pluviales par leur prise en compte dans le développement de la commune: - L'imperméabilisation de nouveaux espaces doit être limitée - Des dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins...) doivent être mis en place

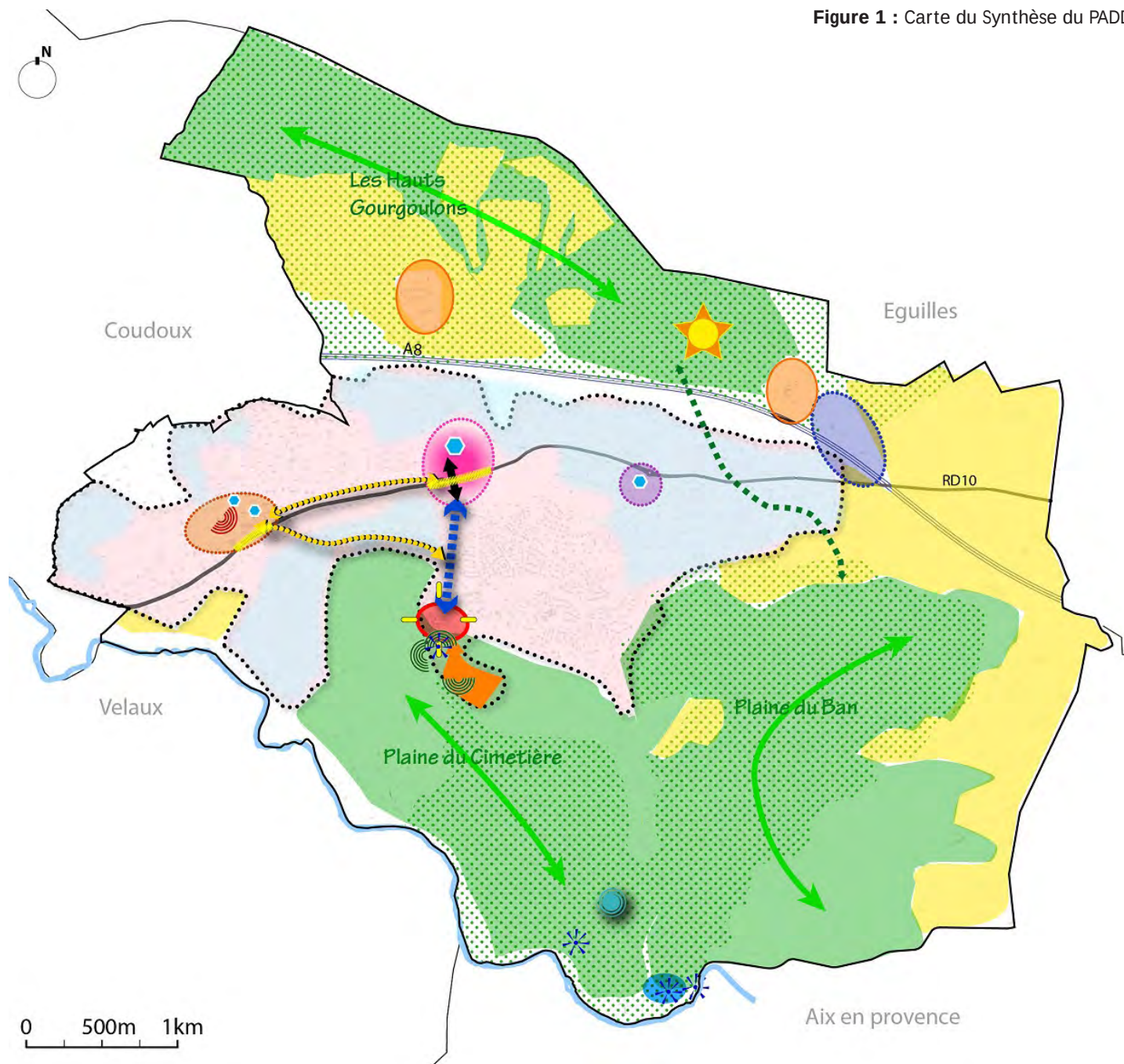
Constat	Enjeux	Orientations du PADD
Réseaux d'eau potable		
- Une réserve d'eau totale de 2150 m² - une faible autonomie de la réserve d'environ 16h - une commune dotée d'un réseau d'eau brute de la société du canal de provence - une consommation d'eau très élevée sur la commune : 0,682m3/jour/habitant - l'unicité de la ressource en eau rend la commune vulnérable en cas d'indisponibilité de celle-ci d'autant qu'il n'existe aucun secours avec les réseaux des villes voisines, - des réserves communales insuffisantes en période estivale, - la partie Est et Ouest de la commune n'est alimentée que par une unique canalisation, - quelques secteurs excentrés bénéficiant d'une distribution isolée en attente ne pourront être secourus étant donné leur éloignement et leur cote altimétrique élevée, - certains quartiers subissent des pressions importantes alors que d'autres souffrent de variations de pression importante entre l'heure de pointe et les heures creuses.	- Accès à l'eau potable en quantité et en qualité garanties à long terme	- Intégrer les propositions du schéma directeur pour l'optimisation du réseau d'eau potable afin d'améliorer sa distribution sur la commune : - o Sectorisation permanente du réseau en 9 secteurs indépendants - o Renouvellement des conduites vétustes - o Augmentation des réserves de la commune - o optimisation et renforcement du réseau Nord-Ouest de la commune - o gestion des fortes pressions avec notamment la pose de stabilisateur de pression - o optimisation et renforcement du réseau du Plateau avec notamment l'augmentation de la capacité de pompage du Moulin, - o amélioration de la chloration du réseau, - o mis en conformité de la défense incendie. - o Maillage et sécurisation du réseau - o Pose et dilatation de conduites - o Création d'une nouvelle station de filtration et d'un nouveau réservoir - o Renforcement du surpresseur des Méjeants
Paysages		
- 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. - Un territoire à enjeu environnemental qui fait l'objet de plusieurs périmètres de protection : un programme d'intérêt général de l'Arbois, deux zones Natura 2000, deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (et deux en cours de labellisation) et une zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux (ZICO).	- Préserver les espaces naturels et les paysages	- Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation. - Maintenir la qualité paysagère des sites emblématiques : - o Préserver la silhouette villageoise - o Rivière de l'arc - o Protéger les versants et plateaux (Plaine du Ban, Plaine du Cimetière, Les Hauts Gourgoulons). - Pérenniser les structures arborées et arbustives, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère. - Mettre en scène les vues emblématiques (covisibilité, perspectives, panorama,...) et rouvrir des axes visuels vers le paysage environnant - o Mettre en valeur les points de vue sur le village - o Préserver les points de vue sur le grand paysage - o Préserver, voire requalifier l'entrée de ville au carrefour de l'A8 et de la D10. - o Valoriser le panorama de la rue des Brès

Constat	Enjeux	Orientations du PADD
Biodiversité et trame verte		
- Un territoire dominé par les espaces forestiers et naturels (62,4% du territoire) - Deux grands réservoirs de biodiversité autour de la commune : - o Le massif boisé du secteur de « Quatre termes » et le plateau de la Bourdonnière, au Nord ; - o 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 : - o Le plateau de l'Arbois - o 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 : - o Urbanisation de la Haute-Vallée de l'Arc - o Cultures agricoles intensives - o Secteurs bordiers de l'étang de Berre - o Infrastructures routières et ferroviaires (A7, A8, LGV)	Préserver les continuités entre les réservoirs de biodiversité identifiés, et entre les autres massifs boisés qui parsèment le territoire.	- Maintenir les réservoirs de biodiversité - o 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. - o Préserver les espaces forestiers, maintenir l'importance de la végétation interstitielle dans le bâti diffus. - o Conserver une forte proportion de végétation au sein de la trame de bâti diffus au sud de l'autoroute. - Préserver les continuités écologiques - o Préserver les continuités existantes au Nord et au Sud de la commune, directement en lien avec les massifs boisés. - o Maîtriser l'urbanisation à l'Est de la commune, secteur qui joue un rôle de liaison écologique entre les massifs Nord et Sud. - o Restaurer une connexion écologique d'importance régionale ; - o Favoriser une amélioration de la qualité des cours d'eau et préserver les berges - o Préserver les continuités aquatiques, représentées par l'Arc et le Vallat des Eyssarettes, en maintenant un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) ; - Limiter l'impact des éléments de fragmentation liés aux infrastructures routières et ferroviaires - o 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) ; - o Permettre le franchissement autoroutier entre les Gourgoulions et les aires de repos autoroutières de Ventabren.
Patrimoine historique		
- 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.	- Protéger le patrimoine culturel	- Recenser et protéger les ensembles bâtis remarquables : centre ancien, hameau, petit patrimoine vernaculaire (SCOT) - Valoriser le patrimoine culturel d'intérêt local : - o Château de la Reine Jeanne - o Ermitage de Saint Honorat - o L'Aqueduc de Roquefavour - Préserver le patrimoine bâti remarquable non protégé

Constat	Enjeux	Orientations du PADD
Risques et nuisances		
- Une commune couverte par un Plan de prévention des risques (PPR) mouvement de terrain approuvé le 02/03/1990. - Une commune concernée par un risque d'inondations et couverte par un Plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé le 28/09/1999. Un risque concentré le long du Vallat des Eyssarrettes. - Une commune sensible au risque incendie de forêt (niveau 4) lié au développement de l'habitat diffus au contact direct de zones naturelles. - Un risque sismique moyen de niveau 4 - Un risque de submersion de la Vallée de l'arc lié à la rupture du Barrage de Bimont - Un risque de transport de matières dangereuses par voies routières (A8, RD10) et par canalisation (pipelines d'hydrocarbures). - Plusieurs nuisances présentes sur la commune : - o Pollution atmosphérique liée principalement aux transports routiers - o Pollution lumineuse émise par les habitations et l'éclairage public - o Bruit : 3 voies bruyantes classées (A8, LGV, RD10) et aéroport des Milles (couvert par un Plan d'exposition au bruit)	- Prendre en compte les risques et assurer un développement urbain responsable	- Diminuer la vulnérabilité des zones urbaines concernées par le risque - Limiter le risque d'incendie de forêt - Prendre en compte le risque d'inondations - Préserver la qualité de l'air - Réduire les nuisances sonores et préserver la quiétude villageoise
Maîtrise de l'énergie		
Energie - un ensoleillement exceptionnel qui offre un beau potentiel pour la production d'énergie solaire - les versants du plateau de Lançon sont identifiés comme favorables à l'implantation d'éoliennes	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	- 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.
Ressources naturelles		
<u>Ressource en eau</u> <i>Les masses d'eaux superficielles</i> - Une commune rattachée au sous-bassin versant « Arc Provençal » - 3 grands cours d'eau rattachés à ce sous-bassin versant : la rivière de l'arc, le Vallat des Eyssarrettes et le Vallat marseillais - un état écologique de ces cours d'eau jugé moyen. <i>Les masses d'eaux souterraines :</i> - 3 masses d'eaux souterraines	Préserver les continuités entre les réservoirs de biodiversité identifiés, et entre les autres massifs boisés qui parsèment le territoire.	- Préserver les continuités aquatiques, représentées par l'Arc et le Vallat des Eyssarrettes, en maintenant un espace de fonctionnalité (berges et ripisylves) et en améliorant la qualité des cours d'eau

1.4 TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS

Figure 1 : Carte du Synthèse du PADD



PRESERVER 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

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

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 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

1.5 LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ARRÊTÉ DANS LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCoT

L'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle II », est venu préciser le contenu du rapport de présentation, nouvellement codifié à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, en exigeant de ce dernier qu'il justifie désormais :

"[...] Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."

Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, qui opère une mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 susvisée et de la loi du 27 juillet 2010 sus énoncée, a retranscrit cette obligation de justification des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre du PLU de Ventabren, c'est l'objectif de « organiser un développement maîtriser pour préserver les grands équilibres territoriaux » définis par le SCoT du Pays d'Aix qui s'impose.

1.5.1 Les objectifs du SCoT en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays d'Aix, approuvé le 21 février 2016, affirme comme un des enjeux majeurs la limitation de la consommation d'espace. Le DOO définit une enveloppe urbaine maximale d'urbanisation de référence par commune pour les vingt prochaines années, qui recouvre les zones déjà urbanisées et les zones d'extension urbaine les plus appropriées (cf. carte 166). Cette enveloppe est définie aux regards des objectifs de développement et de protection propre à chaque territoire, des contraintes physiques voire réglementaires.

En complément, le DOO identifie un potentiel foncier maximum par commune pour le développement urbain. Ce potentiel foncier maximum par commune correspond à la surface foncière totale non artificialisée et potentiellement urbanisable en extension urbaine. Il s'agit d'une surface brute, donc d'étude,

qui n'a pas vocation à être totalement urbanisée (présence de cours d'eau, reliefs...). Le foncier potentiellement urbanisable est ensuite défini au regard de plusieurs critères : la taille des parcelles, son accessibilité, la présence de réseaux à proximité, les risques... Sur la commune de Ventabren, le potentiel foncier en extension urbaine du tissu mixte à dominante résidentielle identifié par le SCoT est de 50 ha (cf tableau 19).

La définition de cette enveloppe permet notamment, pour les 20 ans à venir :

- d'accueillir les différents projets de développement en matière d'habitat, d'économie, de commerce, d'équipements, de transports, de tourisme, notamment en lien avec une desserte en transports collectifs performante...
- de maintenir les grands équilibres entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels,
- de recréer progressivement une meilleure lisibilité du territoire entre la campagne et l'urbain,
- de renforcer les conditions favorables au maintien et au développement de l'économie agricole
- de valoriser le patrimoine et la qualité des paysages.

En dehors de cette enveloppe maximale d'urbanisation, il s'agira de prévenir les possibilités d'un mitage de l'espace et de ne pas altérer le caractère agricole et naturel des sites, leurs usages et la qualité des paysages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Ventabren doit être compatible avec les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays d'Aix suivantes :

P1 : Le développement urbain s'opère préférentiellement dans l'enveloppe maximale d'urbanisation de référence représentée sur la carte n°1 du DOO.

P2 : Dans cette enveloppe maximale, les documents d'urbanisme locaux déterminent et identifient des limites à l'urbanisation au regard notamment :

- de la prise en compte des risques,
- de la valorisation paysagère notamment des transitions avec les coupures d'urbanisation de portée communautaire voire métropolitaine localisées sur la carte n°1 du DOO,
- de la protection et la restauration des continuités écologiques,
- de la préservation de l'espace et des activités agricoles et sylvicoles attenantes aux limites définies par les communes, au regard notamment de leur fonctionnement.

P3 : Les extensions urbaines potentielles contenues dans l'enveloppe maximale d'urbanisation font l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble qui justifie la prise en compte de l'espace agricole et/ou naturel comme une composante du projet.

P4 : En dehors de l'enveloppe maximale d'urbanisation, et pour les constructions qui ne relèvent pas du caractère de la zone, de nouvelles constructions, occupations ou utilisation du sol, ou aménagements, pourront être accueillis de façon ponctuelle dans les espaces agricoles et naturels, sous réserve de ne pas altérer notamment le caractère des sites et leurs intérêts agricoles, écologiques et paysagers, leurs usages associés...

P5 : L'objectif chiffré de consommation d'espaces agricoles et naturels est fixé à 135 hectares en moyenne par an pour les vingt prochaines années. Il s'agit prioritairement d'optimiser le tissu urbain existant. L'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines potentielles identifiées dans la carte n°1 du DOO complète les capacités de développement des communes.



Enveloppe maximale d'urbanisation
(localisation de principe)

 Tissu urbain existant
à conforter :

Il correspond aux espaces artificialisés par l'habitat (continu, discontinu et diffus), aux infrastructures, aux équipements, aux zones d'activités économiques et commerciales. Il est le support potentiel de renouvellement urbain et de densification.

Source : occupation du sol 2009, CPA

 Extensions urbaines
potentielles :

Elles correspondent aux espaces potentiellement mobilisables pour le développement urbain, situées en continuité du tissu urbain existant.

Source : occupation du sol 2009, CPA

Encadrer le développement urbain pour préserver
nos espaces agricoles, naturels et forestiers

-  Espaces à dominante agricole, naturelle et forestière à préserver
-  Coupures d'urbanisation de portée communautaire voire métropolitaine
-  Tissu urbain existant à conforter
-  Extensions urbaines potentielles
-  Enveloppe maximale d'urbanisation (Localisation de principe)
-  Réseau viaire
-  Réseau ferré

Figure 2 : Carte du DOO du SCOT sur la commune de Ventabren - enveloppe maximale d'urbanisation et coupure à l'urbanisation (localisation de principe)

Commune	Niveau	Surface brute approximative (en hectare)
Aix-en-Provence	Espaces de développement prioritaire	215
Bouc-Bel-Air	Espaces de développement prioritaire	75
Cabriès	Espaces de développement prioritaire	50
Châteauneuf-le-Rouge	Pôle de proximité	50
Coudoux	Pôle de proximité	25
Eguilles	Pôle de proximité	15
Fuveau	Espaces de développement prioritaire	65
Gardanne	Espaces de développement prioritaire	85
Gréasque	Pôle de proximité	30
Jouques	Pôle de proximité	15
La Roque-d'Antheron	Pôle de proximité	35
Lambesc	Espaces de développement prioritaire	25
Le Puy-Sainte-Réparate	Pôle de proximité	40
Le Tholonet	Pôle de proximité	25
Les Pennes-Mirabeau	Espaces de développement prioritaire	55
Meyrargues	Espaces de développement prioritaire	10
Meyreuil	Espaces de développement prioritaire	55
Mimet	Pôle de proximité	45
Pertuis	Espaces de développement prioritaire	80
Peynier	Espaces de développement prioritaire	20
Peyrolles-en-Provence	Pôle de proximité	25
Puylobier	Pôle de proximité	5
Rognes	Pôle de proximité	35
Rousset	Espaces de développement prioritaire	35
Saint-Antonin-sur-Bayon*	Pôle de proximité	1
Saint-Cannat	Espaces de développement prioritaire	65
Saint-Estève-Janson	Pôle de proximité	5
Saint-Marc-Jaumegarde	Pôle de proximité	20
Saint-Paul-lez-Durance	Pôle de proximité	20
Simiane-Collongue	Espaces de développement prioritaire	15
Trets	Espaces de développement prioritaire	30
Venelles	Espaces de développement prioritaire	65
Ventabren	Pôle de proximité	50
TOTAL		1386

Tableau 1 : Tableau n°3 du DOO du SCoT approuvé du Pays d'Aix - Potentiel foncier en extension urbaine du tissu mixte à dominante résidentielle

Ces chiffres représentent une surface brute approximative (arrondi à ± 5 hectares).

Ils correspondent à la surface des espaces agricoles et naturels non artificialisée et potentiellement urbanisable en extension urbaine à vocation mixte. Par ailleurs, ils ne correspondent pas à des zonages de PLU.

Ce tissu mixte comprend de l'habitat, des équipements publics, de l'activité économique et commerciale, des services...

Leur somme ne permet pas de calculer le rythme de consommation d'espace à l'horizon du SCoT.

Pour ce calcul, se référer au rapport de présentation.

1.5.2 La justification des objectifs du PADD au regard de ceux du SCoT concernant la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

Une urbanisation qui s'inscrit dans l'enveloppe maximale d'urbanisation définie par le SCoT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Ventabren permet d'assurer un développement urbain équilibré en maîtrisant la tache urbaine existante, en définissant des limites d'urbanisation et en encadrant la densité des zones d'urbanisation future. La totalité des zones urbaines (UA, UB, UD, Uc) et à urbaniser (AU1, AU2, AUE) du projet de PLU s'inscrivent dans l'enveloppe maximale d'urbanisation du SCoT.

Des objectifs chiffrés du PADD compatibles avec ceux du SCoT

La volonté communale est d'assurer un développement équilibré tout en favorisant la mixité urbaine et sociale et préservant l'environnement naturel et agricole, garant du cadre de vie privilégié de Ventabren.

Une analyse fine de l'occupation du sol (cf. étude de la capacité d'accueil du projet du PLU) a permis de faire émerger un potentiel foncier exploitable totale d'environ 78 ha (62,8 ha en dents creuses sur du foncier libre et 15.2 ha en densification par division parcellaire). Ce potentiel foncier se situe à 54% dans l'enveloppe urbaine existante, classée en zone urbaine dans le projet de PLU (soit 42,26 ha) et le reste s'inscrit en extension urbaine potentielle (soit 35,42 ha en AU dans le projet de PLU).

Ainsi, les objectifs chiffrés du PADD sont pleinement compatibles avec le potentiel foncier en extension urbaine du tissu mixte à dominante résidentielle de 50 ha identifiés par le SCoT du Pays d'Aix dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

2.

Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

D'après l'article .151-7 du code de l'urbanisme, « les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

2.1 LES ENJEUX DES SECTEURS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet de PLU définit deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquant sur la commune de Ventabren.

OAP d'aménagement

En application de l'alinéa 5 de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'OAP dite d'aménagement prend « la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Cette OAP prenant la forme de schémas d'aménagement a pour objectif de permettre le maillage du territoire de Ventabren principalement d'Est en Ouest et de créer des liaisons interquartiers (maillage viaire et cheminement doux). L'objectif est aussi de définir une capacité suffisante du réseau viaire afin que les terrains puissent être suffisamment desservis au regard des futures constructions et au regard de la prise en compte du risque incendie feu de forêt.

OAP de secteur

En application de l'alinéa 4 de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'OAP dite de secteur porte « *sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

S'appliquant sur cinq secteurs à enjeux, cette OAP doit permettre de définir des zones d'implantation des futures constructions autorisées et d'identifier des éléments paysagers à préserver et/ou à mettre en valeur. L'objectif est d'organiser le développement futur des quartiers en prenant en compte les différents enjeux propres à ces secteurs.

