

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 46**

**CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU-RHONE**

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 12 Mai 2017**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : M. HENRI PONS**

---

**OBJET**

Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Ventabren arrêté le  
31 Janvier 2017

---

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche  
Service Urbanisme et Grands Projets  
2234**

## **PRESENTATION**

Le Conseil Municipal de VENTABREN a arrêté par délibération du 31 janvier 2017 le projet de du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa Commune.

La Commune a sollicité l'avis de notre collectivité dans le cadre de la consultation des membres associés prévue par l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Départemental dispose d'un délai de trois mois pour formuler son avis. Au-delà du 13 mai 2017, l'avis sera réputé favorable.

## **LA CONSULTATION DU DEPARTEMENT**

Concernant ce projet de P.L.U., le Département formule les observations suivantes :

### **- dans le domaine des Routes :**

En préambule, les marges de recul liées à la loi BARNIER (75 mètres de part et d'autre de l'axe notamment des routes à grande circulation) existent dans le dossier de PLU arrêté. Après vérification, la RD 10 sur la Commune de Ventabren n'est pas répertoriée comme une route à grande circulation.

La Commune a maintenu une marge de recul le long de la section de la RD10 située à l'Est de la Commune, pour conserver la possibilité de réaliser des aménagements paysagers de qualité : ce qui n'appelle pas d'observations particulières de la part du Département.

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)/Schéma d'Aménagement, tout projet d'aménagement de carrefour sur les routes départementales devra être étudié en concertation étroite avec la Direction des Routes et des Ports (DRP). Ce qui concerne notamment le projet de carrefour à créer sur la RD10 à proximité du quartier Maralouine - moulin du Pont.

Concernant les OAP de secteur :

### **- OAP 1 vieux village et plateau sportif :**

La trame cheminement doux présentée en octobre est devenue une trame viaire, qui débouche sur la RD64 : il conviendra de sécuriser le débouché de cette voirie nouvelle sur la RD64, qui est en agglomération, mais ne comporte aucun aménagement de type urbain. L'objectif est de créer un sens de circulation en sens unique.

### **- OAP 2 Maralouine :**

Pour le projet de carrefour à aménager sur la RD10, il conviendra, pour des raisons de sécurité routière, de l'étudier en concertation étroite avec la DRP en vue de le valider.

Pour le projet d'implantation de commerces en bordure de voie, il conviendra, pour des raisons de sécurité routière, de l'étudier en concertation étroite avec la DRP en vue de le valider. Il conviendra de privilégier un accès en interne par la voie communale avec un stationnement à l'arrière des futurs bâtiments, et il faudrait éviter le stationnement le long de la RD10.

**- OAP 3 Vigne Longue :**

Les modalités d'accès et de desserte devront être étudiées en concertation avec la DRP : l'OAP présente une desserte principale par la RD64a puis, une contre allée en sens unique qui débouche sur la RD10 et une autre voie située au Sud qui, à terme, desservirait le secteur AU1.

**- OAP 4 l'Héritière –Intermarché :**

Pour le projet de la ZAC Héritière, les modalités d'accès ont été examinées lors de la Déclaration d'Utilité Publique et reprises dans le PLU arrêté (accès sur RD10 et RD19) : ce qui n'appelle pas d'observations particulières de la part du Département.

**- OAP 5 Château Blanc ;**

Pour le projet d'amélioration du carrefour en tourne-à-gauche existant sur la RD10, il conviendra de l'étudier en concertation étroite avec la DRP, la desserte se fait principalement par la RD10g. Cette voie devra être reprise en partie dans le cadre de la ZAC

Pour la desserte du secteur Sud, situé en façade sur RD10, l'accès à privilégier devra se faire par la voie dénommée « impasse de Peyre Plantade Nord ».

**- dans le domaine de l'Agriculture :**

La Commune de Ventabren, consciente de l'étalement urbain qui a prévalu depuis de nombreuses années à son développement, propose, au travers de son projet de PLU, de réduire significativement les zones à urbaniser, de « combler les dents creuses » et d'accroître l'emprise des zones agricoles.

En particulier, les zones agricoles passent de 503 ha au POS à 569 ha au PLU ; néanmoins, il faut remarquer que les grandes extensions de zones agricoles au Nord de la Commune concernent plutôt des espaces naturels au motif du développement des activités pastorales.

Or, le sylvo-pastoralisme peut tout à fait s'implanter en zone naturelle (N) sans pour autant qu'il soit besoin d'augmenter ainsi artificiellement la superficie du zonage agricole. Par ailleurs, la définition des zones agricoles repose bien sur la préservation d'espaces pour leurs qualités agronomiques, ce qui ne semble pas être le cas de ces espaces de collines zonées en A (zonage agricole).

Il ne faudrait pas que ce zonage puisse être utilisé au final à titre de compensation si des extensions urbaines à l'avenir étaient envisagées dans des secteurs à forte potentialité agricole.

Il conviendrait donc de faire correspondre à l'emprise foncière de la zone A les espaces agricoles présentant une réelle potentialité agronomique et permettant une reconquête agricole à des conditions de rentabilité économique acceptables

**- dans le domaine de l'Habitat :**

Concernant la production des logements sociaux, le rapport de présentation précise qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Commune de Ventabren ne disposait d'aucun logement social, bien que soumise à l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains). Afin de répondre aux obligations fixées par la loi, l'objectif triennal assigné par la préfecture est de 130 logements, soit en moyenne 43 logements sociaux par an. Dans ce contexte, la Commune a mis en place une politique foncière sur son territoire en adhérant à la convention multi-sites avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, pour une intervention foncière à court terme destinée à la production de programmes d'habitat mixte. Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est indiqué, pour les secteurs de Maralouine et de Vigne Longue, qu'il sera proposé une mixité des formes bâties, des

programmes et des populations. Par ailleurs, dans le secteur de L'Héritière-Intermarché, il est prévu d'offrir une gamme diversifiée de logements (individuels et collectifs en accession, sociaux, foyer de personnes âgées). Ce secteur est une opportunité majeure pour la Commune qui envisage la réalisation de près de 240 logements dont 67 à loyer modéré et d'une maison de retraite de 80 à 90 lits. Il y a aussi des opportunités sur le secteur des Nouradons et sur celui des Méjeans Ouest. Il est enfin envisagé le conventionnement d'une dizaine de logements communaux dans le centre ancien.

Par ailleurs, des servitudes pour mixité sociale imposent des taux variés de logements à loyer modéré. De plus, des emprises au