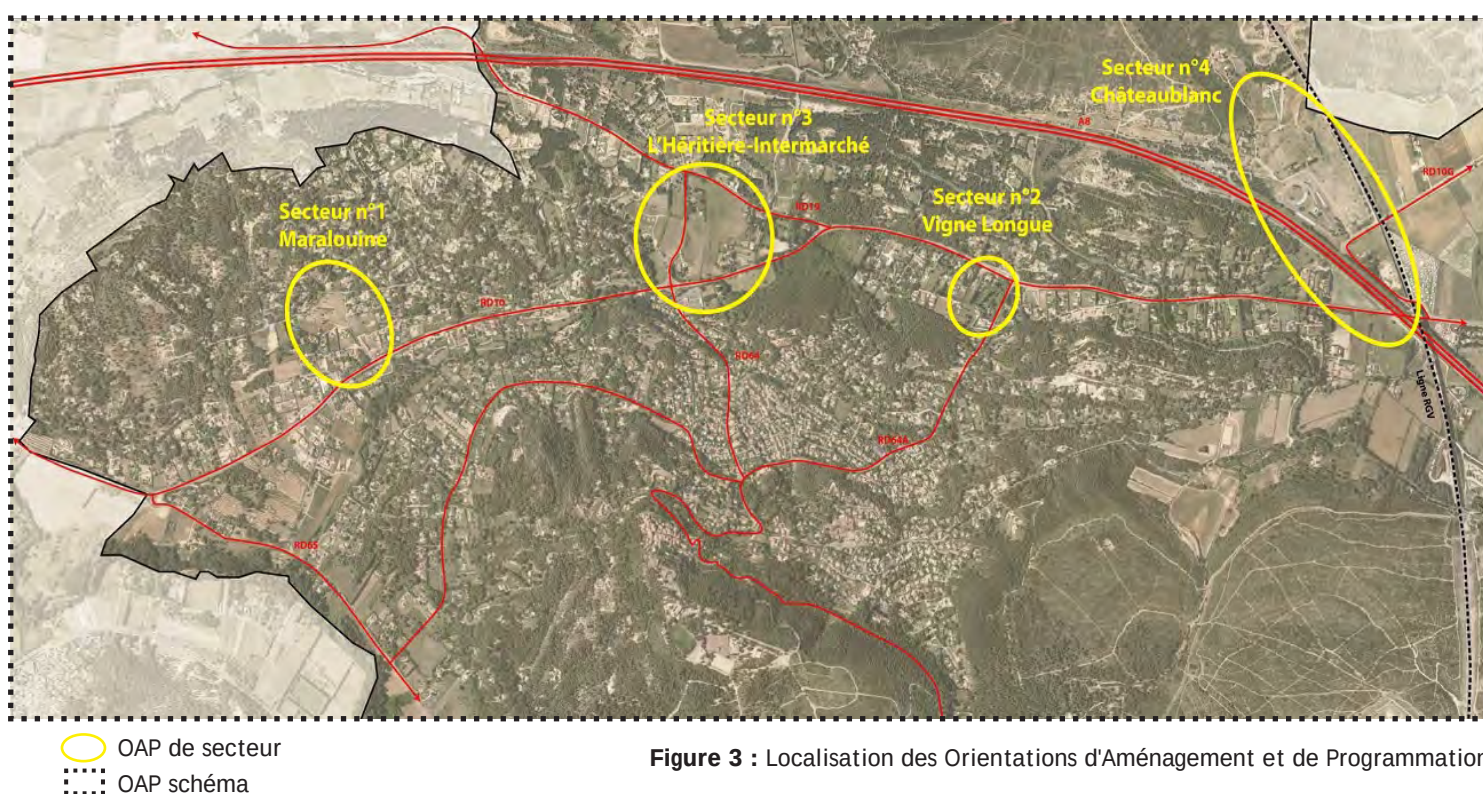


Figure 3 : Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2 LES PARTIS PRIS D'AMÉNAGEMENT RETENUS

2.2.1 L'OAP d'aménagement

Il s'agit d'une OAP globale et thématique précisant la programmation à court et moyen terme des différents réseaux (maillage viaire, maillage doux, espace public, raccordement à l'assainissement collectif et l'eau potable) tout en apportant des prescriptions paysagères. Le parti pris est donc simple et dépend essentiellement de l'existant, il s'agit de :

- Recalibrer et hiérarchiser les voies de desserte existantes pour accueillir les augmentations prévisibles de trafic
- Limiter les accès directs sur les routes départementales (RD10, RD19) et gérer les carrefours
- Créer des bouclages viaires afin d'éviter les impasses et rationaliser les accès aux différentes propriétés (parfois plusieurs chemins parallèles pour un même accès)
- Composer une trame de cheminements piétons permettant de mailler les nouvelles centralités :
 - Quartier Maralouine
 - la ZAC de l'Héritière et amorcer les cheminements des autres quartiers
 - Quartier Vigne Longue

2.2.2 L'OAP de Maralouine

Située à l'Ouest du territoire communal, cette zone pavillonnaire souffre de sa déconnexion avec le reste de la ville. Cet éloignement géographique est renforcé par un double cloisonnement, lié à la fracture créée par la route départementale, dont il bénéficie pourtant d'un accès immédiat, et à l'absence de centralité de quartier, d'équipements ou de commerces.

Un début d'un nouveau type d'urbanisation a été réalisé récemment permettant de créer un nouveau quartier avec une mixité sociale et une densité plus importante. Par ailleurs, le site offre des réserves foncières et un environnement paysager de qualité qui lui confèrent un potentiel de densification mesurée.

La mise à profit du foncier disponible fait émerger l'opportunité d'un décroisement du quartier des Maralouines, permettant d'affirmer sa vocation urbaine. L'aménagement du quartier permettra de :

- créer d'une centralité de quartier garantissant son attractivité en s'appuyant sur le premier programme d'habitat collectif du "clos de St-Henri",
- proposer une mixité des formes bâties, des programmes et des populations comporter un volet environnemental fort, en cherchant notamment à valoriser le patrimoine paysager de qualité et en limitant les émissions polluantes

- assurer la gestion des eaux pluviales
- faciliter l'accessibilité du quartier en encourageant les déplacements doux intra et inter-quartier et en améliorant la desserte en transports en commun.

2.2.3 L'OAP de Vigne Longue

Situé au Sud de l'A8, le secteur de la Vigne Longue bénéficie d'une position stratégique au carrefour de la RD10 et de la RD64A. Le futur quartier de Vigne Longue devra souligner son rapport avec ces deux axes tout en conservant l'environnement paysager du site.

Dès lors, le projet devra s'attacher à mettre en scène la route d'Aix-en-Provence à Berre l'Etang (RD10) par un front bâti attractif et commercial et à protéger l'avenue Victor Hugo (RD64A) qui mène vers le village par des rideaux d'arbres. Il s'agit autrement dit d'«un programme résidentiel et d'activités dans un jardin » articulé autour d'une place publique.

2.2.4 L'OAP de l'Héritière et d'Intermarché

Situé au carrefour de la RD10 et de la RD64, ce secteur s'articule autour de la polarité commerciale de l'Intermarché. L'urbanisation du site sera réalisée en grande partie dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) qui couvre une dizaine d'hectares.

Le projet consiste à donner aux Ventabrenais une entité urbaine devenue nécessaire à leur entrée de ville, en termes de cohérence urbaine et de réponse aux besoins en logements de la ville. Il doit également garantir et améliorer la qualité du cadre de vie, et prendre en compte les difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrennais.

Pour cela, la conception du projet devra :

- Créer un coeur de quartier avec des équipements publics, des commerces, des services et des logements qui composera une des centralités majeures de la commune,
- Assurer une desserte principale par la RD 64 (voie déclassée aujourd'hui communale sans nom) et deux entrées principales au quartier,
- Prendre en compte les modes doux de déplacement (piétons et vélos),
- Réaliser des espaces publics structurants traités qualitativement,
- Proposer un traitement paysager pour tous les espaces.

2.2.5 L'OAP de Chateau Blanc

Le site de Châteaublanc se situe à l'Est du territoire communal de Ventabren. Il est en périphérie de l'autoroute A8 reliant Salon-de-Provence à Aix, au niveau de l'aire de repos de Ventabren, ainsi que de la RD10 reliant l'Ouest aixois à l'étang de Berre. Il a par conséquent de bonnes dispositions en termes de perception et d'accessibilité par les riverains et les automobilistes de passage (effet vitrine).

La zone d'activités de Châteaublanc est le seul espace communal exclusivement dédié aux activités économiques. Elle correspond ainsi pour Ventabren à un moyen de renforcer l'emploi et l'activité sur son territoire. C'est donc dans une forme de logique territoriale et de complémentarité programmatique, que le PLU de Ventabren a programmer ce développement économique à cet endroit.

Les points clés du projet économique retenu sont en corrélation avec les enjeux communaux identifiés et sont :

- un secteur dédié prioritairement aux petites et moyennes entreprises, hors activités commerciales. Le logement sera interdit
- la définition de secteur d'implantation des constructions couplé à des règles d'emprise au sol limitée et de qualité architecturale
- un traitement paysager qualitatif à la parcelle afin d'insérer les bâtiments dans le paysage environnant tout en valorisant les éléments de paysage déjà présent sur le site,
- l'utilisation d'éco-matériaux avec des aménagements intégrant l'utilisation des énergies renouvelables
- la gestion des eaux pluviales,
- le maillage viaire avec un bouclage complet lorsque cela est possible.

2.3 COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Les Orientations sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Programmation car elles permettent de répondre aux orientations suivantes du PADD :

- 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.)
- Créer une nouvelle centralité secondaire sur le secteur Maralouine en répartissant les équipements et favorisant la mixité urbaine (habitat, espace public, commerces...)
- Valoriser l'insertion paysagère des projets à venir (Zone d'activité, ZAC de l'Héritière...)
- Diversifier l'offre de logements afin de l'adapter aux besoins réels de la population et favoriser la mixité et cohésion sociale
- Etoffer l'offre en équipements pour répondre aux besoins des habitants
- Améliorer le maillage inter-quartier et les déplacements des différents modes
- Soutenir l'économie locale en favorisant un développement économique diversifié, en maintenant le projet de la zone d'activités de Chateau Blanc

Des OAP complémentaires aux dispositions réglementaires

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires. Au-delà des prescriptions écrites du règlement, les OAP permettent de s'adapter au terrain et au projet pour dessiner la desserte des voies nécessaires au besoin des nouvelles constructions, définir la typologie et la vocation des constructions.

Ainsi, en complément des articles 6, 7 et 8 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions existantes, les Orientations d'aménagement et de Programmation permettent de délimiter des périmètres d'implantations du bâti, du stationnement et des équipements.

Chapitre II

Les choix retenus pour établir le règlement

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructures, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- la mise en compatibilité avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Aix approuvé le 21 février 2016 ;
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures :
 - la *Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)* du 24 mars 2014 qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) ;
 - les *Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II d'Engagement National pour l'Environnement (ENE)* du 12 juillet 2010 oblige dorénavant les PLU à justifier les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à partir d'une analyse de cette consommation et à définir des orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - la *Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt* du 13 octobre 2014.
 - la *Loi Urbanisme & Habitat* du 2 juillet 2003 avec notamment un PADD. qui n'est plus opposable aux tiers mais dont la modification entraînerait une révision du PLU ;
 - la *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)* du 13 décembre 2000 avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones d'habitat diffus NB désormais proscrites ;
 - la *Loi relative à la lutte contre l'exclusion* du 29 juillet 1998 ;
 - la *Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement* du 2 février 1995 ;
 - la *Loi d'orientation agricole* du 9 juillet 1999 ;
 - la *Loi d'orientation forestière* du 9 juillet 2001 ;
 - la *Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages* du 8 janvier 1993;
 - la *Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie* du 30 décembre 1996.
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

1.

La prise en compte des évolutions réglementaires

La Loi du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Ces deux outils disparaissent pour inciter les collectivités territoriales à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

La Loi ALUR introduit également de nouvelles dispositions dont l'instauration d'un coefficient de non-imperméabilisation des sols et la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières (disposition complétée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la pêche).

La révision du POS permet à la commune de prendre en compte ses évolutions réglementaires dans son projet de PLU (suppression du COS et de la superficie minimale des terrains) et d'encadrer la densité par d'autres traductions réglementaires permettant de contrôler le gabarit du bâti. Ces orientations sont traduites dans le règlement par l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions et l'article 13 relatif aux espaces libres - plantations - espaces boisés classés.

Un coefficient d'espace vert minimum sera également mis en place dans la zone intermédiaire entre la zone centrale d'habitat dense du village et l'espace naturel et agricole (en zone UD, AUa) afin de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages.

Certaines extensions limitées des habitations existantes ainsi que leurs annexes sont autorisées en zone agricole et naturelle à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces nouvelles dispositions du projet de PLU permettent de répondre à un des enjeux principaux du PADD de « préserver la l'environnement naturel et agricole, garante du cadre de vie ». Cela se traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l'extension du bâti, dans les espaces urbains, agricoles, ou naturels et par la préservation des espaces verts en terre plantés.

Le projet du PLU, afin de répondre à un autre enjeu du PADD de « conforter les hameaux », permet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) autour du Hameau de Chateau Blanc où des constructions seront autorisée sous condition afin de respecter le paysage.

1.1 SUPPRESSION DE LA SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

La loi ALUR supprime la superficie minimale des terrains constructibles **contenue dans le règlement du PLU**. Cette superficie minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation est inférieure à un seuil minimal.

En effet, cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale. Le législateur a jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Le premier volet de la réforme de la loi ALUR a consisté en la publication de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher. Cette ordonnance a supprimé, à partir du 1er mars 2012, les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de «surface de plancher». Entrée en vigueur au 1er mars 2012, **la «surface de plancher» est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

1.2 SUPPRESSION DU COS

La loi ALUR supprime les coefficients d'occupation du sol (COS) qui avait pour but de fixer une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.

La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques. En effet, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire et ainsi freiner la densification sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles**, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Dorénavant il n'est plus possible de fixer un COS dans le PLU.

1.3 POSSIBILITE D'INSTAURER UN COEFFICIENT D'ESPACE VERT

L'article L.151-22 du CU permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Au-delà de son rôle sur le paysage et la biodiversité ordinaire en ville, ce coefficient joue également un rôle sur la gestion des eaux de ruissellement et donc sur le risque inondation.

1.4 CRÉATION DE SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières complétées par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Rappel du principe général de la constructibilité en zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme : ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (sous certaines conditions).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR, dont la suivante :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus. En pratique, cependant, cette disposition s'est avérée être source de dérives, notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles.

La loi ALUR a encadré la première exception en permettant le recours au STECAL qu'à titre exceptionnel, conformément à l'article L-151-13 du CU. Il s'agit, pour la commune, de justifier dans le rapport de présentation de son PLU que la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé.

1.5 L'AUTORISATION DES EXTENSIONS ET DES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES

La loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de ces exceptions, en donnant la possibilité aux communes de permettre l'évolution des constructions, situées hors STECAL, en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par la loi ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de constructions en zones agricoles et naturelles :

- Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension. Cette extension est encadrée. D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones N et A. Cette exception est règlement par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (CU).

La mise en œuvre de ces nouvelles exceptions par la commune dans le règlement de son PLU exige un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément aux articles L151-12 et L151-13 du CU.

2.

Les principes du zonage et du règlement

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Le règlement du PLU délimite, sur le/les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (art R 151-17 du CU).

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a réformé le code de l'urbanisme et a réorganisé son contenu en recodifiant l'ensemble des dispositions existantes. La partie législative est d'application immédiate. Tandis que la partie réglementaire et notamment les dispositions relatives au contenu du règlement du PLU, sont applicables pour toutes les révisions postérieures au 1er janvier 2016. Pour tous les PLU prescrits avant l'ordonnance, les communes ont le choix de s'appuyer sur la codification réglementaire antérieure. C'est le cas pour Ventabren qui a prescrit son PLU avant la promulgation de l'ordonnance, le 27 mars 2013. Compte tenu de l'état d'avancement des travaux engagés, la commune a fait le choix de maintenir les dispositions antérieures à la réforme.

2.1 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les zones Urbaines : U

(article R 151-18 du code de l'urbanisme)

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

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité. Concernant l'assainissement, il est essentiel, en l'absence d'un réseau collectif, de s'assurer (cf. annexes sanitaires du document) de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement individuel.

Les zones à urbaniser : AU

(article R 151-20 du code de l'urbanisme)

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune, ne disposant pas actuellement des équipements nécessaires pour être urbanisées. Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Les zones Agricoles

(article R 151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent seules être autorisées :

1° les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les zones Naturelles

(articles R 151-24 et R 151-25 du code de l'urbanisme)

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur secteur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

" Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent seules être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci."

2.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond **un règlement de 16 articles** qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5 m², le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Les principales évolutions réglementaires découlent majoritairement de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui modifie l'architecture du règlement des PLU.

Les quinze articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ?
 - la destination générale des sols (articles 1 et 2)
- Comment ?
 - les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
 - les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 & 16)
 - superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5 ABROGÉ)
 - les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
 - les règles qualitatives (articles 11 & 13)
 - les règles de stationnement (article 12)
 - les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)
- Combien ?
 - le Coefficient d'Emprise au sol (article 9)
 - le Coefficient d'occupation du sol COS remplacé par coefficient d'emprise au sol (article 14 : SUPPRIMER)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistique.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4)

Ces articles traitent de :

- l'organisation du maillage de voiries : **l'article 3** fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- des accès : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.
- la desserte en réseaux : **l'article 4** fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire en souterrain.

Cet article fixe également les obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.
- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

- L'emprise au sol est réglementée dans les zones urbaines UA, UD afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions.
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur.

Les règles qualitatives (articles 11 & 13)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel et des éléments de composition de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Dans certaines zones, une partie des surfaces libres de toute occupation du sol doit être traitée en espaces verts en terre plantés (coefficient d'espace vert) et d'autres doivent être perméables (mise en place d'un coefficient de non-imperméabilisation).

Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Le Coefficient d'occupation des sols (Article 14)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Ainsi, il faudra dorénavant appliquer le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospects, de hauteur (articles 6 à 10) et des espaces libres et plantations (article 13) pour définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire.

Les règles de performance énergétique et environnementale (articles 15)

L'article 15 vise à limiter la consommation d'énergie des constructions par l'orientation du bâti ou par l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à réduire les espaces imperméabilisés.

3.

La justification de la délimitation des zones et des règles applicables

L'enjeu majeur de l'adoption du plan local d'urbanisme est de faire en sorte que Ventabren conserve son identité villageoise dont le principal attrait réside dans la qualité de son cadre de vie et de préserver ainsi les paysages naturels et agricoles.

Il s'agira d'assurer un développement urbain équilibré entre les besoins liés à l'expansion urbaine et la valorisation du cadre de vie tout en satisfaisant les besoins identifiés dans le diagnostic et par la commune.

Pour chaque zone du PLU, sont présentées les motivations principales de leur création, leur maintien ou leurs évolutions par rapport au précédent document d'urbanisme (PLU 2009) et leurs caractéristiques essentielles.

3.1 UN NOUVEAU ZONAGE CONSTRUIT AU REGARD DES ENJEUX DU TERRITOIRE ET DES ORIENTATIONS DU PADD

La délimitation des zones du PLU a été définie en fonction de la prise en compte des enjeux du territoire et des orientations du PADD mais également en fonction de la desserte en réseau d'assainissement et viaire.

Cette justification passe par deux étapes :

- Première étape : prise en compte des enjeux environnementaux (enjeux paysagers, écologiques, trame verte et bleue et des périmètres institutionnels de protection) et des enjeux agricoles pour délimiter les zones Naturelles et Agricoles
- Deuxième étape : prise en compte des enjeux urbains et des réseaux existants et programmés (d'eau potable, d'assainissement et viaire).

3.1.1 La prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles : délimitation des zones naturelles (N) et agricoles (A)

La prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles, tirés du diagnostic territorial et repris dans le PADD, a permis :

- d'exclure les secteurs à préserver de toute constructibilité et délimiter les zones à vocation agricole et naturelle ;
- et de dégager les secteurs de réflexion pour la délimitation des zones constructibles : les zones urbaines.

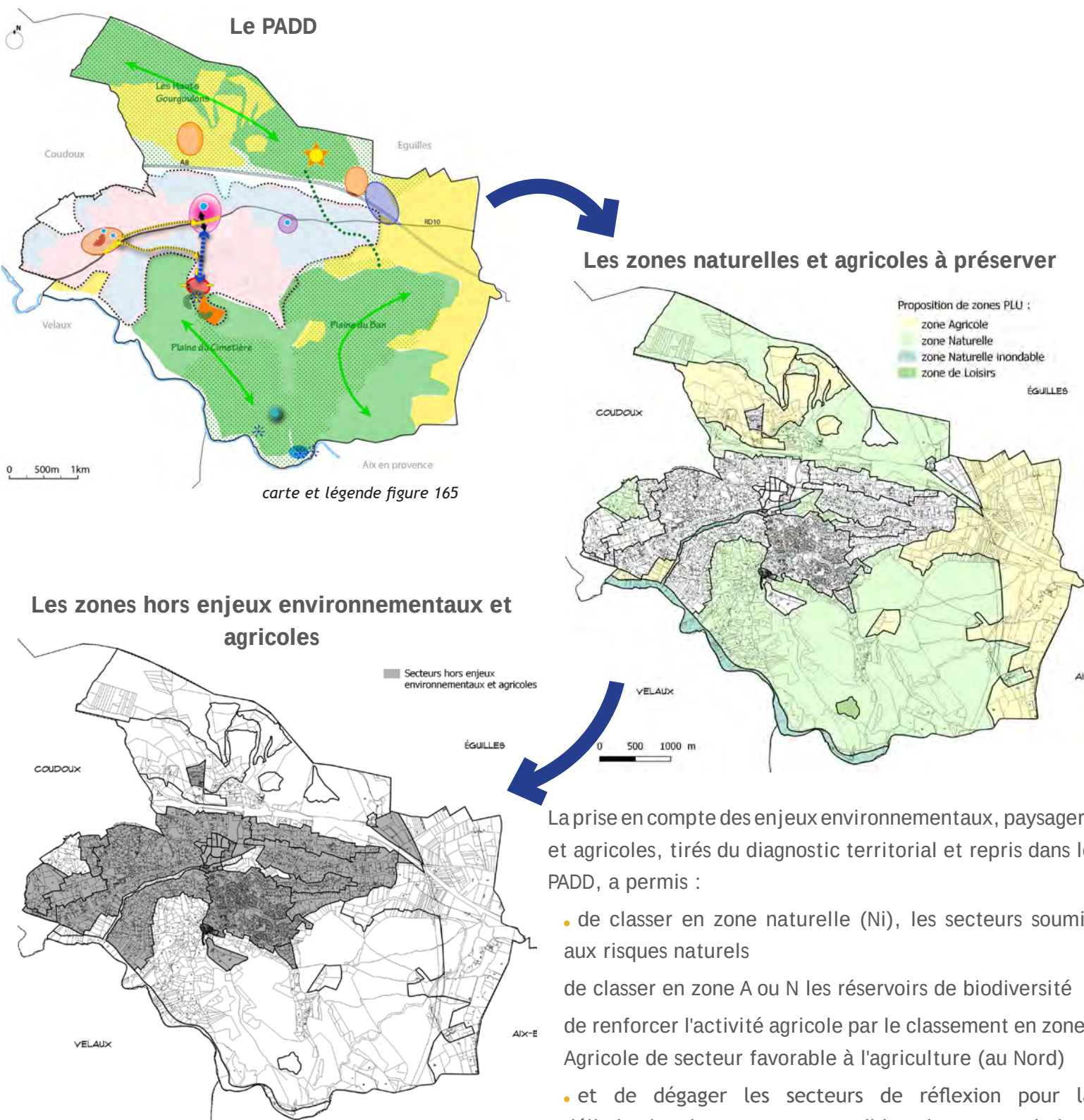


Figure 4 : Construction du zonage A et N du PLU de Ventabren

3.1.2 La prise en compte de l'extension des réseaux publics : délimitation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Sur la base des secteurs hors enjeux environnementaux et agricoles, la délimitation des secteurs potentiellement constructibles s'est faite au regard de la suffisance en desserte d'équipements : voirie, réseau d'assainissement public et réseau d'eau potable.

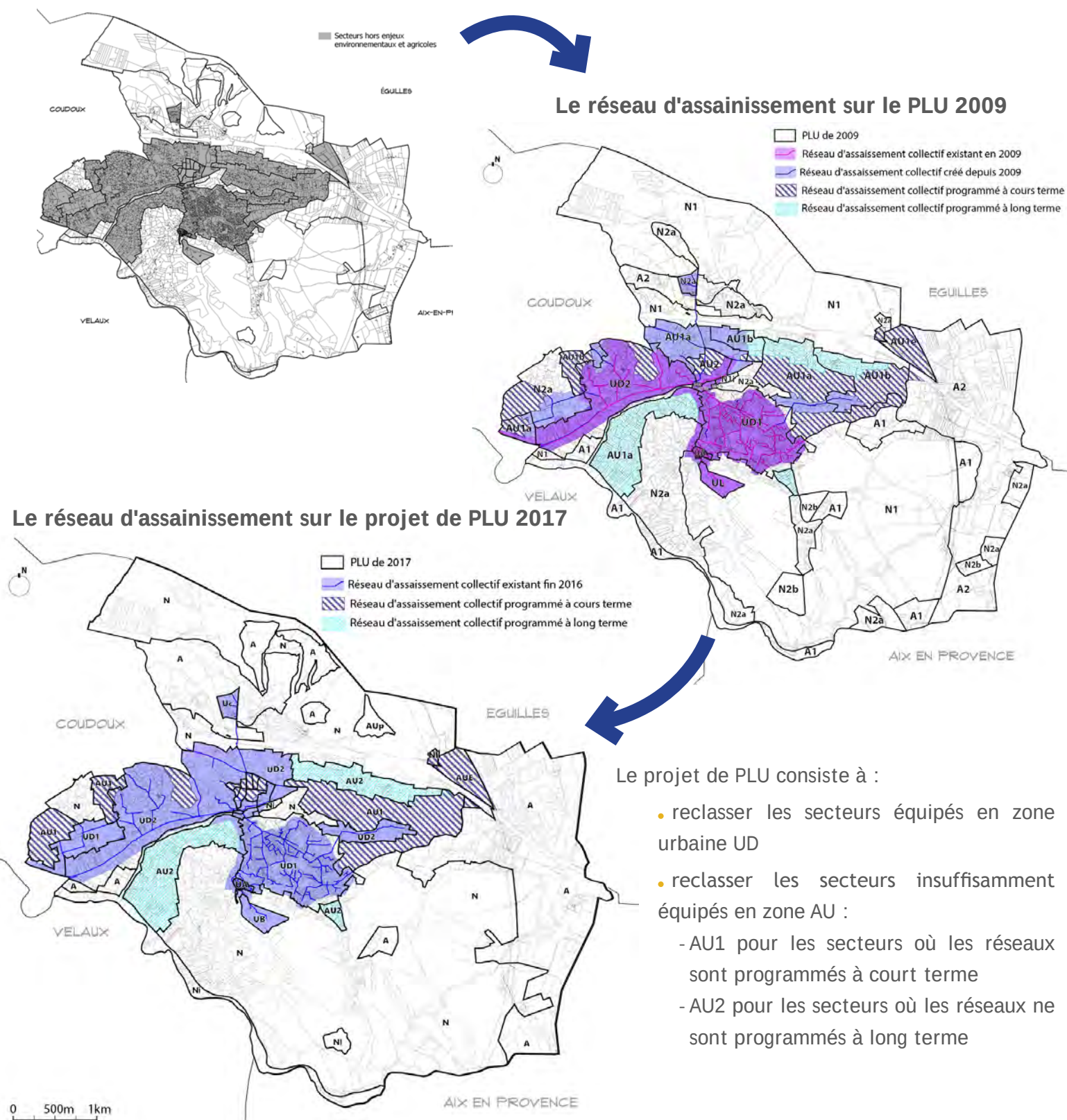


Figure 5 : Construction du zonage des zones U et AU du PLU de Ventabren

3.2 LA RÉPONSE AUX BESOINS D'HABITAT

3.2.1 Les zones urbaines à vocation d'habitat ou à vocation mixte

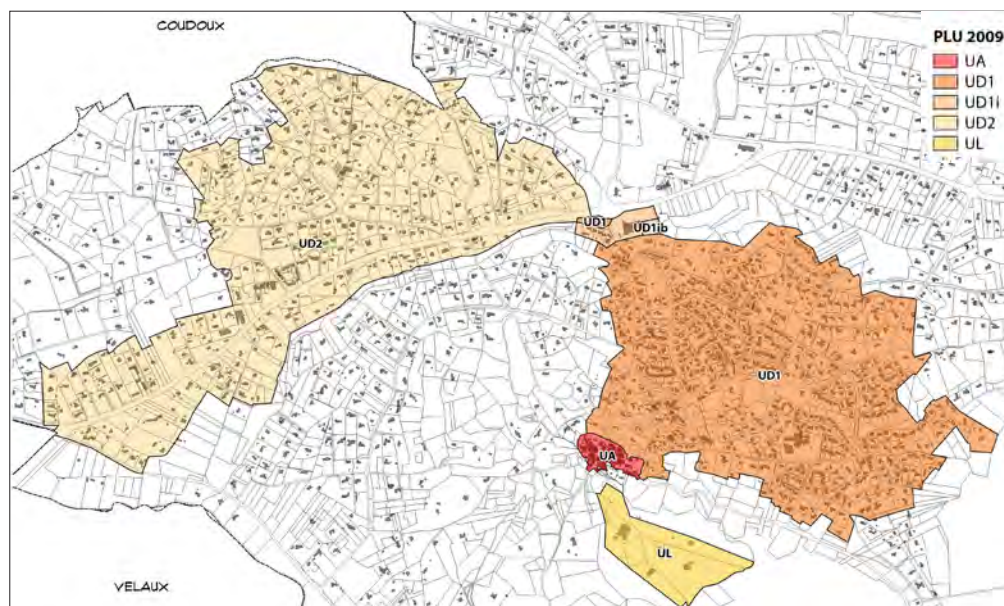


Figure 6 : Les zones urbaines sur le PLU 2009

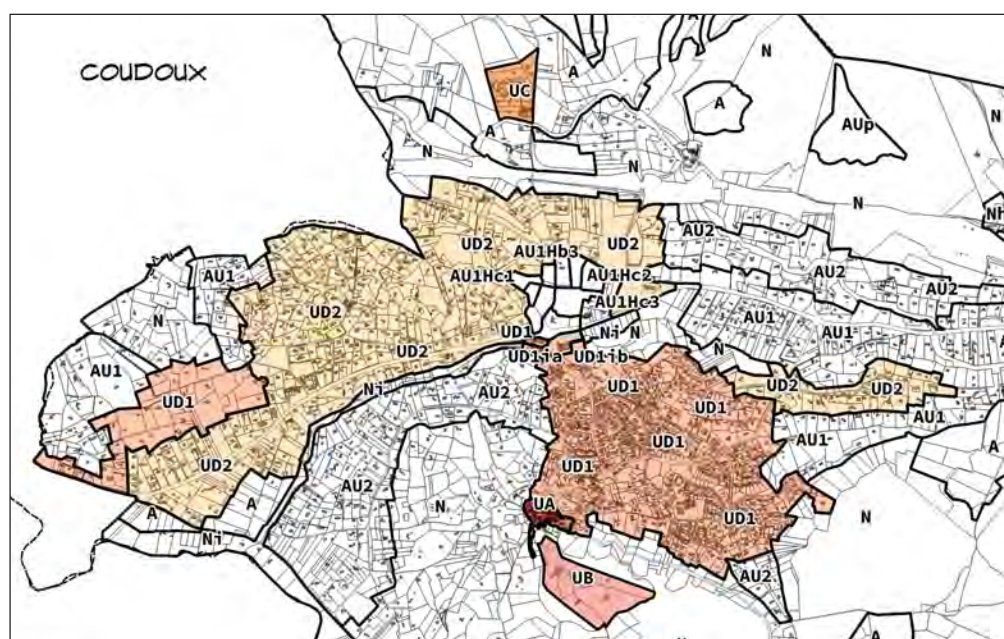


Figure 7 : Les zones urbaines du projet de PLU

Les zones urbaines du PLU correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur évolutions depuis le PLU 2009 provient essentiellement de l'extension des réseaux collectifs (cf p. précédente).

Zonage PLU 2009	Surface (ha)	Zonage PLU 2017	Surface (ha)	Evolution
UA	2.3	UA	2.6	0.3
UL	11.0	UB	12.0	1.0
		Uc	6.5	
UD1	114.7	UD1	144.2	29.6
dont UD1i	2.6	dont UD1i	2.6	
UD2	124.5	UD2	202.2	77.7
Total zones U	252.4	Total zones U	367.5	115.1

Les zones urbaines totalisent 367,5 ha, soit 13,9% du territoire communal.

3.2.1.1 La zone UA du centre ancien

Justification des évolutions de la délimitation de la zone UA

Zone mixte correspondant au centre ancien de la commune.

► **Vocation** : Habitation, établissements et services.

Implantation dense et continue à l'alignement des voies.

► **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : Le parking des Brès, secteur à projet couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est rattaché à la zone UA. En effet, l'objectif de l'OAP est de profiter de l'emplacement stratégique du parking (en belvédère en continuité du centre historique) pour le transformer en un espace public animé et traversé (lien avec le plateau sportif).



Figure 8 : La zone UA

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le règlement de la zone UA a peu évolué et les principales règles de la zone UA du précédent document d'urbanisme ont été maintenues :

- CES : non réglementé
- Hauteur : continuité des volumes dans la limite de 9,5m

En tenant compte des caractéristiques de la zone UA et afin d'encourager la création de nouveaux logements et l'installation de commerces de proximité en centre-ville, les nouvelles constructions ne seront pas tenues de réaliser des places de stationnement.

3.2.1.2 La zone UB dédiée aux activités de loisirs

Justification des évolutions de la délimitation de la zone UB

Ce secteur, situé sur le plateau du cimetière, est déjà occupé par un ensemble d'équipements publics principalement orientés vers la pratique sportive.

► **Vocation** : activités liées aux loisirs, équipements publics sportifs, de loisirs, de tourisme, culturels et tertiaire.

► **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : La zone UB du PLU correspond à la zone UL du PLU de 2009.

Le périmètre de la zone n'a évolué qu'à la marge afin de s'adapter à l'occupation réelle du sol : intégration des équipements existants (dont les tribunes) dans la zone UB.



Figure 9 : La zone UB

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB

Le règlement de la zone UB a peu évolué et les règles de la zone UB du précédent document d'urbanisme ont été maintenues :

- CES : 50% maximum
- Hauteur : limitée à 8 m à l'égout du toit

La règle de l'article UB13 relatif aux "espaces libres et plantations" a été renforcée pour une meilleure prise en compte du paysage. Le projet du PLU impose désormais un coefficient d'espace vert pour toutes nouvelles constructions d'au minimum 35% de la surface des terrains qui devront être traités en espaces verts de pleine terre plantés

3.2.1.3 La zone Uc du Hameau des Cauvets

Justification de la délimitation de la zone Uc

Ce secteur principalement résidentiel est composé essentiellement d'un hameau ancien et du lotissement les Hauts Cauvets.



Figure 10 : La zone Uc

► **Vocation** : Principalement habitation.

Les nouvelles constructions devront respecter la typologie existante de hameau résidentiel.

► **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : Classé en zone naturelle N2a (habitées) dans le PLU 2009, le Hameau des Cauvets a été reclassé en zone Urbaine car depuis 2009, il a été équipé par le réseau d'assainissement collectif. Son classement en zone urbaine été nécessaire pour être conforme à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone Uc

Les dispositifs réglementaires de la zone Uc permettent de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- conforter les hameaux
- s'appuyer sur certains hameaux comme support de densification du tissu pavillonnaire alentour

Cette zone est un hameau résidentiel inscrit dans un espace agricole et naturel excentré du village et des centralités de Ventabren mais suffisamment desservi par les équipements publics. Ainsi le PLU privilégie une urbanisation groupée sous forme de hameau. Pour cela, les règles suivantes ont été édictées :

- toute opération de plus de 2 logements devra être réalisée sous forme d'habitat individuel groupé
- CES de 15% maximum
- Hauteur limitée à 8 m à l'égout du toit
- CEV de 20% minimum

3.2.1.4 La zone UD résidentielle

Justification des évolutions de la délimitation de la zone UD

Zone mixte comprenant des terrains équipés destinés principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle comprend 2 secteurs :

- le secteur UD1 principalement résidentiel, comprenant des sous-secteurs UD1i, UD1ia et UD1ib pour les secteurs impactés par le PPR inondation ;
- le secteur UD2 résidentiel avec possibilité de commerces et de bureaux.

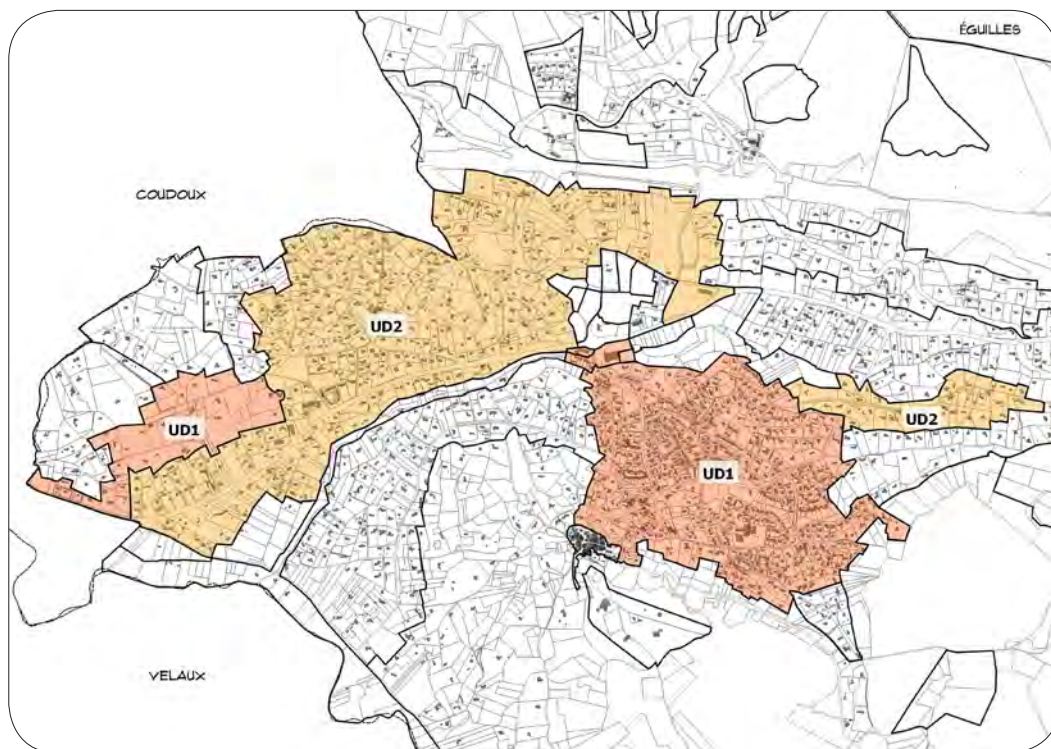


Figure 11 : La zone UD

- **Vocation** : Habitation et activités et services qui y sont associés.
- **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : Certaines zones d'urbanisations futures (AU) et les zones naturelles habitées (N2a) du PLU 2009 ont été reclassées en zones urbaines UD car, depuis 2009, elles ont été équipées par le réseau d'assainissement collectif. Leur classement en zone urbaine a été nécessaire pour être conforme à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UD

Le règlement de la zone UD a peu évolué. Les évolutions ont principalement pour objectif de maîtriser la densité suite à la suppression du COS par la loi ALUR :

- pour les habitations : CES de 15% maximum en secteur UD1 et de 10% minimum en UD2 ;
- pour les constructions autres que les habitations : CES de 20% maximum en secteur UD1 et de 15% minimum en UD2 ;
- Hauteur limitée à 8 m à l'égout du toit ;
- CEV de 25% minimums en zone UD1 et de 40% en zone UD2.

3.2.2 Les zones à urbaniser en réponse aux besoins de développement futur en faveur de l'habitat

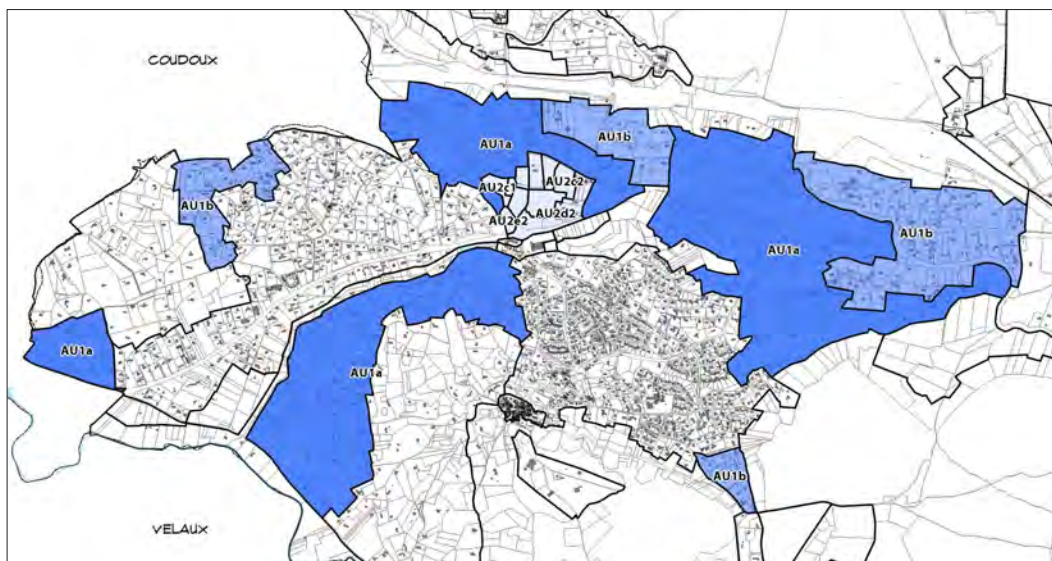


Figure 12 : Les zones à urbaniser sur le PLU 2009

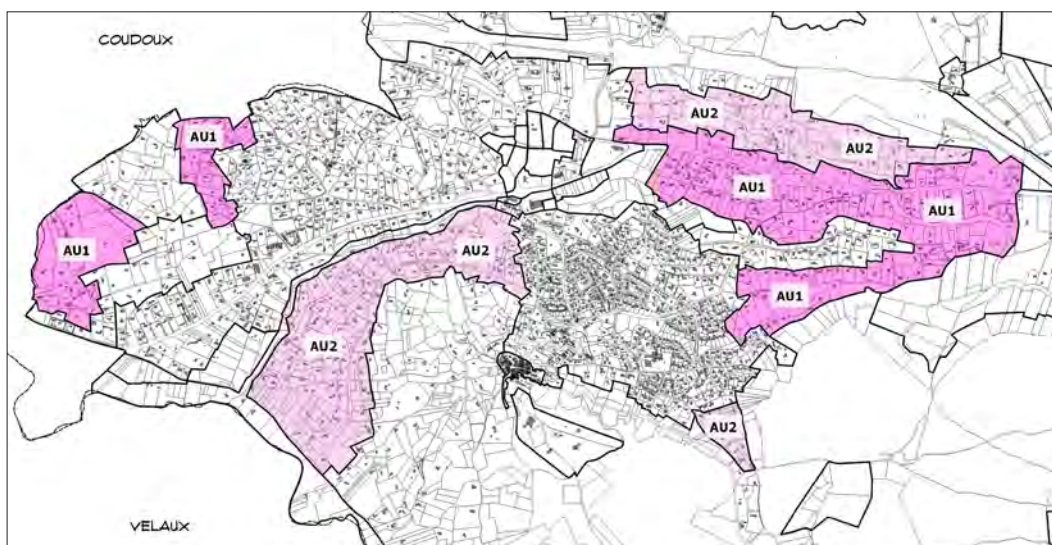


Figure 13 : Les zones à urbaniser sur le PLU 2017

Zonage PLU 2009	Surface (ha)
AU1a	235.0
AU1b	94.6
AU2	16.4
Total zones AU (vocation habitat)	346.0

Zonage PLU 2017	Surface (ha)
AU1	143.6
AU2	121.7
AU1H - AU2d1	16.4
Total zones AU (vocation habitat)	281.7

Evolution
- 91.4
27.1
0
-64.3

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat totalisent 281,7 ha, soit 10,7% du territoire communal.

Justification des évolutions de la délimitation de la zone AU à vocation d'habitat

Ventabren comprend 2 types de zones AU :

- **La zone AU1, zone à urbaniser ouverte** : zone insuffisamment équipée à l'heure actuelle mais où les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Elle constitue une opportunité de développement maîtrisé du village pour les années à venir.
- **La zone AU2, zone à urbaniser fermée** : zone insuffisamment équipée à l'heure actuelle où Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Elle constitue une opportunité de développement maîtrisé du village à long terme et son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU comprend également un secteur spécifique à la ZAC de l'Héritière. Ce secteur s'inscrit à la fois en zone AU1H ou AU2d1 selon la programmation des équipements.

► **Vocation** : Habitation

- **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : Le projet de PLU permet de requalifier la dénomination des zones à urbaniser du PLU 2009 selon la codification classique des documents d'urbanisme : les zones AU1a sont renommées AU1 correspondant aux zones AU ouvertes à l'urbanisation, les zones AU1b sont renommées AU2 correspondant aux zones AU fermées à l'urbanisation et la zone AU spécifique à la ZAC de l'Héritière devient AU1H ou AU2d1.

L'évolution de la délimitation des zones AU ouvertes et fermées se justifie au regard de la programmation des équipements et notamment du réseau d'assainissement collectif (*cf. figure 166*).

La délimitation de la zone AU spécifique à la ZAC de l'Héritière est en tout point conforme au projet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU qui sera approuvé début d'année 2017 :

- AU1Ha : habitation collective, établissements et services qui en sont le complément habituel
- AU1Hb : habitation collective
- AU1Hc : habitation individuelle
- AU2d : habitation individuelle à faible densité

Les sous-secteurs AU1Ha3 et AU1Hc3 correspondent aux sous-secteurs non compris dans la déclaration de projet mais inclus dans le périmètre de la ZAC.



Figure 14 : Zonage spécifique de la ZAC de l'Héritière

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone AU à vocation d'habitat

Le règlement de la zone AU1 a peu évolué. Les évolutions ont principalement pour objectif de conditionner l'ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et notamment le réseau d'assainissement collectif ainsi que de maîtriser la densité suite à la suppression du COS par la loi ALUR :

- Toute occupation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- CES de 10% maximum
- Hauteur limitée à 8 m à l'égout du toit ;
- CEV de 40%
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation de plus de 50 m² sont autorisées à condition que la surface totale n'excède pas 150 m² de surface de plancher et que cela n'induisent pas de changement de destination.

Le règlement de la zone AU2 autorise uniquement les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans que celle-ci n'excède 150 m² au total, extension comprise.

Le règlement de la zone AU1H et AU2d1 spécifique à la ZAC de l'Héritère est en tout point conforme à celui de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU qui sera approuvé début d'année 2017. Dans les sous-secteurs non compris dans la déclaration de projet mais inclus dans le périmètre de la ZAC (AU1Ha3 et AU1Hc3), les règles sont semblables à celles édictées dans la déclaration de Projet sans précision de surface de plancher maximale.

3.2.3 La réponse à la mixité sociale

La commune de Ventabren est concernée par l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000, de la loi DALO du 5 mars 2007 et de la loi Duflot du 18 janvier 2013. La loi Duflot relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social prévoit un relèvement de 20% à 25% du taux obligatoire de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants d'ici 2025 ; sauf celles qui ont déjà fait un effort de production de logement social suffisant, elles n'ont pas besoin d'en justifier de supplémentaires.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune de Ventabren dénombrait seulement 9 logements sociaux, soit un taux de 0,4% de logements sociaux sur son parc de logement. Sur la base des 2 229 logements au 1^{er} janvier 2014 (à partir des chiffres INSEE au 1^{er} janvier 2013 et des permis de construire en faveur des logements attribués sur l'année 2013, soit 2 176 en 2013 (+ 53)), la commune aurait dû compter 557 logements sociaux pour répondre à l'objectif de 25% imposé par la loi.

La commune a ainsi fait l'objet d'un constat de carence par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2014.

Afin de réduire le déficit de la commune en logement social, la commune a signé un contrat de mixité sociale avec le préfet des Bouches-du-Rhône, en février 2016, l'engageant sur la réalisation d'environ 500 logements sociaux.

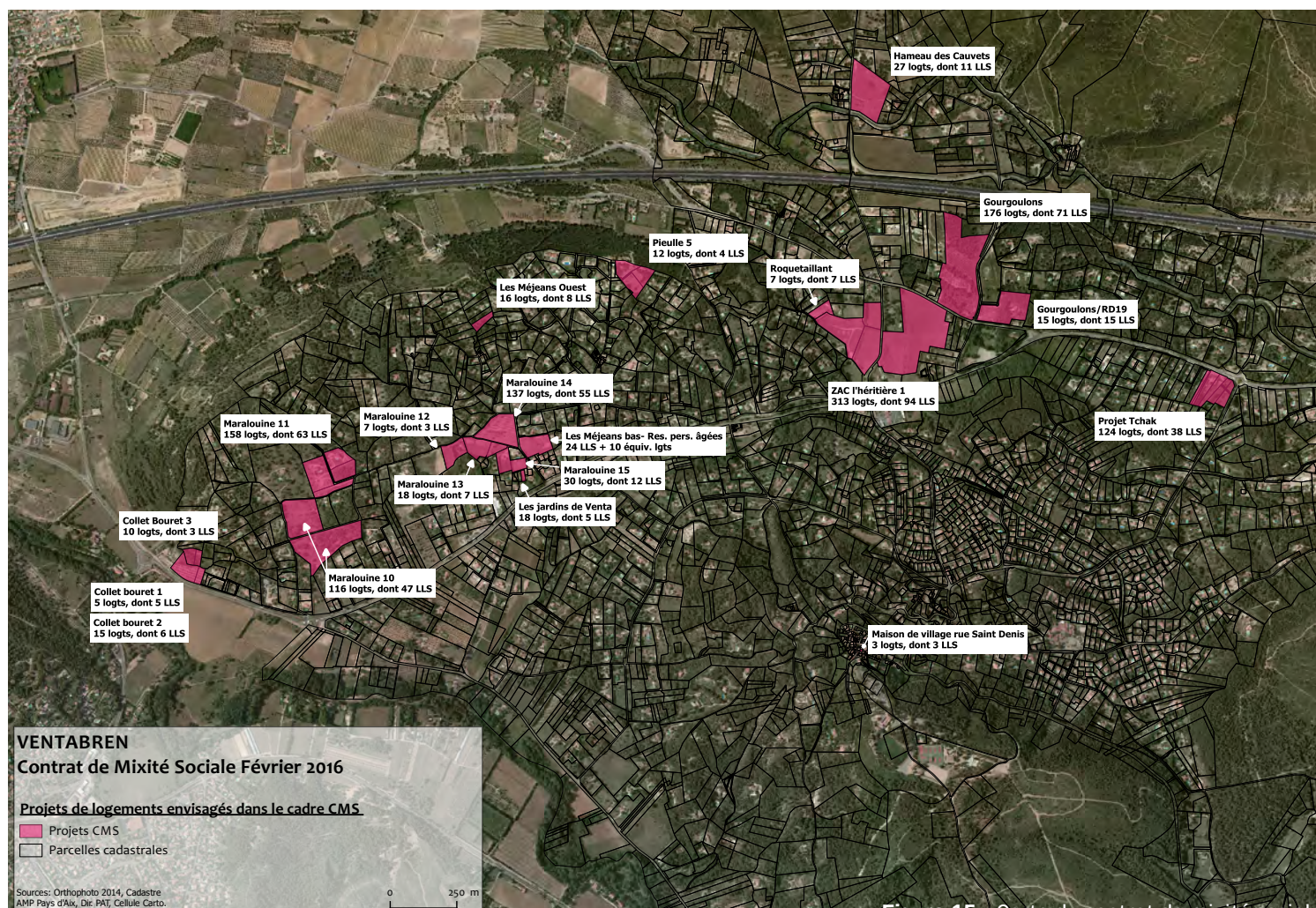


Figure 15 : Carte du contrat de mixité sociale

Les secteurs identifiés par le contrat de mixité sociale signé avec le préfet sont pris en compte dans le projet de PLU par l'instauration de servitude de mixité sociale avec des règles particulières permettant de respecter en majorité le nombre de logements sociaux inscrits dans le contrat de mixité sociale.

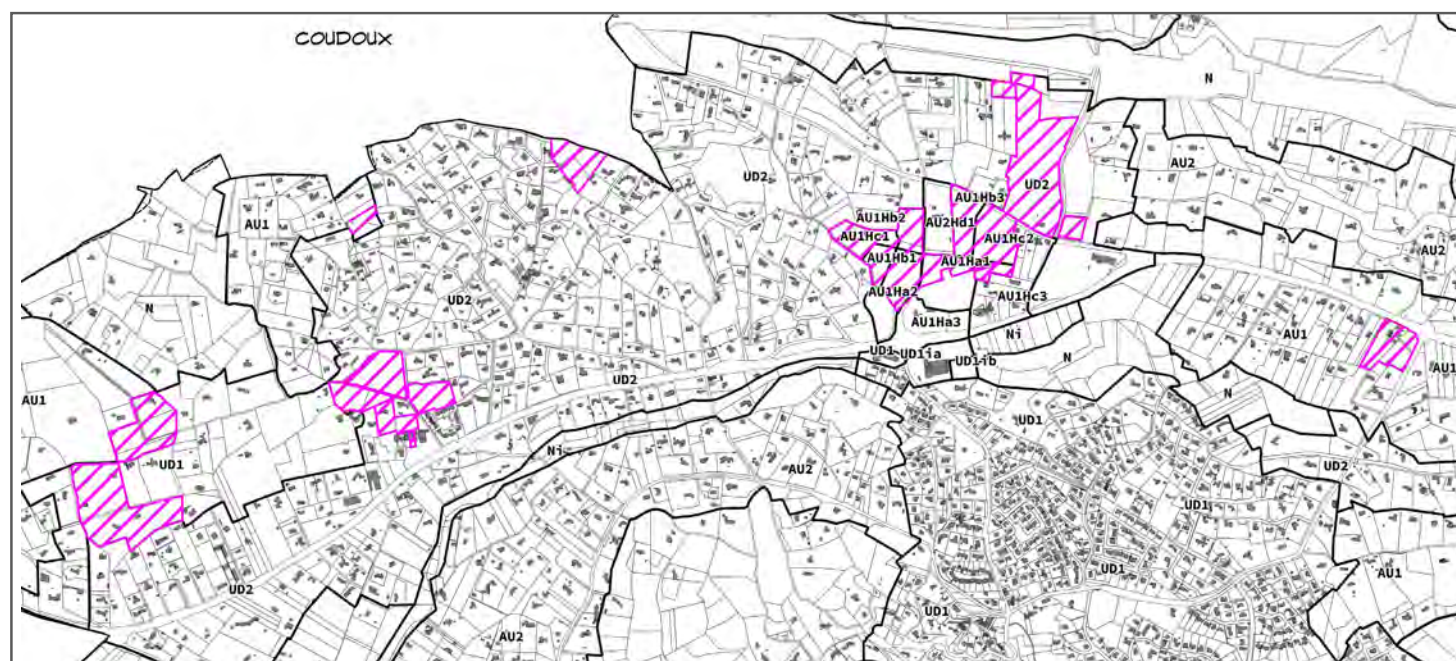


Figure 16 : Servitude de mixité sociale du PLU

Seuls cinq secteurs inscrits dans le contrat de mixité sociale n'ont pu être traduits par le projet de PLU pour les raisons suivantes :

> Secteur du Hameau des Cauvets :

- prise en compte du porté à connaissance minier du préfet de janvier 2017 relatif à l'aléa effondrement localisé lié aux travaux souterrains impactant le secteur des Cauvets
- prise en compte du porté à connaissance sur le risque feu de forêt classant le secteur des Cauvets en secteur particulièrement exposé au risque incendie.

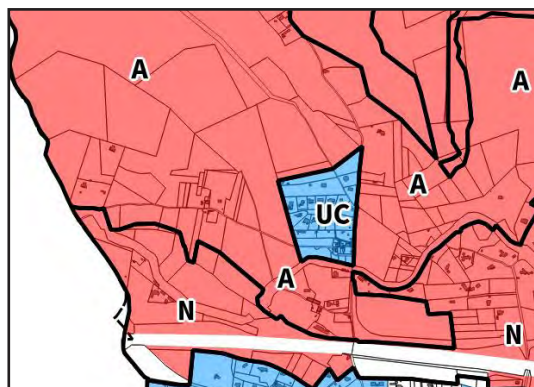


Figure 17 : risque feux de forêt



Figure 18 : risque minier aléa effondrement localisé lié aux travaux souterrains

En compensation du secteur des Cauvets du contrat de mixité sociale, la commune a créé un secteur de 100% de mixité sociale sur le quartier de la Verquière permettant une production de 20 logements sociaux (supérieur au nombre de logements sociaux prévu dans le contrat de mixité sociale pour le secteur des Cauvets).

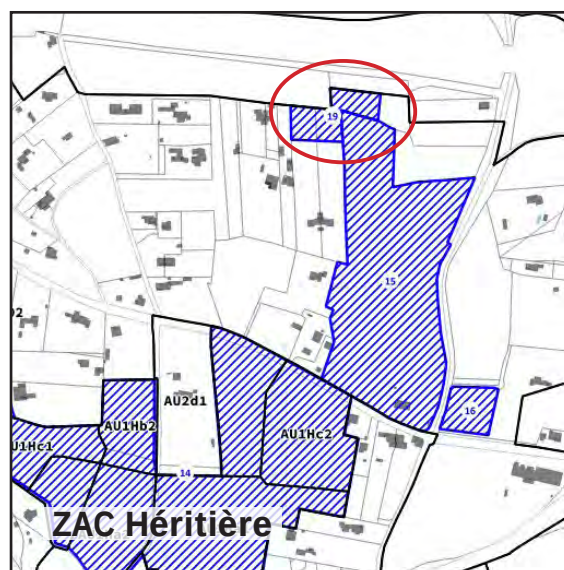


Figure 19 : Secteur de mixité sociale des Verquières (n° 19)

> Secteur Collet Bourret et secteur Maralouine 12 :

La commune a fait le choix de suivre l'avis rendu par la CDPENAF demandant la suppression des secteurs de mixité sociale sur ces deux secteurs.

> Secteur Roquetaillant et Secteur à l'Ouest de la ZAC de l'Héritière :

Un permis de construire ayant déjà été délivré sur la base du PLU de 2009 et purgé de tout recours, ce secteur de mixité sociale n'a pas été traduit dans le projet de PLU.

La mise en place des servitudes de mixité sociale sur le territoire de Ventabren permet ainsi à la commune de produire à terme un minimum de 466 logements sociaux (*cf. tableau suivant*), ceci, sans prendre en compte l'obligation imposée par la loi (*article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation*) de produire au moins 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de 800 mètres carrés de surface de plancher sur toutes les zones constructibles (nombre difficile à évaluer). Cette servitude a été précisée par le projet de PLU pour qu'au moins 30% de ces 30% de logements locatifs sociaux soient de catégorie PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

N°	NOM	nombre de logements prévus	dont LLS	% logements sociaux imposé	CES	Densité logts/ha (CMS)	Densité logts/ha possible (CES)
UD1-MS1	Maralouine 10*	116	47	40%	40%	28	57
UD1-MS2	Maralouine 11	158	63	40%	45%	63	
UD2-MS3	Maralouine 13	18	7	35%	30%	22	
UD2-MS4	Maralouine 14	137	55	40%	30%	107	64
UD2-MS5	Maralouine 15	30	12	40%	35%	46	74
UD2-MS6	Les Jardins de Venta	18	5	25%	NR	332	
UD2-MS7	Les Méjanes Bas - résidence personnes âgées	34	24	70%	40%	43	53
AU1-MS8	Les Méjanes Ouest	16	8	50%	20%	70	74
UD2-MS9	Pieulle 5	12	4	30%	70%	10	20
SMS	ZAC l'Héritière 1	313	94	30%	conservé	36	
UD2-MS11	Gourgoulons	176	71	40%	30%	38	43
UD2-MS12	Gourgoulons/RD19	15	15	100%	30%	9	43
UD2-MS13	La Verquière (hors CMS)	20	20	100%	50%	132	55
AU1-MS14	Projet Tchak	124	38	30%	50%	99	
UA-MS15	Maison de village rue St Denis	3	3	100%	NR	-	-
Total		1190	466			41	

Tableau 2 : Les logements sociaux potentiels sur la commune de Ventabren à l'horizon 2037

Le parc de logement communal pourrait comprendre à terme (horizon 2037) un minimum d'environ 475 logements sociaux, soit 12% du parc de logement en 2037, au regard de la capacité d'accueil prévisionnelle du PLU (*cf. capacité d'accueil du PLU 2017*).

Capacité d'accueil du projet de PLU

	Nombre de logements	dont logements sociaux	Habitants potentiels (2,18 hab/log en 2037)
Total avec SMS à court terme	1095	187	2387
Total avec toutes les SMS	1762	466	3841
Situation en 2014	2229	9	4859
Situation en 2037	3991	475	8700

Tableau 3 : Extrait de la capacité d'accueil du projet de PLU

3.3 L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES OCCUPANTS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

3.3.1 Rappel du contexte

L'évolution trop stricte des lois a empêché toute évolution à minima du bâti existant en zone agricole et naturelle, alors que l'habitat dispersé est une composante forte pour la plupart des communes.

- La Loi ALUR, la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 engage la transition de l'agriculture française vers un nouveau modèle : plus respectueux écologiquement, socialement et performant sur le plan économique. Elle promeut et accompagne ainsi le renouvellement des pratiques agricoles et prévoit la prise en compte de ces besoins de développement dans le diagnostic du PLU.
- Dans les zones agricoles et naturelles, la loi LAAF (loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 permet aux bâtiments à usage d'habitation de faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Mais, il est apparu nécessaire de compléter cette mesure.

- En effet, la loi Macron (loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) du 6 août 2015 autorise pour les habitations en zone N et A la construction des annexes (garages, abris de jardin ou pour petits animaux...), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet amendement vise à compléter les lois ALUR et LAAF en permettant l'évolution des habitations non agricoles situées en zone agricole et naturelle. Le règlement du PLU devra définir des dispositions encadrant ces annexes (hauteur, implantation, emprise). Cette mesure vise à permettre l'évolution naturelle et nécessaire du bâti dispersé existant en zone agricole et naturelle.

3.3.2 Maintien des extensions et des annexes admises mais un encadrement plus restrictif

Le PLU de 2009 autorisait déjà en zone naturelle les extensions mesurées des habitations existantes de plus de 50m² dans la limite de 200m², les annexes de taille modérée par rapport à la surface de la construction si leur surface ne dépasse pas 70 m² et les constructions à usage de stationnement dans la limite de 60 m². La commune de Ventabren a choisi de se saisir de la possibilité donnée par les lois LAAF et Macron pour maintenir l'autorisation des extensions mesurées et des annexes dans les zones naturelles et l'étend à la zone agricole mais en encadrant davantage la règle.

Ainsi, le PLU introduit une limitation de la surface de plancher (SP) créée par l'extension qui ne doit pas excéder 30 % de la SP existante sans excéder une SP

totale de 150m². De plus, ces extensions doivent être accolées à l'habitation existante.

Les annexes sont également limitées à 60 m² tout annexes confondus (y compris le garage et dépendance piscine) et doivent s'inscrire dans un rayon de 15 m maximum autour de l'habitation.

Le PLU permet ainsi de réduire la surface constructible dans les zones A et N.

3.3.3 Création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées en zone naturelle pour conforter le hameau existant de Chateau Blanc

Le projet de PLU a pour objectif dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable de "Conforter les hameaux". Pour répondre à cette orientation, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé pour le hameau existant de Chateau Blanc, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme stipulant que : *" Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

- 1° Des constructions ;*
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime".

Afin de le conforter le hameau de Chateau Blanc et compte tenu de l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit, l'outil de STECAL s'avère le plus approprié. Par ailleurs, ce hameau, en limite de la zone AUE de Chateau Blanc, bénéficiera des équipements du réseau d'assainissement lorsque la zone d'activités sera réalisée.

Ainsi, le hameau de Chateau Blanc ne pourra bénéficier de nouvelles constructions qu'à conditions qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, qu'elles ne compromettent pas l'activité et les sols agricoles et qu'elles respectent les prescriptions suivantes :

- Toute occupation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- CES de 7% maximum

- Hauteur limitée à 8 m à l'égout du toit ;
- CEV de 40%

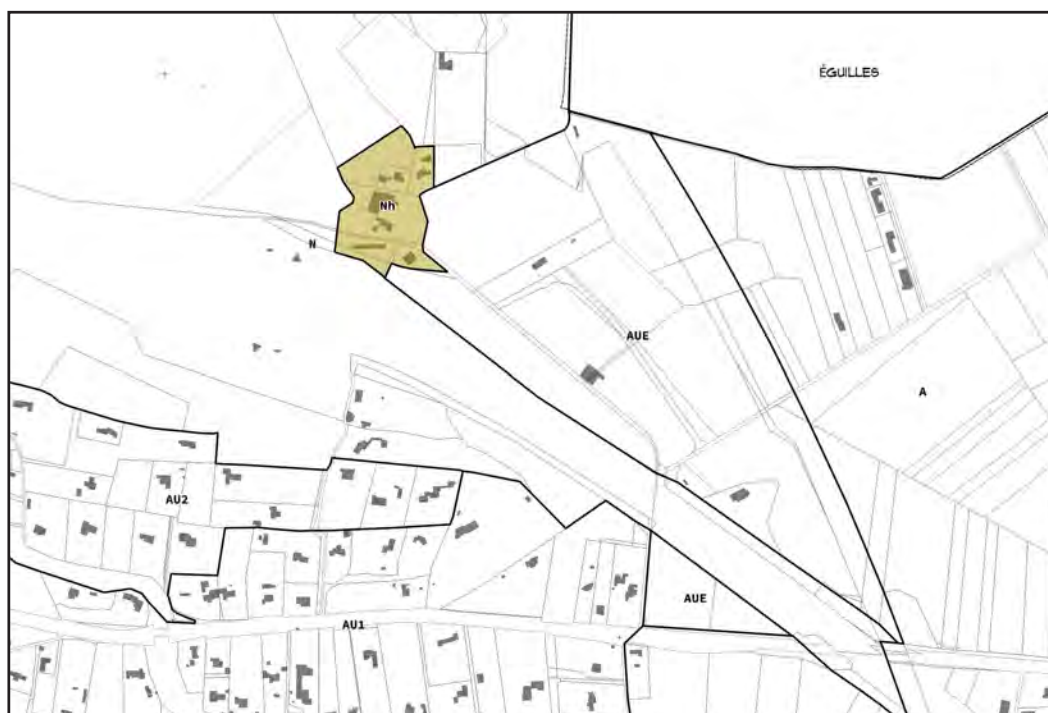


Figure 20 : Localisation du STECAL de Château Blanc

Un secteur de taille limitée

Il existe qu'un seul STECAL sur le territoire de Ventabren, d'une surface totale de 2,1 ha représentant une taille limitée par rapport à la zone naturelle (0,15 %) et par rapport au territoire communal (0,08 %).

Un secteur de capacité d'accueil limitée

La capacité d'accueil de ce STECAL est limitée par l'instauration d'un CES de 7% de la superficie du terrain constructible, une hauteur maximale limitée à 8 m à l'égout du toit et un coefficient d'espace vert de 40%.

La capacité d'accueil de la zone Nh est donc très limitée et est estimée à 4 constructions supplémentaires (cf. chapitre sur la capacité d'accueil).

3.3.4 La possibilité d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-11 du code de l'urbanisme stipule que : "*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

La PLU permet le changement de destination d'un bâtiment agricole situé au Nord de la commune sur une ferme déjà habitée en partie et dans laquelle il n'y a plus d'activité agricole. Ce changement de destination ne sera effectif qu'après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

3.4 LA RÉPONSE AU BESOIN DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.4.1 La zone AUE



Figure 21 : Les zones économiques sur le PLU 2009



Figure 22 : Les zones économiques sur le PLU 2017

Zonage PLU 2009	Surface (ha)
AU1e	20.8

Zonage PLU 2017	Surface (ha)
AUE	22.2

Evolution
1.4

Les zones à urbaniser à vocation d'économie totalisent 20.8 ha, soit 0.8% du territoire communal.

Justification des évolutions de la délimitation de la zone AUE

► **Vocation** : économique

► **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : La zone AUE de Château Blanc est conservée et légèrement agrandie sur un petit secteur au Sud de l'autoroute.

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone AUE

Le règlement de la zone AUE a peu évolué. Les évolutions ont principalement pour objectif de :

- supprimer l'autorisation donnée par le PLU de 2009 de construire des constructions à usage d'habitation dans le but de privilégier dans ces secteurs le développement d'un tissu économique local par des petites et moyennes entreprises industrielles et artisanales facteur d'emplois mais très souvent non compatibles avec de l'habitation



- maîtriser la densité suite à la suppression du COS par la loi ALUR en le remplaçant par :
 - un CES de 15% maximum en secteur UD1 et de 7% minimum en UD2 ;
 - une hauteur limitée à 11 m à l'égout du toit ;
 - CEV de 40% ;
- le renforcement des règles sur l'aspect extérieur des constructions qui devront satisfaire aux exigences architecturales et paysagères d'une cohérence et harmonie d'ensemble sur tout le Parc d'Activités Châteaublanc.

3.4.2 Redynamisation de l'activité agricole

Historiquement, le développement économique de la commune de Ventabren a été largement tributaire de l'activité agricole. L'activité agricole décline aujourd'hui en raison du développement de l'urbanisation alors qu'elle est garante du cadre de vie de la commune et reste un élément fondamental de l'identité et de l'économie locale.

Afin de redynamiser l'activité agricole, le projet de PLU va permettre de :

- pérenniser les espaces agricoles cultivés à haute valeur agronomique,
- mais aussi de reconquérir d'anciens espaces agricoles en friche pour les remettre en culture, en particulier au Nord du territoire (grâce à des partenariats avec la Chambre d'Agriculture et/ou la SAFER).

(cf. chapitre sur la préservation de la zone agricole)

3.5 LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU CADRE DE VIE

Le présent PLU engage une politique environnementale reposant sur :

- le maintien du patrimoine naturel et des noyaux de biodiversité en raison de la qualité des sites, de la richesse du milieu, du paysage... ;
- le maintien de corridors écologiques entre les espaces bâtis par des mesures réglementaires adaptées (zone naturelle, EBC, article 11 et 13...) ;
- le maintien de l'agriculture comme activité économique et mais également comme instrument majeur d'entretien de l'espace et du paysage : maintient et extension de la zone agricole.

3.5.1 Préservation de la zone Agricole

Justification des évolutions de la délimitation de la zone A

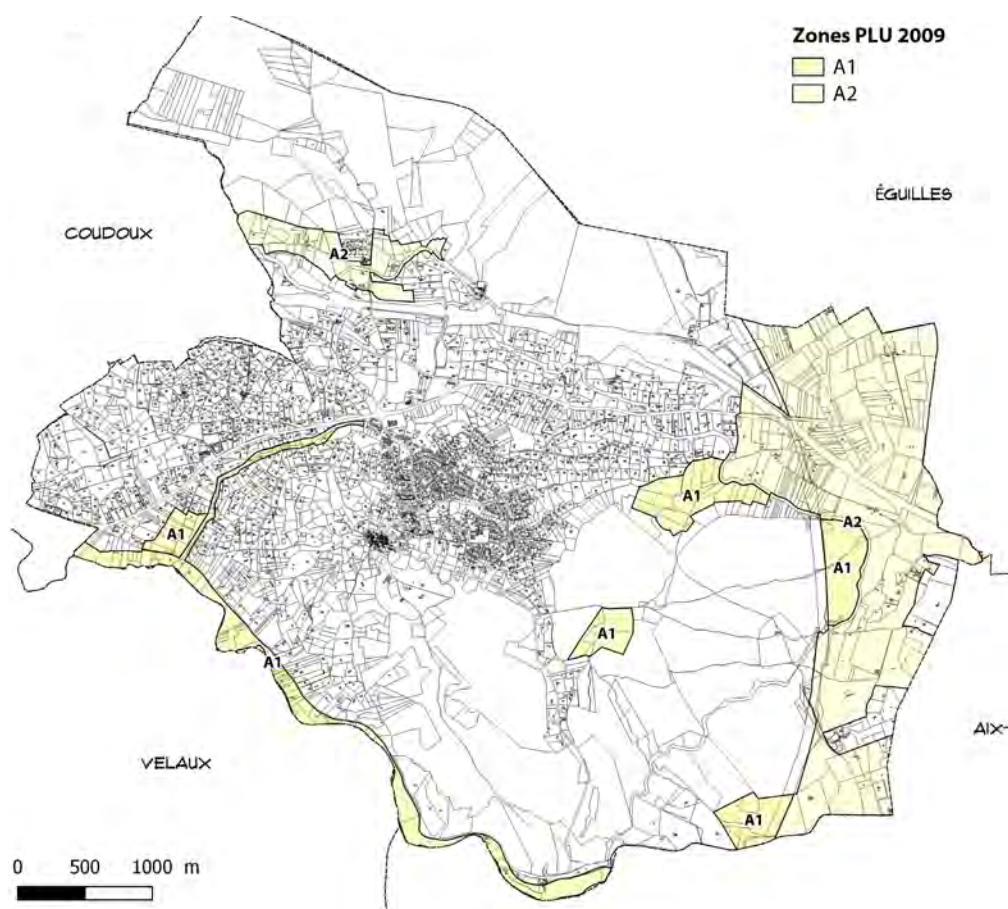


Figure 23 : Les zones agricoles sur le PLU 2009

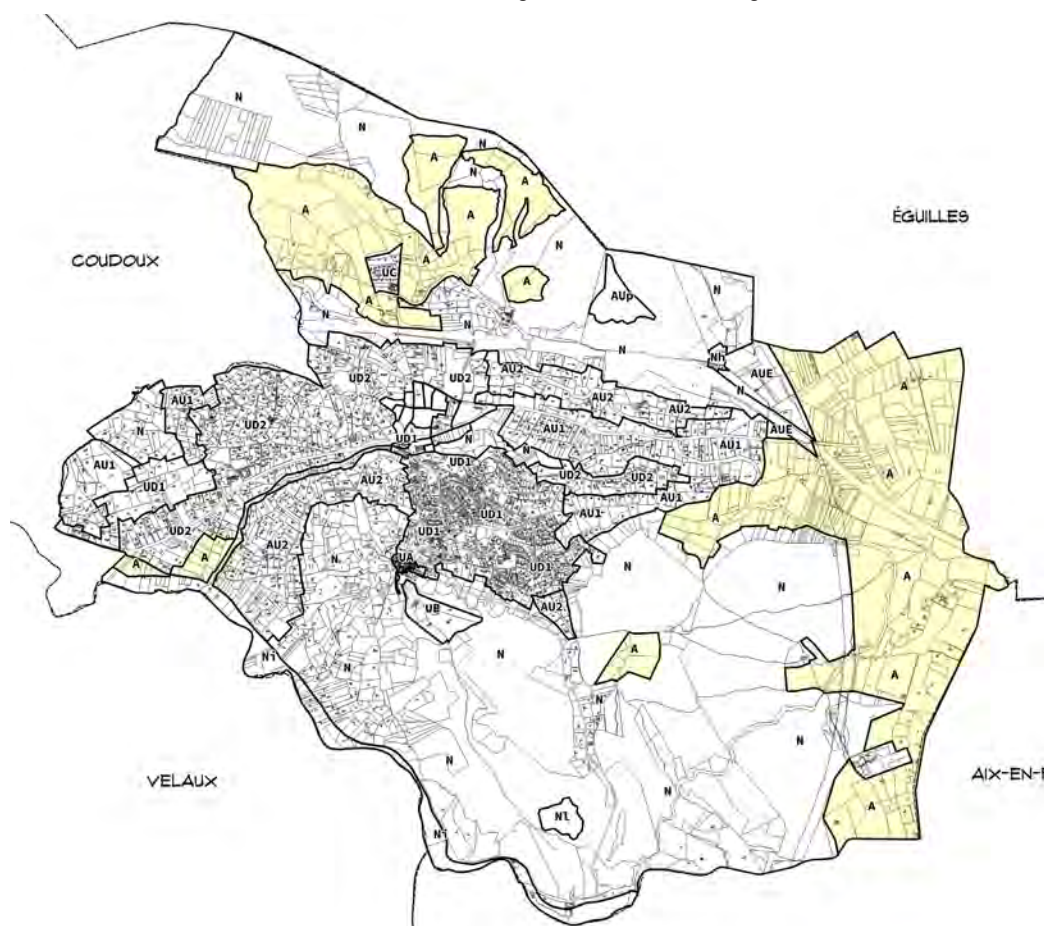


Figure 24 : Les zones agricoles sur le PLU 2017

- **Vocation** : les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : Le projet de PLU a fait évoluer la zone agricole du précédent document d'urbanisme en simplifiant tout d'abord la zone agricole en une unique zone A.

Ensuite, le périmètre de la zone agricole a évolué nettement afin de prendre en compte la réalité de l'occupation du sol :

- sur le secteur Ouest et en limite Sud-Ouest du territoire, les espaces naturels non agricoles soumis au risque inondation (PPRi) et classés en zone Agricole par le PLU de 2009 ont été reclassés en zone Naturelle inondable (Ni). ;
- sur le secteur Est de la commune, le périmètre a évolué afin de s'adapter à la réelle occupation du sol et les espaces naturels peu propices à l'agriculture ont été reclassés en zone naturelle (N).

Enfin, le projet de PLU permet la remise en culture d'anciennes terres cultivées situées au Nord de l'autoroute avec un double objectif :

- conforter l'activité agricole : acquisition de nombreuses parcelles sur ce secteur par la commune en concertation avec la SAFER et la Chambre d'agriculture afin de soutenir et renforcer l'activité agricole ;
- se protéger du risque feux de forêt : créer des espaces agricoles qui joueront un rôle de pare-feu dans un secteur soumis à des vents dominants induisant un risque incendie important.

Zonage PLU 2009	Surface (ha)	Zonage PLU 2017	Surface (ha)	Evolution
A1	138.7	A	584.0	80.5
A2	364.8			
Total zones A	503.5	Total zones A	584.0	80.5

Les zones agricoles totalisent 584 ha, soit 22.18 % du territoire communal.

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Le règlement de la zone A a peu évolué. Les évolutions ont principalement pour objectif de :

- conforter l'activité agricole en autorisant la diversification de l'activité dans les constructions existantes les aménagements destinés à la vente directe des produits issus de l'exploitation agricole ainsi que les activités touristiques, pédagogiques et culturelles en lien avec l'agriculture ;
- améliorer les conditions de vie des occupants des habitations existantes dans la zone agricole en autorisant les extensions des habitations existantes et leurs annexes sous condition stricte (*cf. chapitre 3.3 p. 286*).

Une servitude pour protéger les terrains cultivés et à potentiel agricole en zone U

Conformément à l'article L151-23, le règlement peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui le desservent. Le projet de PLU protège ainsi les parcelles oléicoles AOP situées en zone UD2 en limite de Coudoux et sur le chemin de Maralouine.

3.5.2 Préservation de la zone naturelle

Justification des évolutions de la délimitation de la zone N

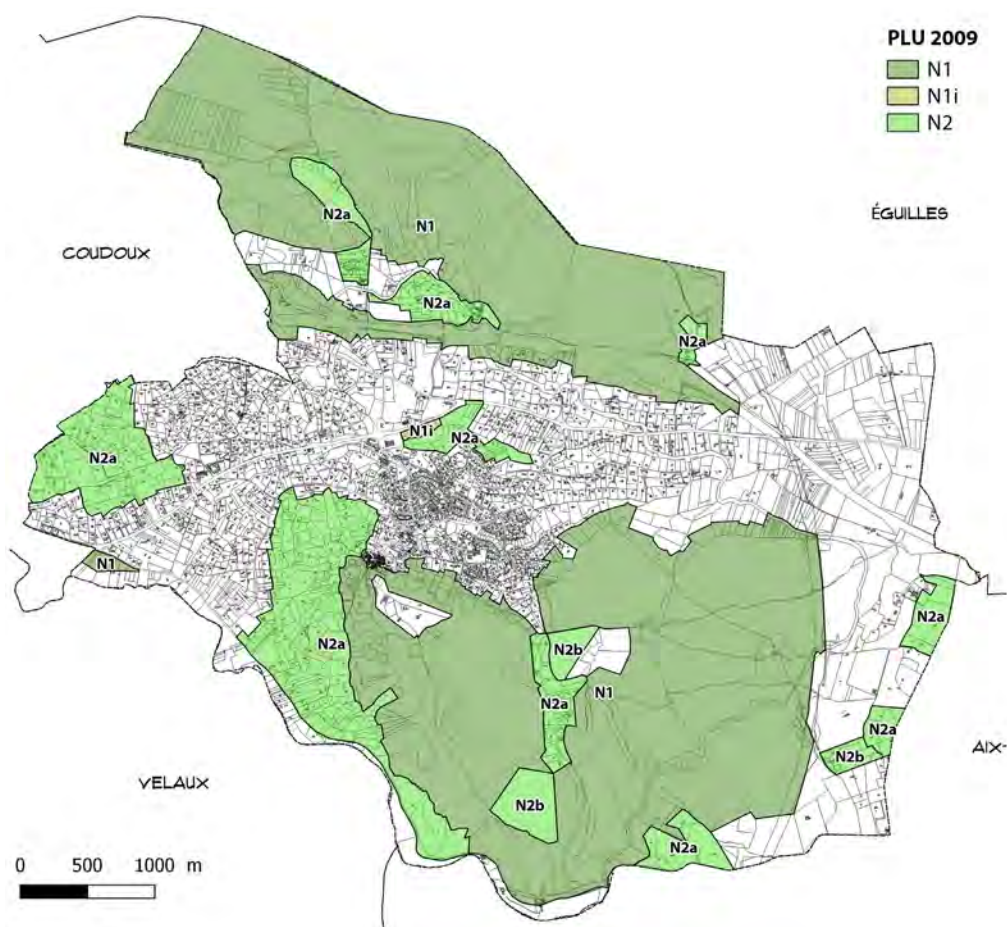


Figure 25 : Les zones naturelles sur le PLU 2009

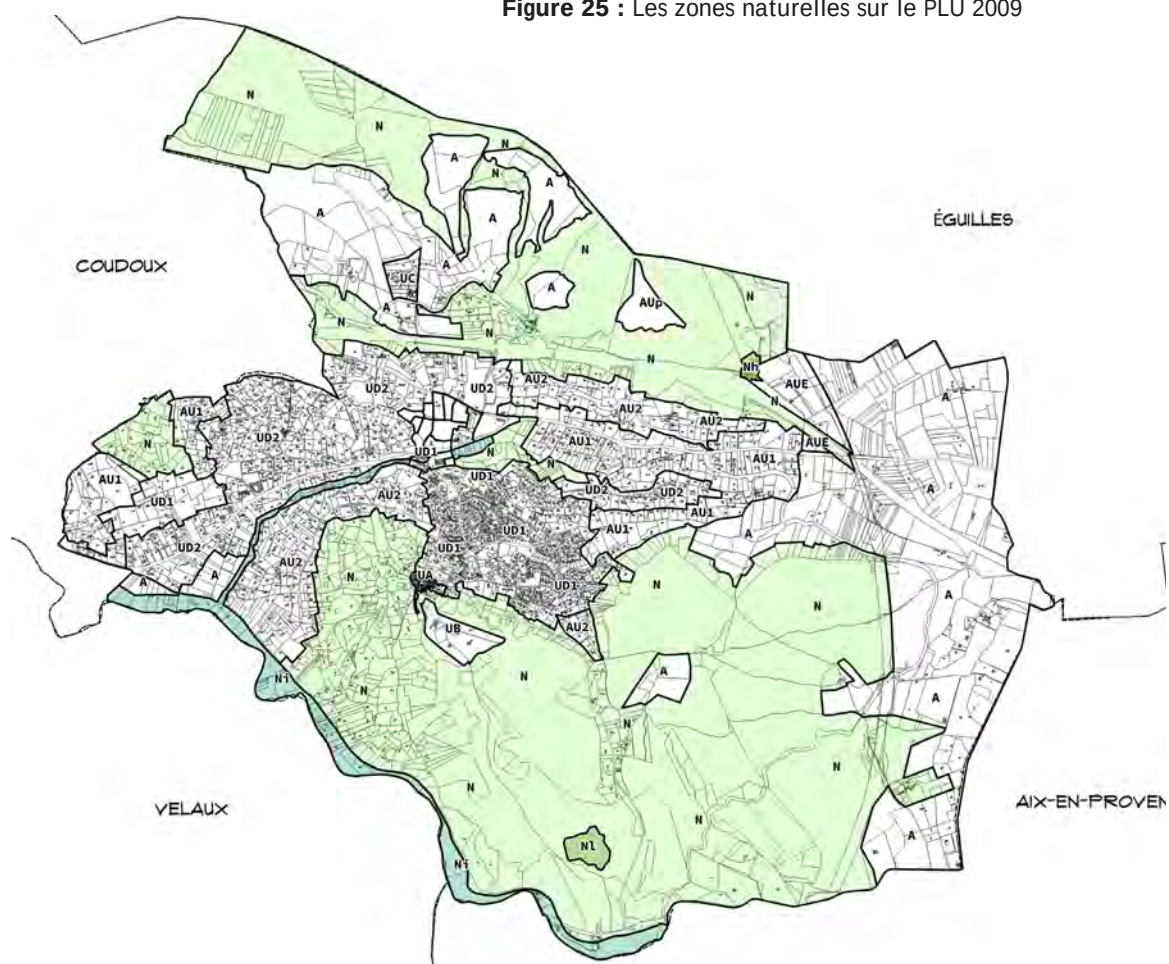


Figure 26 : Les zones naturelles sur le PLU 2017

- **Vocation** : La zone N concerne les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré. Il s'agit d'une zone non équipée où existent quelques constructions et où les possibilités d'évolution sont maîtrisées pour maintenir son caractère naturel.

La zone N comprend 3 secteurs :

- Ni, secteur soumis au risque inondation, déterminé en fonction du Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI). Dans ce secteur il est notamment fait application des règles prévues au PPRI ;
- NI, correspond au secteur aménagé pour la pratique du moto-cross de la Plaine du Cimetière ;
- Nh, correspondant au Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL), du hameau de Château Blanc (*cf. justification chapitre 3.3 p: 287*).

- **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : Le projet de PLU a fait évoluer la zone naturelle du précédent document d'urbanisme en simplifiant tout d'abord les zones naturelles N1 et N2a du PLU de 2009 en une unique zone N.

La zone Ni impactée par le Plan de Prévention des Risques inondation est maintenue et son périmètre s'est agrandi afin de prendre en compte des espaces naturels inondables classés en zone agricole dans le PLU précédent.

Ensuite, le projet de PLU crée une zone NI à vocation de loisirs reprenant les principales caractéristiques de l'ancienne zone N2b du PLU de 2009 mais en réduisant considérablement sa surface et sa vocation : le but est de maintenir uniquement les activités de loisirs existantes.

Enfin, le projet de PLU préserve les espaces naturels même si on observe une réduction de la zone naturelle (-8,5%). Cette réduction est induite par :

- le développement de la zone Agricole pour conforter l'activité agricole (*cf. chapitre précédent 3.5.1*) au Nord du territoire ;
- la création de la zone AUp pour favoriser les activités de production d'énergie renouvelable par la création d'un parc photovoltaïque ;
- le reclassement en zone urbaine des secteurs équipés afin d'être conformes aux articles L.151-22 et L.151-24 du code de l'urbanisme.

Zonage PLU 2009	Surface (ha)	Zonage PLU 2017	Surface (ha)	Evolution
N1	1 163.6	N	1 301.6	- 175.4
N2a	313.4	NI	6.4	- 28.1
N2b	34.5	Ni	59.3	57.1
N1i	2.2	Nh	2.1	2.1
-	-			
Total zones N	1 513.7	Total zones N	1 369.4	- 144.3

Les zones naturelles totalisent 1 369,4 ha, soit 52 % du territoire communal.

Justification des évolutions des règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

Le règlement de la zone N a peu évolué. Les quelques évolutions ont pour objectif de :

- prendre en compte le risque inondation en appliquant strictement les règles prévues par le PPRI ;
- limiter la vocation de la zone NI uniquement aux loisirs pour éviter la dérive (possible dans le précédent document d'urbanisme) et se consacrer uniquement à la vocation existante : loisir pour moto-cross ;
- améliorer les conditions de vie des occupants des habitations existantes dans la zone naturelle en autorisant les extensions des habitations existantes et leurs annexes sous condition stricte (*cf. chapitre 3.3 p. 286*).

3.5.3 La valorisation du patrimoine paysager et architectural

La préservation des paysages est un enjeu important du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit de préserver à la fois les paysages naturels et agricoles emblématiques du cadre de vie privilégié de Ventabren et le paysage urbain avec notamment la silhouette villageoise remarquable.

Le projet de PLU participe à la préservation du paysage naturel et agricole emblématique de Ventabren en classant les espaces naturels en zone N du PLU et le terroir agricole en zone A du PLU. Ces zonages sont associés à un règlement protégeant ces espaces de toute nouvelle urbanisation pouvant impacter le paysage de la commune.

Le projet de PLU renforce la prise en compte du paysage par rapport au précédent document d'urbanisme par les actions suivantes :

- mise en scène des panoramas et notamment :
 - la préservation des panoramas sur le Grand Paysage depuis le village et le Château de la Reine Jeanne par :
 - plusieurs dispositions réglementaires : hauteur limitée en zone UA, toiture-terrasse interdite, teinte et technique traditionnelle imposée, équipements encastrés
 - création d'une OAP de secteur participant à la valorisation du panorama depuis la rue des Brès ;
 - la valorisation de l'entrée de ville le long des RD10 et RD10 G en maintenant des espaces non construits le long de ces axes par la création d'EBC.
- préservation de la silhouette villageoise par le maintien des règles sur l'aspect extérieur des constructions dans le site inscrit et par une hauteur limitée à R+1 ;
- prise en compte de l'environnement naturel et paysager dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage :
 - réflexion sur l'implantation des nouvelles constructions et les hauteurs
 - préservation de certains éléments de nature ponctuels

- l'entrée de ville Est le long de la RD10 doit être considérée comme une trame verte d'entrée de ville à préserver ;

- instauration d'un coefficient d'espace vert sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (excepté le village) permettant la préservation d'une nature en ville garante du cadre de vie privilégié de Ventabren. Les règles des articles 13 du règlement du précédent PLU ont également été maintenues, notamment celles visant à la plantation d'arbres d'essence locale ;
- les éléments du patrimoine architectural et paysager identifié dans le cadre du précédent PLU sont préservés dans le projet de PLU mais ce dernier annexe désormais les prescriptions relatives à ces éléments en annexe du règlement écrit afin de confirmer leur valeur réglementaire.

Justification des suppressions localisées de la servitude loi Barnier

Un des objectifs de la loi Barnier est d'éviter les désordres urbains le long des voies routières et autoroutières, et l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces situés aux abords de ces infrastructures routières doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité des paysages et de l'urbanisme.

Sur la commune de Ventabren, deux voies sont concernées par le classement Loi Barnier au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :

- A8 : bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ;
- RD10 : bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ainsi, parallèlement à la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Ventabren a souhaité revoir la servitude loi Barnier au regard de l'évolution des espaces urbanisés et de ses projets.

Une étude entrée de ville a été réalisée afin de justifier la suppression de la servitude loi Barnier sur certains secteurs et de définir les modalités d'urbanisation des projets nécessitant une diminution ou une suppression du périmètre d'inconstructibilité en les justifiant et motivant au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

3.5.4 La préservation de la trame verte et bleue

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, a introduit dans le code de l'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Les continuités écologiques sont à la fois les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques qui les relient (*cf. Analyse de l'État Initial de l'environnement du Diagnostic territorial*).

Le projet de PLU prend en compte les continuités écologiques et la biodiversité par plusieurs actions concrètes qui sont :

- Le classement en zone naturelle des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire de la commune dans l'analyse de l'état initial de l'environnement du diagnostic territorial en prenant en compte les périmètres institutionnels de protections tels que les sites Natura 2000, les ZNIEFF.
- La prise en compte des documents hiérarchiquement supérieurs relatif à la Trame Verte et Bleue et à la biodiversité : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de PACA.
- Les extensions des EBC sur les ripisylves et les boisements existants pour préserver et restaurer les corridors écologiques du territoire.
- L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol et d'un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines afin de préserver la perméabilité du sol et de contribuer au maintien de la biodiversité ordinaire et de la nature en ville.
- La mise en place dans l'article 13 du règlement de protection des arbres de haute tige, important pour certaines espèces, en obligeant leur remplacement s'il y a abattage.
- Une marge de recul a également été mise en place à partir de l'axe des différents cours d'eau et des fonds de Vallons afin que les constructions et les clôtures ne constituent pas d'obstacles au passage de la faune et que la ripisylve soit préservée (trame verte).

Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés, définis par l'article L130-1 du code de l'urbanisme, ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts. Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement y est interdit. Cet outil juridique permet d'assurer une protection optimale des espaces boisés. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel classement.

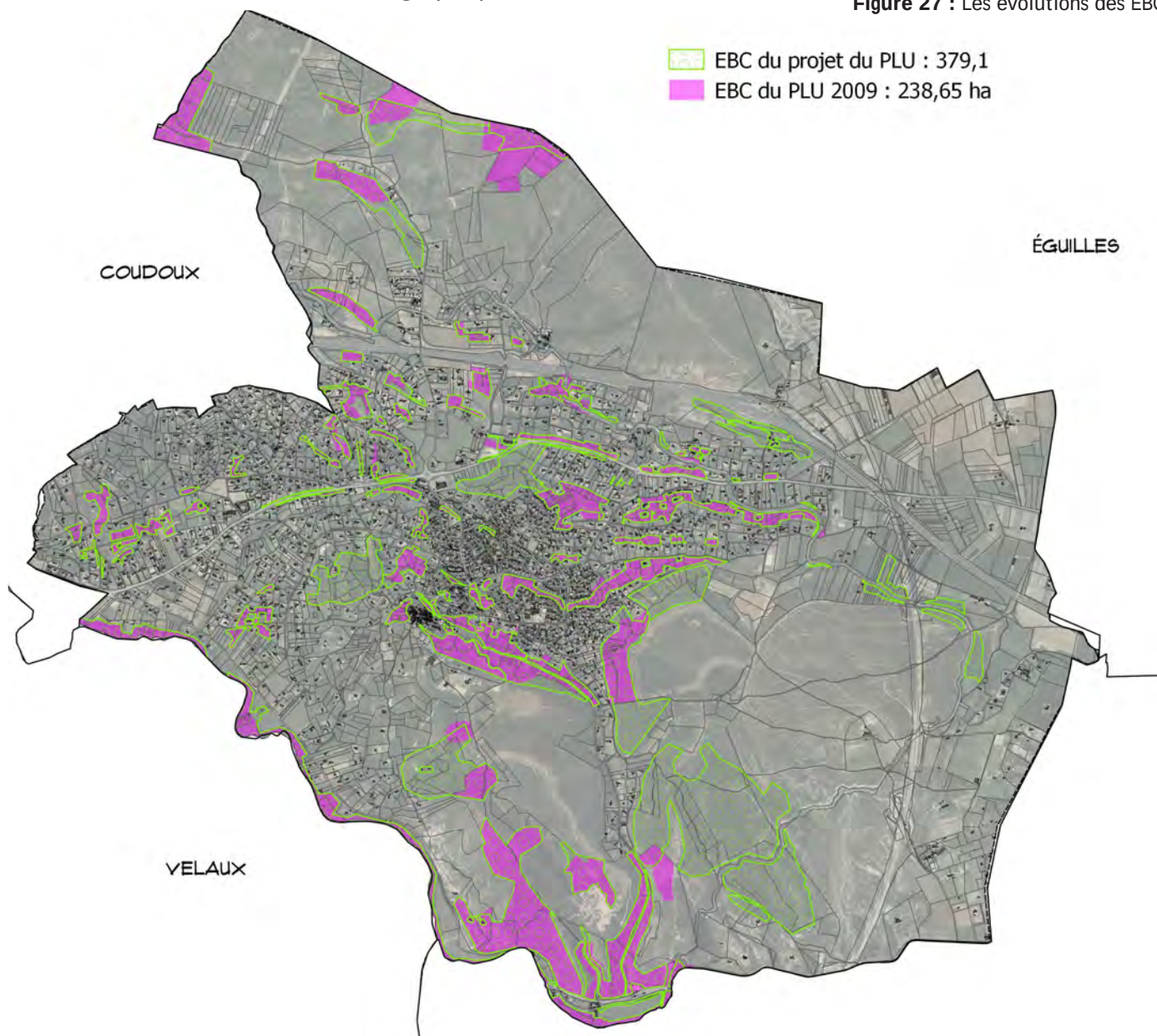
Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes,
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel.

Le PLU a fait évoluer les EBC du PLU de 2009 afin d'ajuster leur périmètre à la réelle occupation du sol (cf. carte n°188). En effet, certains EBC sont aujourd'hui inappropriés (sur des espaces cultivés et des espaces bâtis) et d'autres sont manquants (sur des boisements conséquents, sur la ripisylve à valoriser au titre de la TVB, sur des boisements existants jouant un rôle sur la biodiversité et les corridors écologiques).

De plus, afin de pallier à une potentielle difficulté d'interprétation du document graphique du règlement du PLU liée à l'épaisseur du trait des EBC, le règlement intègre dans l'article 18 des dispositions générales, la prescription suivante : *«Une marge de recul d'un minimum de 5 mètres doit être respectée pour toute construction par rapport aux emprises des espaces boisés classés définis sur le document graphique du PLU ».*

Figure 27 : Les évolutions des EBC



Zonage PLU 2009	Surface (ha)
EBC	238,65

Zonage PLU 2017	Surface (ha)
EBC	379,1

Evolution
140,45 ha

Les EBC totalisent 379,1 ha, soit 14,4% du territoire communal. Le projet permet une augmentation de 140,45 ha.

3.5.5 La prise en compte des risques naturels et des nuisances

Le risque feu de forêt

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt. L'aléa subi feu de forêt sur l'ensemble du territoire communal, a été porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 4 janvier 2017

Le porté à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque feu de forêt est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa. Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Une cartographie traduisant le niveau d'aléa du PAC est reportée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

3 indices sont définis :

- F1 : secteurs particulièrement exposés au risque
- F2 : secteurs exposés au risque
- F1p : secteurs à projet particulièrement exposés au risque

Enjeux	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Niveau d'exposition du secteur environnant		
Aléa subi Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subi Moyen à Fort	F1*	F2
Aléa subi Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

* La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques F1p (F1 projet) définies dans le titre 3. « Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

Tableau de synthèse pour l'application des principes généraux de prévention du risque feux de forêt par types de zones indicées dans le PLU (DDTM13, 2016)

Dans les zones indicées F1, F2 ou F1p, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol est soumise à une réglementation spécifique. Les prescriptions réglementaires sont issues du Porter à connaissance et rappelée dans le règlement écrit du PLU.

Toutes les zones du PLU sont concernées par ce zonage (cf. carte 189 page suivante).

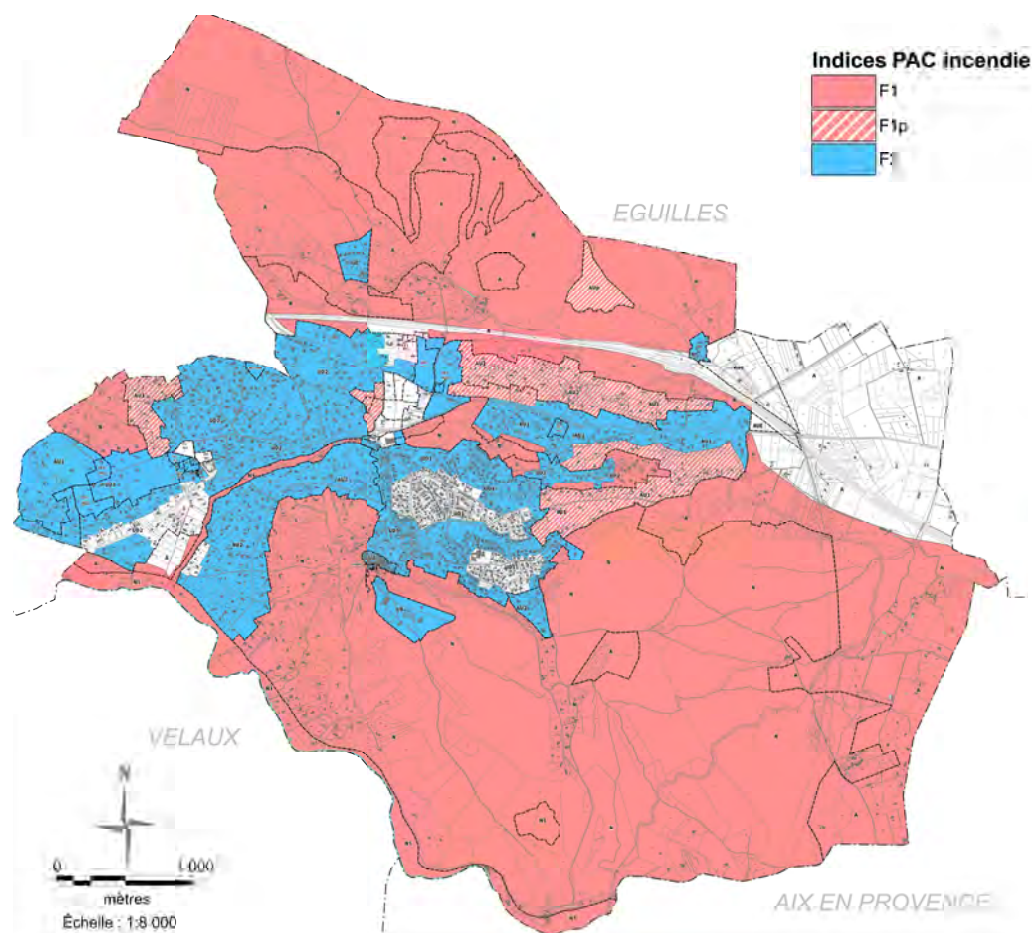
Dans les zones Indicées F1 :

Les secteurs concernés par l'indice F1 sont :

- Soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel quelle que soit la forme de l'urbanisation existante ;
- Non urbanisés (habitat vulnérable) en niveau d'aléa moyen à fort.

L'indice F1 touche particulièrement les zones A et N.

Dans ces secteurs, les constructions ne doivent pas être autorisées compte tenu de leur vulnérabilité au feu à la difficulté à les défendre.


Figure 28 : Zonage risque feu

Dispositions réglementaires

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque.

Dans les zones Indicées F1p :

Les secteurs concernés par l'indice F1p sont des secteurs initialement indicés F1 qui ont été choisis par la réalisation d'opérations d'ensemble. Ces zones sont situées en AU du zonage du PLU (AU1, AU2, AU3). Ces zones à projet sont en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité. Il s'agit des seules perspectives de développement de la commune à ce jour.

Dispositions réglementaires

L'urbanisation nouvelle doit être dense et les formes urbaines compactes. Les projets d'urbanisation devront être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt.

Dans les zones Indicées F2 :

Les secteurs concernés par l'indice F2 correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort (UA, UB, Uc, UD1, UD2, AU1, AU2, Nh). On distingue :

► Les zones indicées F2 en niveau d'aléa fort :

La constructibilité en zone d'aléa fort doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs.

Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

► Les zones indicées F2 en niveau d'aléa moyen :

Il s'agit des secteurs en zone déjà urbanisée où il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti.

Dispositions réglementaires

Dans les zones F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen, la construction des ERP sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt.

Les constructions doivent être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes.

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours.

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection.

Les constructions en lisière d'espace boisée doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie.

Le PLU tient compte également du risque incendie de forêt en inscrivant différents emplacements réservés pour l'amélioration du réseau routier, en particulier pour assurer une meilleure desserte à l'intérieur des zones à risque et favoriser le bouclage des circulations. Il prévoit également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) "par Schéma d'aménagement" visant à améliorer le maillage de 4 secteurs en mutation, notamment les zones AU1.

Des secteurs d'emplacements réservés ont notamment été créés pour :

- L'élargissement des voies de chaussée (majoritairement à 6 ou 8 mètres) ;
- L'aménagement d'aires de croisement, lorsque l'élargissement est impossible ;
- La création d'aires de retournement pour les voies en impasse ;
- L'entretien des pistes DFCI.

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

Le risque inondation

Les études réalisées sur les risques d'inondation dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles par l'Etat et la commune de Ventabren ont permis de mettre en évidence les zones à risque le long de la vallée de l'Arc et du valat des Eyssarettes. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Rivière de l'Arc et valat des Eyssarettes a été arrêté le 28/09/1999. Le règlement du PPRI fixe les prescriptions et recommandations qui s'appliquent pour les constructions existantes et tout nouveau projet de construction situés à l'intérieur des zones à risques définies pour la crue de référence.

Le périmètre du PPR est divisé en 2 zones :

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

Le PPR demeure applicable. Le PLU est conforme au périmètre du PPR et fait référence à son règlement.

Ce risque d'inondation a été pris en compte dans le règlement écrit et graphique où il est défini des sous-secteurs dits « i » dans lesquels les constructions sont interdites ou soumises à des règles particulières définies par le PPRI.

L'atlas départemental des zones inondables, modifié en août 2004, le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin de l'Arc arrêté le 22/02/2001 et l'étude SAFEGE portée à la connaissance de la commune le 25/08/2016 renseignent également sur l'aléa d'inondation.

L'enveloppe du nouveau périmètre soumis au risque Inondation de l'Arc a été prise en compte dans la définition du zonage du PLU, au travers notamment de la zone Ni et dans le règlement. De plus, il est annexé au PLU.

D'autre part le PLU propose des mesures de protection adaptées au risque de débordement des cours d'eau, pérennes ou non. Le règlement du PLU impose ainsi une marge de reculement de 10 mètres de large de part et d'autre de l'axe des valats qui traversent la commune. Il réserve d'autre part un certain nombre d'emplacements pour la réalisation de bassins de rétention. Le PLU prévoit également, lors des opérations de construction, tout ouvrage individuel ou collectif facilitant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (caniveaux ou puits filtrants, parkings drainants). En matière de stationnement, il recommande, voire oblige dans certains secteurs, que les espaces de stationnement aménagés soient perméables.

La liste des servitudes d'utilité publique concernant notamment les risques naturels et le Porter à connaissance sont annexés au PLU.

Le risque sismique et mouvements de terrain

Approuvé par arrêté préfectoral du 2 Mars 1990, le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles détermine des zones sensibles soumises à des prescriptions spéciales.

La totalité du territoire est exposé au risque sismique (zone de séismicité 2 selon le décret du 14 mai 1991 modifié par les décrets des 13 septembre 2000 et 23 décembre 2004, relatif à la prévention du risque sismique). Les constructions existantes doivent donc respecter des règles spécifiques pour prévenir les risques imputables à une secousse sismique.

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

Parallèlement, le Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) Mouvements différentiels de terrain - Phénomène de Retrait et gonflement des argiles est approuvé depuis le 27 février 2017. Il est annexé au PLU.

Il définit deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (B1)
- une zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégralité d'un bien existant.

Le risque minier

La commune de Ventabren est concernée par les aléas miniers résiduels. Une étude réalisée par GEODERIS publiée en 2008 a été portée à la connaissance des communes concernées le 19 juillet 2010.

Celle-ci avait retenu sur la commune les aléas suivants :

- Mouvements de terrain :

- Aléas miniers
- Effondrement localisé sur puits
- Effondrement localisé lié à des travaux souterrains
- Tassements

- Autres : Emission de gaz de mine

Le PAC minier est intégré au règlement et annexé au PLU. Il rappelle les obligations qui s'imposent aux constructions dans les zones soumises aux différents aléas. Dans les zones A et N soumises à ce risque, il est rappelé que toutes nouvelles constructions est interdites et dans les zones urbaine, il est fait référence aux dispositions inscrites dans la note technique générale "principes de prévention

relatifs aux aléas miniers résiduels". Il convient de souligné que celle une petite partie de la zone UD2 et la zone UC sont concerné par ce risque.

Nuisances sonores

Le décret n°95-21 du 21 Janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, rend obligatoire la prise en compte du bruit de ces infrastructures dans le PLU.

L'arrêté du 19 mai 2016 portant révision du classement des infrastructures de transport terrestre du département des Bouches-du-Rhône annule et remplace les précédents arrêtés adoptés le 11 décembre 2000 et le 14 avril 2004.

Aux abords des infrastructures de transport terrestres classées cille bruyante (A8, ligne TGV, RD10 et RD54), une isolation phonique des logements situés en bordure est obligatoire.

Sont reconnues sur le territoire de la commune, les voies bruyantes suivantes :

- voie de catégorie 1 : autoroute A8 (tronçon A8-16)
- voie de catégorie 2 : ligne TGV
- voie de catégorie 3 :
 - RD10 (tronçon D10-17)
 - D54 (tronçon D64-5)

Lorsqu'une construction à usage d'habitation, est prévue à moins de 300 mètres du bord extérieur d'une voie de catégorie 1, 250 m du bord d'une voie de catégorie 2, 100 mètres du bord d'une voie de catégorie 3, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983 et le 30 mai 1996) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Les constructions exposées au bruit à proximité des voies bruyantes sont soumises à des normes d'isolement acoustique. Le niveau d'isolement acoustique retenu pour chaque façade est précisé dans la demande de permis de construire.

La carte du classement sonore des infrastructures routières approuvé le 19 mai 2016 sur la commune est annexée au PLU.

Le règlement du PLU prévoit que les constructions d'ouvrages anti-bruit pourront être autorisées en bordure de la RD 10, à une distance minimale de l'emprise publique de 2 m ; leur hauteur maximale n'excédera pas 2 m.

3.5.6 La performance énergétique et environnementale

3.5.6.1 Instauration de nouvelles dispositions règlementaires pour favoriser la performance énergétique

Le projet de PLU met en place, sur son territoire, une réflexion novatrice sur les performances énergétiques et environnementales des constructions ayant pour but de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer le bilan carbone des constructions. La commune souhaite, au travers le projet de PLU, encourager le recours à des dispositifs techniques ou architecturaux participant à une meilleure performance énergétique et environnementale des constructions et permettant de réduire les gaz à effet de serre.

Ainsi, le projet de PLU complète le règlement écrit par :

- un nouvel article 15 "*Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales imposant :*
 - *L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.*
 - *L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée afin d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.*
 - *Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, ou en matériaux perméables, afin de réduire les espaces imperméabilisés. »*
- la mise en place d'un coefficient de majoration de CES pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

3.5.6.2 Création d'une zone AUp

Justification de la délimitation de la zone AUp

- **Vocation** : exploitation d'un parc photovoltaïque
- **Evolution PLU 2009 → PLU 2017** : c'est un secteur propice au développement d'un parc photovoltaïque (exposition Sud)

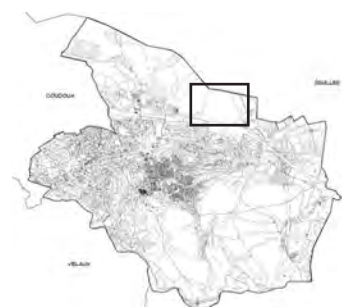
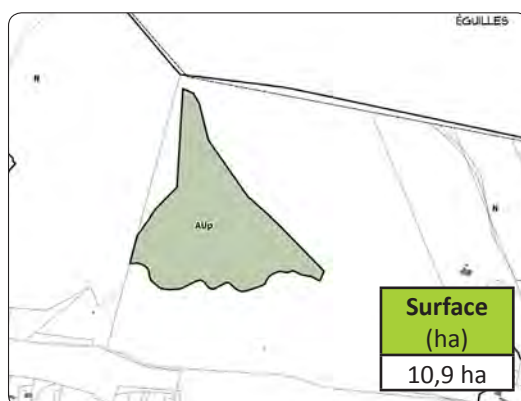


Figure 29 : La zone AUp du PLU 2017

Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone AUp

Le règlement de la zone AUp autorise uniquement les installations et constructions nécessaires aux centrales photovoltaïques dont la hauteur ne pourra dépasser 4m. L'objectif de cette zone est de promouvoir la réalisation d'un parc photovoltaïque qui devra s'intégrer dans son environnement naturel.

3.6 LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DE LA VILLE ET DU CADRE DE VIE

3.6.1 Une nouvelle règle pour la prise en compte des infrastructures et réseaux de communication électronique

Depuis la loi Grenelle, de nouvelles dispositions ont été introduites dont celles concernant les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le PLU prend en compte cette évolution en introduisant dans l'article 4 relatif aux réseaux, des prescriptions relatives aux réseaux des communications électroniques imposant pour certains nouveaux projets d'ensemble à usage d'habitation et certains projets d'activités, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement aux réseaux des communications électroniques.

3.6.2 Les emplacements réservés

Le PLU met en place les outils permettant, à terme, la réalisation des différents projets. Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières, espaces verts) et ceux de superstructures (logement social, équipements culturels, sportifs scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement, station d'épuration, déchetterie, etc.).

Le PLU définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Justification des évolutions des Emplacements réservés

Depuis le PLU 2009, la commune a réalisé des équipements de voirie ainsi que des équipements publics dont des bassins de rétentions. Le projet de PLU a donc mis à jour les emplacements réservés en supprimant les équipements et les voiries réalisés ainsi que les voiries dont la largeur est dorénavant suffisante. (cf carte n°191).

Le projet de PLU a également permis la création de nouveaux ER (carte192) pour:

- la réalisation d'ouvrage public dont des bassins de rétention et des places publiques. Certains de ces ouvrages sont également inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- l'agrandissement des voiries pour permettre d'améliorer la desserte des quartiers, notamment pour les véhicules de secours lors des incendies ;
- la réalisation de DFCI pour conforter le réseau existant ;
- la préservation de l'entrée de ville Est et de son paysage.

Figure 30 : Les ER supprimés par le PLU 2017

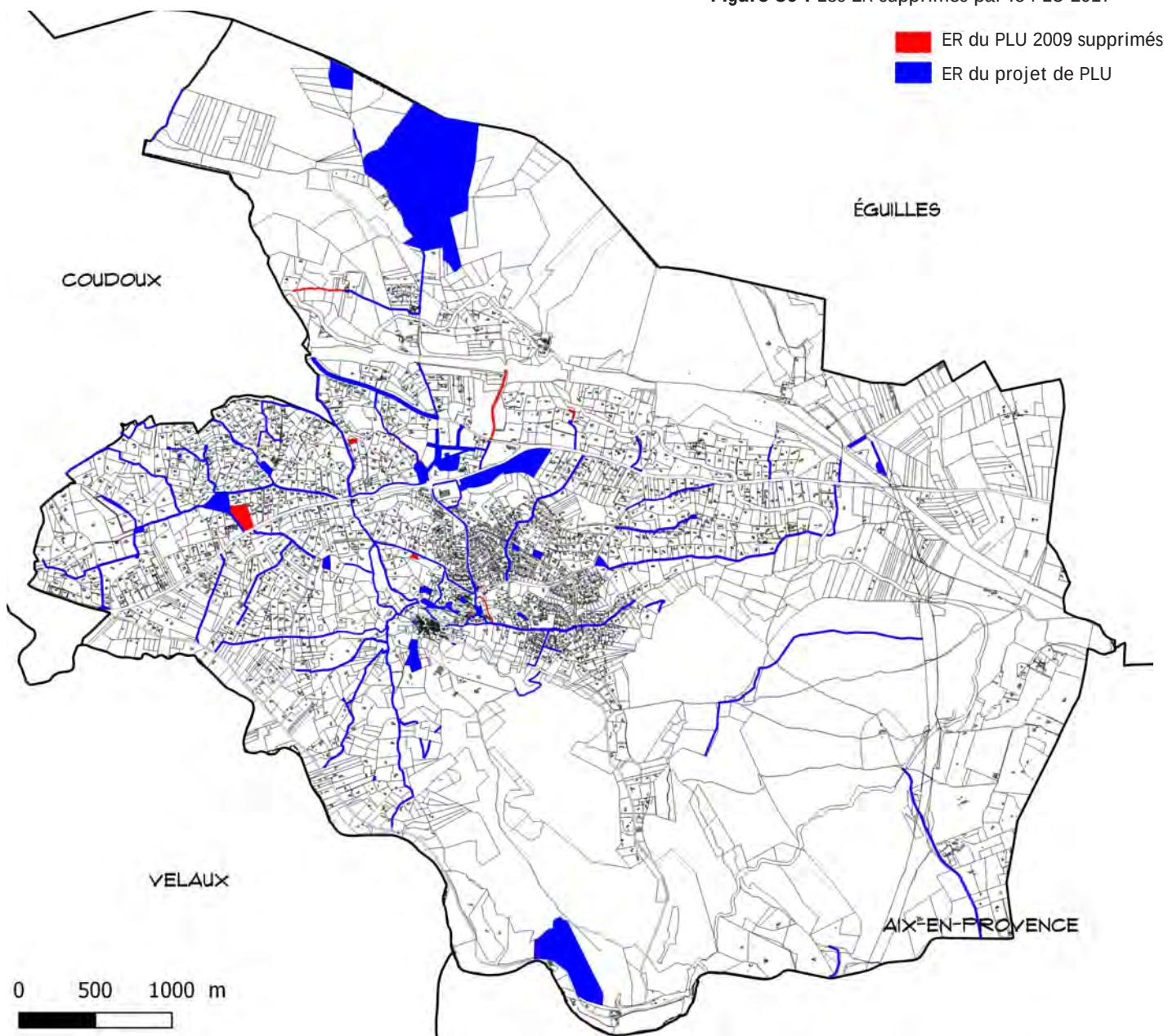


Figure 31 : Les ER créés par le PLU 2017

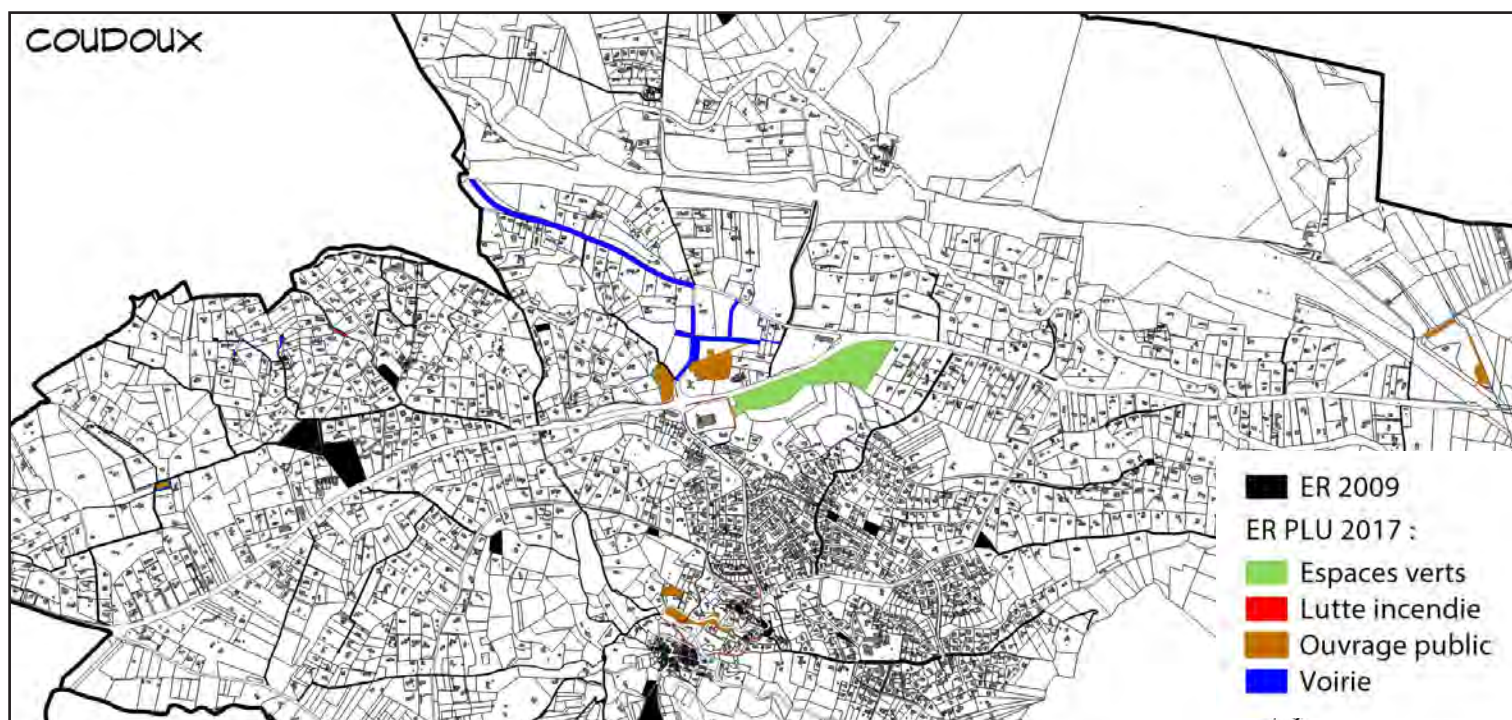
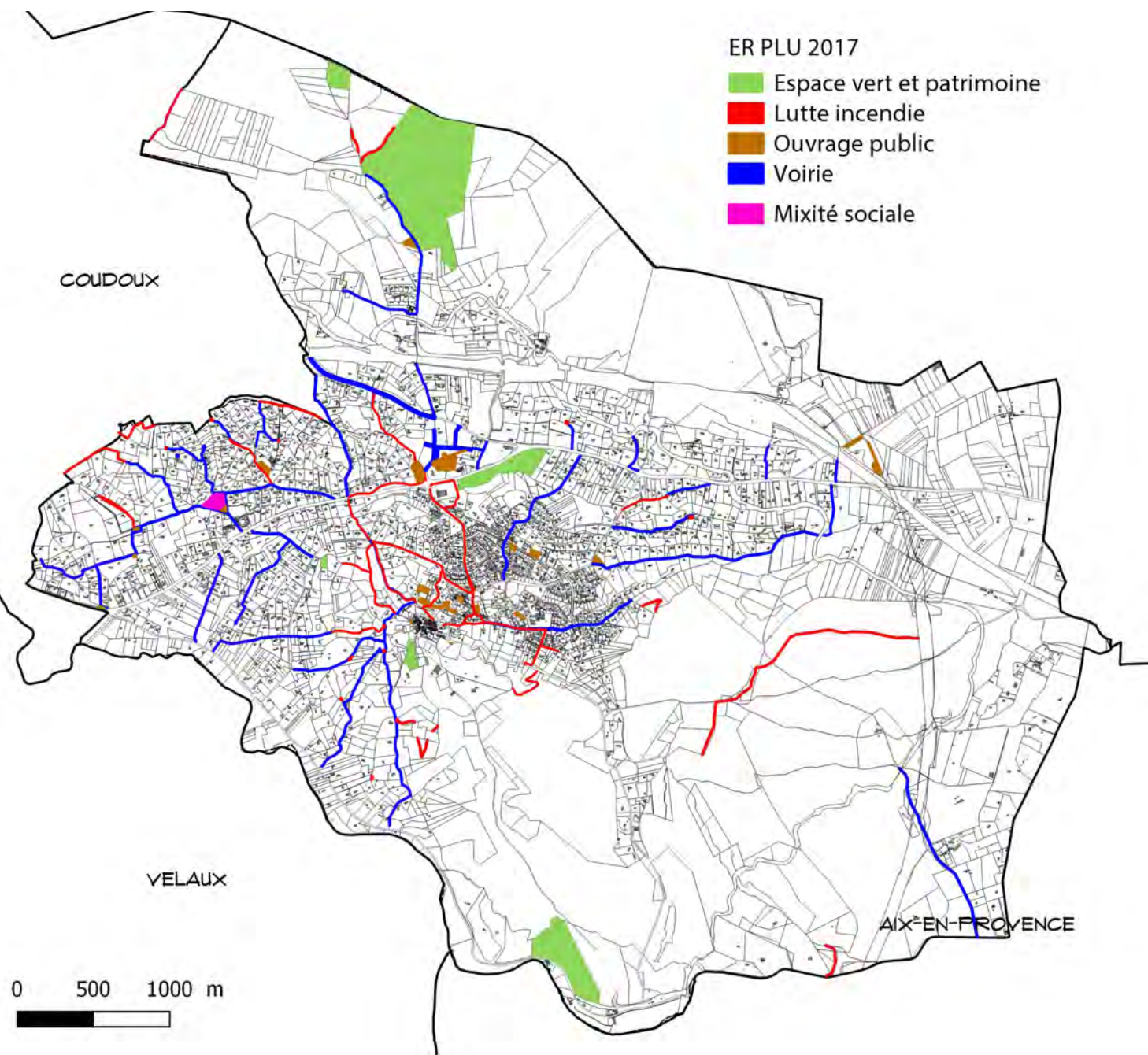


Figure 32 : Les ER créés du PLU 2017 par vocation


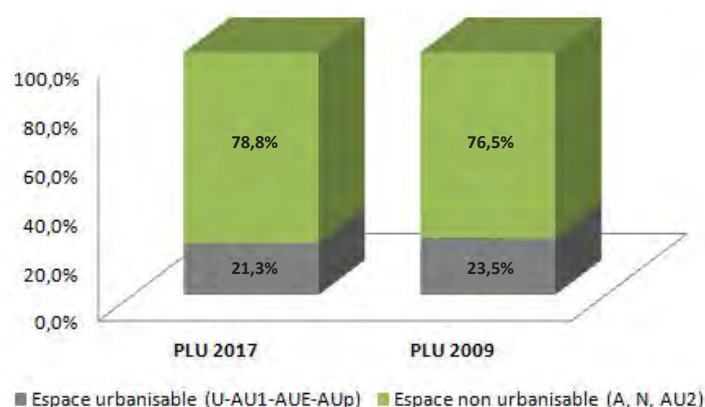
Chapitre III

Evolution du PLU

1.

Evolution du zonage

Zonage PLU 2009	Surface (ha)	Zonage PLU 2017	Surface (ha)	Evolution
UA	2.3	UA	2.6	0.3
UL	11.0	UB	12.0	1.0
		Uc	6.5	
UD1 <i>dont UD1i</i>	114.7 2.6	UD1 <i>dont UD1i</i>	144.2 2.6	29.6
UD2	124.5	UD2	202.2	77.7
Total zones U	252.4	Total zones U	367.5	115.1
AU1a	235.0	AU1	143.6	- 91.4
AU1b	94.6	AU2	121.7	27.1
AU2	16.4	AU1H - AU2d1	16.4	0
AU1e	20.8	AUE	22.2	1.4
		AUp	10.9	
Total zones AU	366.7	Total zones AU	314.7	-52.0
A1	138.7	A	584.0	
A2	364.8			
Total zones A	503.5	Total zones A	584.0	80.5
N1	1 163.6	N	1 301.6	- 175.4
N2a	313.4	NI	6.4	- 28.1
N2b	34.5	Ni	59.3	57.1
N1i	2.2	Nh	2.1	-
Total zones N	1 513.7	Total zones N	1 369.4	- 144.3
EBC	238.65	EBC	379.1	140.45



Le projet de PLU de Ventabren permet de réduire de plus de 55ha les surfaces urbanisables. La part des espaces non urbanisables passe de 76,5% dans le PLU de 2009 à 78,8% dans le projet de PLU.

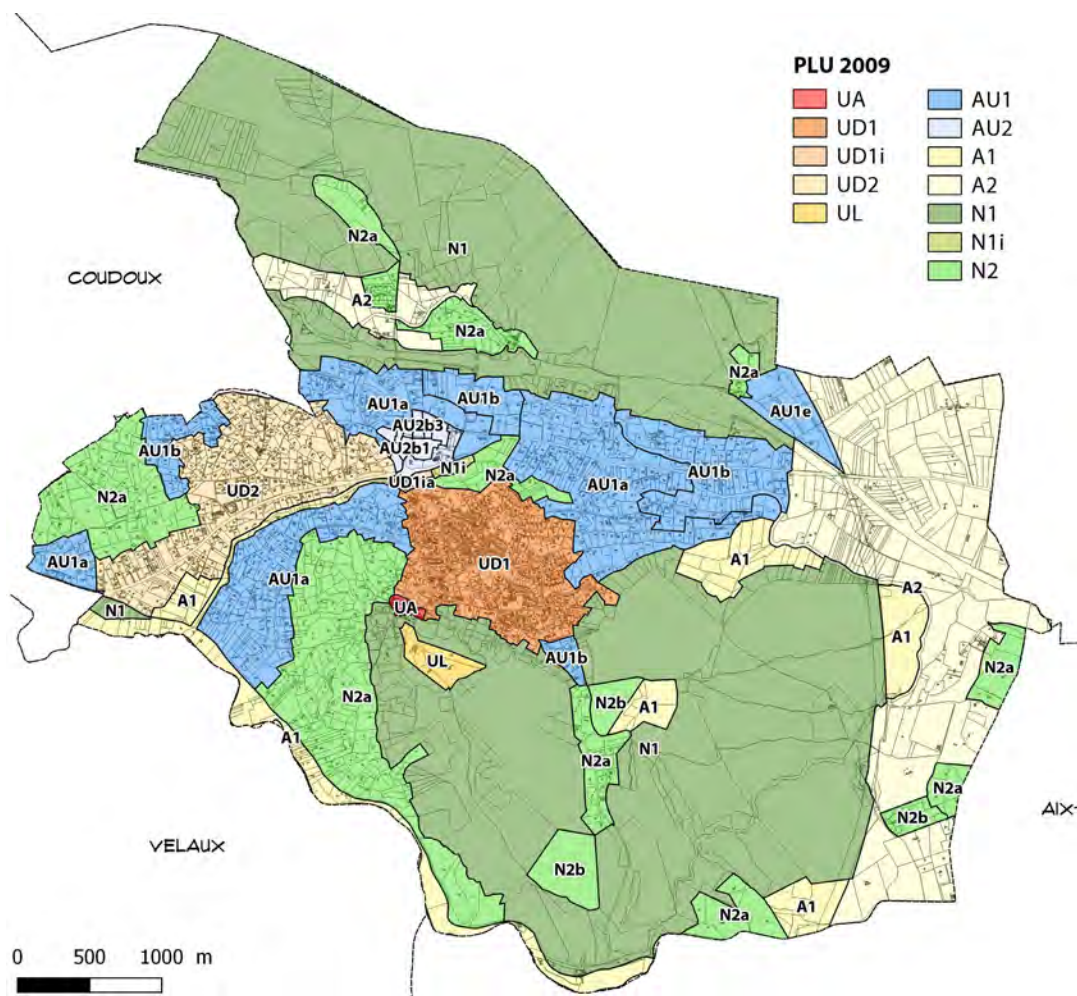


Figure 33 : Zonage du PLU de 2009

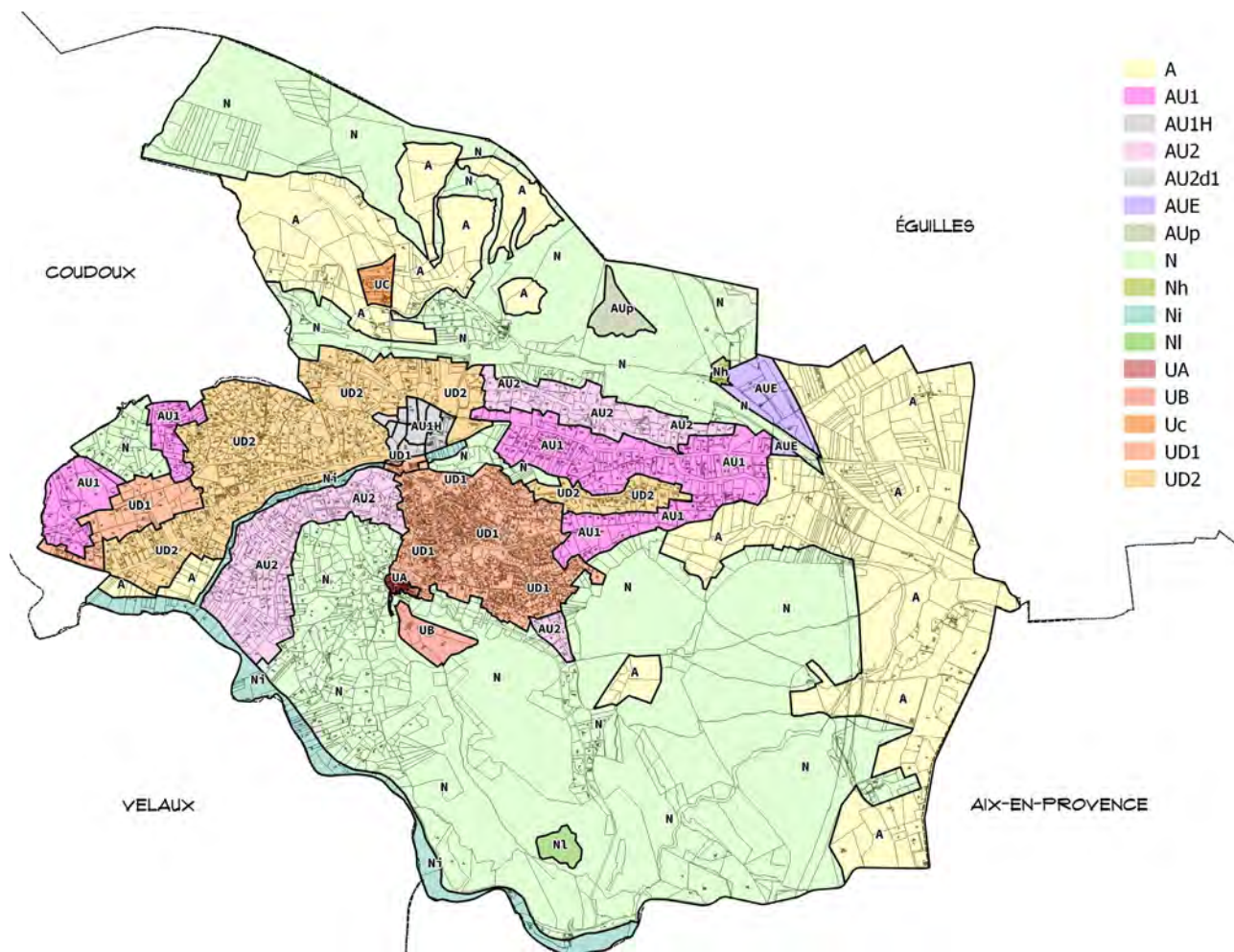


Figure 34 : Zonage du PLU de 2017

2.

Synthèse des dispositions réglementaires

Zone PLU	Vocation	Art 1 - Interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
UA	Noyau villageois Habitations Site inscrit	Tout sauf autorisé art 2	-Commerce et artisanat max 200 m² SP - IC et leurs extensions -Affouillements, exhaussements du sol - piscines et leurs dépendances -Secteur soumis à SMS n°18 = 100% LLS	Eau et assainissement publics requis	-Alignement limite d'emprise - dérogation possible sous conditions	Mitoyenneté -dérogation possible sous conditions - 3 m en fonds de propriété	NR	Continuité de volume et max 9,5 m	NR
UB	Zone mixte d'équipements, loisirs et d'activités	Tout sauf autorisé art 2	-Ouvrages techniques d'intérêt général - aires de jeux et de sport - constructions pour accueil du public / espace naturel - activités tertiaires - équipements publics -Constructions d'intérêt collectif et d'hébergement - parking ouvert au public - affouillements/ exhaussements - habitations liées au fonctionnement des étab et services autorisés -Extension des habitations existantes de plus de 50 m², max 150 m² SP -cimetières	Eau et assainissement publics requis	Marges de recul doc graphique - 5 m alignement ou emprise	3 m	50%	8 m	35%

Zone PLU	Vocation	Art 1 - Interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
Uc	Hameau des Cauvets Zone résidentielle	-Industries -Commerces -IC sauf autorisées -HLL et parcs résidentiels de loisirs -Camping et caravaning -Carrières -Élevage, gardiennage animaux non liés aux besoins familiaux, nuisants -Parc d'attraction -Affouillement/exhaussement -Constructions nuisantes -Dépôts -abris précaires -Lotissements d'activités	-habitations, dans la limite d'une par UF - garages max 60 m² d'emprise au sol - piscines et leurs dépendances -Activités artisanales et d'hébergement touristique non nuisantes -Dépôts d'hydrocarbures -Divisions foncières soumis à DP -Lotissement, max 1 construction à usage d'habitation/lot -affouillement/exhaussement pour constructions autorisées Toute opération > 2 logements = habitat individuel groupé	Eau et assainissement publics requis	Marges de recul docs graph - alignement ou 3 m	-min 3 m -Contre les limites séparatives sous conditions - piscines : min 2 m	15%	8 m	20%

Zone PLU	Vocation	Art 1 - Interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
UD	UD1	Zone principalement résidentielle + commerces et bureaux OAP de secteur n°2 et 4 OAP d'amgt n°1	-industrie -IC sauf autorisées en 2 - HLL et parcs résidentiels de loisirs	Eau et assainissement publics requis	Marges de recul docs graph -4 m alignement ou emprise - clôtures 1 m/emprise	Mitoyen ou 3 m minimum piscines : 2m	-15% hab -20% autres usages Dispositions particulières aux SMS	8 m	25%
	UD1ia UD1ib	PPRi Zone rouge Zone bleue OAP de secteur n°4	- camping et caravaning -Carrières -Élevage, gardiennage animaux non liés aux besoins familiaux, nuisants -Parc d'attraction -Constructions agricoles -Affouillement/exhaussement -Constructions nuisantes -Dépôts -abris précaires -Lotissements d'activités						
	UD2	Zone résidentielle + commerces et bureaux OAP de secteur n°2 OAP d'amgt n°1, 2, 3	-1 construction à usage d'habitation/parc elle - Habitations de plus d'1 logts avec entrée commune - garages max 60 m² d'emprise au sol - piscines et leurs dépendances -IC -Dépôts d'hydrocarbures -Constructions liées au service public ferroviaire -Zone soumise à 14 SMS			4 m = neuf 3 m = existant et piscines	- 10% hab -15% autres -Dispositions particulières aux SMS		40%

Zone PLU	Vocation	Art 1 - interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
AU1	Zone à urbaniser « ouverte » résidentielle prévu de renforcer les équipements -Peut faire l'objet d'un PUP - soumise à OAP de secteur n°3, d'aménagement n°1 et 4	-IC -Camping et caravaning -HLL et parcs de loisirs -Abris précaires -Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public -Parking ouvert au public -Affouillement/exhaussements saut autorisé art 2 -Dépôts et décharges -Carrières -Industrie et constructions agricoles -Constructions nuisantes	-1 construction à usage d'hab/foncier - construction à usage d'hab > 1 logt si une entrée commune - extension mesurée hab > 50 m², max 150 m² SP -Extensions mesurées constructions autres -Annexes aux habitations, max 40 m² d'emprise, rayon de 15 m de la construction principale - piscines et leurs dépendances max 20 m² - constructions liées au service public ferroviaire -Divisions foncières soumises à DP -Lotissements, max 1 construction à usage d'habitation/lot -Secteur soumis à 4 SMS imposant un % de logts sociaux	Eau et assainissement publics requis	- Marges de recul docs graph -Recul min 4 m/emprises - clôtures min 1 m /emprises	4 m	10% Dispositions particulières aux SMS	8 m	40%

Zone PLU		Vocation		Art 1 - interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
AU1H	AU1Ha1, 2, 3	Projet de la ZAC de l'Heritière 1° tranche	Habitat collectif, commerces, services, équipements publics	-Industries - IC sauf autorisées art 2 - camping et caravaning -Carrières - Élevage, gardiennage animaux non liés aux besoins familiaux, nuisants	-Piscines et leurs dépendances - IC -Dépôts d'hydrocarbures - extensions mesurées des constructions autres qu'habitation - équipements publics -Lotissements et constructions hab max 1/lot	Eau et assainissement publics requis	- 4 m / emprise <u>-AU1Ha et b</u> : construction s avec activités ou équipements s en rdc alignement place publique et allée piétonne -Piscines : 2 m min - ouvrages en saillie 1,50 m max à partir du 1° étage	- 4 m / mitoyen si même volumétrie -Possibilité contre la limite séparative constructions < 4 m - piscines : 2 m min	60%	- 13 m - Sauf AU1Ha2 10 m	25%
	AU1Hb1, 2, 3		Habitat collectif	-Parc d'attraction -Affouillement/exhaussement sauf art 2 -Constructions nuisantes -Dépôts - abris précaires -Lotissements d'activités			60%	10 m			
	AU1Hc1, 2, 3	OAP de secteur n°4 et d'amgt n°2	Habitation individuelle		-SMS n° 14 imposant 30% de LLS			70%	7 m		

Zone PLU		Vocation	Art 1 - Interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions		Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
AU économie	AUE	ZAE de Châteaublanc - vocation économique Soumis à OAP de secteur n°5 Et au cahier des charges de la zone annexé au règlement	-Toutes constructions sauf mentionnées art 2 - habitations nouvelles -Industries -Commerces -Camping et caravanning -HLL et parcs résidentiels de loisirs -Abrs précaires -Parcs d'attraction, aires de jeux et de sport ouverts au public	-Équipements -Constructions /installations liées au service public ferroviaire ou sur le domaine public autoroutier -Divisions foncières soumises à DP	-Activités économiques artisanales et tertiaires (sauf art 1) -Activités de loisirs et services complémentaires <u>-Pour les constructions existantes :</u> -Extension mesurée hab > 50 m², max 150 m² SP - extension mesurées autres constructions - annexes hab°, max 40 m², distance 15 m maxi de l'habitation -Piscines et leurs dépendances max 20 m²	Eau et assainissement publics requis	Marges de recul docs graph -4 m alignement ou emprise voies	4 m	60%	11 m	40%
	AUp	Exploitation d'un parc photovoltaïque	-Parking ouvert au public -Affouillements/exhaussements du sol sauf si autorisés - dépôts et décharges -Carrières -Constructions/installations nuisibles		-Installations et constructions nécessaires à l'exploitation du parc photovoltaïque - reconstruction à l'identique suite à sinistre -Affouillement/exhaussement nécessaires -Clôtures	NR	-Constructions principales 6 m - autres : 3 m -Clôtures : 1 m		NR	4 m	NR

Zone PLU		Vocation		Art 1 - interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
AU2	AU2	Zone à urbaniser « stricte »	-	-IC - Camping et caravanning -HLL et parcs résidentiels de loisirs	-Extensions mesurées des habitations existantes > 50 m², dans la limite de 150 m² de SP	Non réglementé					
	AU2 d1	Ouverture à l'urb° soumise à modification de PLU Site inscrit OAP d'aménagement n°4	ZAC héritière (phase 2) : habitation individuelle	- Abris précaires -Carrières - parkings publics -Parc d'attraction -Constructions industrielles ou agricoles -Affouillement/exhaussement sauf autorisé -Constructions nuisantes -Dépôts et décharges	-Extension mesurées des constructions autres que l'habitation -Annexe des habitations existantes max 40 m² d'emprise au sol, à une distance de 15 m maxi -Les piscines et leurs dépendances (max 20 m²) - constructions/installé au domaine public autoroutier						

Zone PLU	Vocation	Art 1 - Interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions	Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts
A	Zone agricole	Tout sauf autorisé art. 2	-Constructions et install. Nécessaires à l'activité agricole - amgt pour vente directe à l'exploitation, max 200 m² Sp - activités touristiques, pédagogiques, culturelles en lien avec l'agriculture, dans les locaux existants, sans création de SP -Services publics et d'intérêt collectif compatible avec vocation agricole -Constructions/install lié au service public ferroviaire -Extension mesurée habitations existantes > 50m² de SP, sans changement de destination, sans excéder 30% de la SP existante, ni 150 m² de SP et que l'extension soit accolée -Annexes aux habitations, max 40 m² de SP, dans les 20 autour de l'habitation -Piscines et leurs dépendances, max 20 m² pour les dépendances -Constructions, dépôts, install lié au domaine public autoroutier -Affouillements/exhaussements du sol autorisés	Captage privé autorisé - assainissement autonome autorisé	Marges de recul - 45 m alignement ou emprise	Cf marges de recul doc graph / 5 m	NR	-Hab° : 8 m - autres : 12 m -NR superstructures ponctuelles, install agricoles ou équipements publics	NR

Zone PLU	Vocation	Art 1 - Interdit	Art 2 - Autorisé sous conditions		Art 4 - Desserte réseaux	Art 6 - Retrait voie	Art 7 - Retrait limites séparatives	Art 9 - Coeff Emprise au sol	Art 10 - Hauteur totale	Art 13 - Coeff Esp verts	
N	Zone naturelle protégée	Tout sauf autorisé art 2	-constructions/ install liées à l'entretien, la protection, la mise en valeur des espaces naturels -Constructions et installations d'intérêt général -Ouvrages techniques d'intérêt général -Constructions /install liées au domaine public autoroutier ou au service public ferroviaire	-Extension mesurées hab existantes légales > 50 m² SP, max 30% SP existante, max 150 m² SP. Extension accolée -Annexes aux habitations existantes max 40 m² d'emprise au sol dans les 20 autour de l'habitation -Piscines et leurs dépendances, max 20 m² d'emprise pour les dépendances	Raccordement AEP pour les habitations	-Marges de recul -5 m alignement ou emprise - clôtures : 1 m	5 m neuf 3 m existant NR service public ferroviaire	7%	8 m	NR	
	En partie en site inscrit			Assainissement collectif requis. ANC admis sous conditions							
	Partiellement concerné par OAP de secteur n°1 et d'amgt n°1										
	Nh				Hameau châteaublanc - STECAL						<u>En zone Nh</u> : à condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à l'activité agricole : les constructions nouvelles à usage d'habitation, en continuité des hab existantes
Ni	Naturelle inondable, soumise au respect du PPRI		-Occupations et utilisations du sol précisées dans le PPRI selon zone bleue ou rouge -Clôtures permettant un libre écoulement des eaux.								
Nl	Loisirs (motocross exclusivement) sans aucune construction			Aménagements au sol liés à la pratique du motocross à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols forestiers, ni la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers	NR						NR

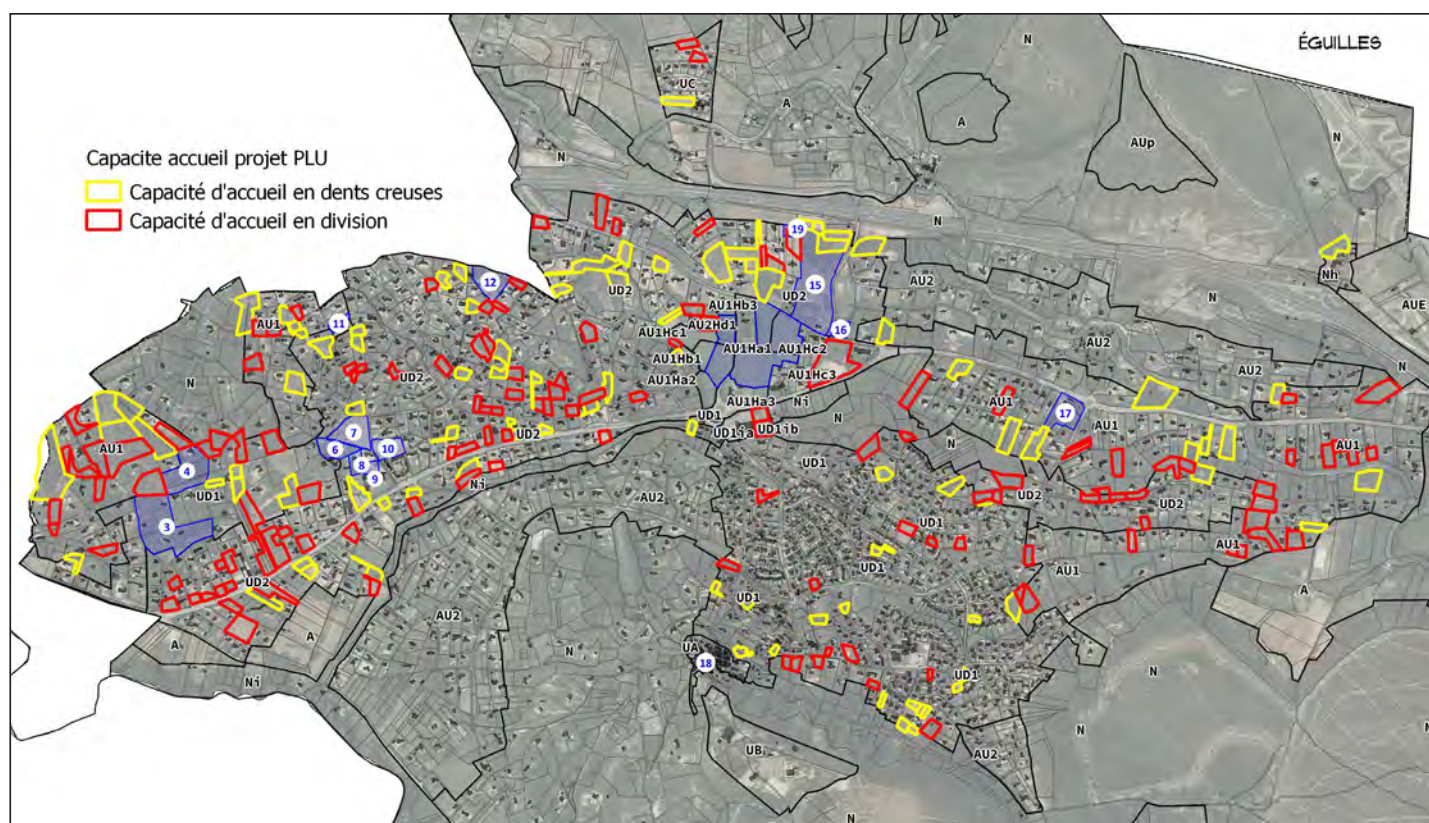
3.

La capacité d'accueil du projet de PLU

Méthodologie

Le calcul de la capacité d'accueil du projet de PLU se base sur l'équation suivante :

- ▶ À partir du zonage du projet de PLU et du cadastre 2016, le foncier potentiellement constructible a été identifié dans les zones, à vocation d'habitat, urbaines UA, UD, à urbaniser ouverte AU1 et dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nh du Hameau de Chateau Blanc. Cette identification est basée sur plusieurs critères :
 - Le terrain ne doit pas être enclavé : un accès doit pouvoir être réalisable.
 - Le terrain ne doit pas être trop accidenté.
- ▶ Le potentiel foncier identifié comprend des terrains en dents creuses et des terrains potentiellement mobilisables suite à des divisions parcellaires. Un coefficient de rétention foncière adapté à chaque secteur est appliqué sur le potentiel foncier issu de divisions parcellaires afin d'aboutir à une surface de terrain potentiellement mobilisable.
- ▶ Cette superficie du potentiel foncier mobilisable est multipliée par le CES afin de connaître l'emprise au sol disponible dans la zone
- ▶ Puis ce résultat est multiplié par le nombre de niveaux (déterminé en fonction du règlement des hauteurs pour la zone).
- ▶ L'épaisseur des murs est ensuite déduite de l'emprise au sol (défini à 18% de l'emprise au sol) afin d'obtenir la surface de plancher maximale potentielle.
- ▶ La surface de plancher obtenue, destinée à l'habitation, est ensuite divisée par la superficie moyenne des habitations dans le secteur concerné afin d'obtenir le nombre de nouveaux logements et d'habitants potentiels.



Capacité d'accueil du projet de PLU

	Surface des terrains potentiellement mobilisables (ha)	Nombre de logements potentiels	Habitants potentiels (2,18 hab/log en 2037)	Densité de logements à l'hectare
UD1	6,80	112	243	16,4
UD2	19,69	215	469	10,9
UH	0,58	9	21	16,4
AU1	21,06	230	502	10,9
Nh	0,47	5	11	10,9
Sous Total hors SMS	48,60	572	1246	11,8
SMS à court terme	11,28	523	1140	46,4
SMS à long terme	14,81	667	1454	45,0
Sous Total SMS	26,09	1190	2594	45,6
TOTAL	74,69	1762	3841	23,6

Situation en 2014	2229	5067
Situation en 2037	3991	8908

Tableau 4 : Synthèse de la capacité d'accueil du projet de PLU

Le projet de PLU permettrait d'accueillir à terme environ 1762 logements et 3841 habitants supplémentaires dont plus des deux tiers (67,5%) serait induits par les secteurs de mixité sociale (contrat de mixité sociale signé avec le préfet).

Sur les secteurs de projets (de densification), la production de logements atteindrait 45 logements à l'hectare contrairement qui était d'environ 12 logements à l'hectare. Ainsi, on multiplie par 4 les capacités de production de logements tout en restant dans les limites de l'enveloppe urbaine initiale et en réduisant de plus de 64 ha les zones AU à vocation d'habitat.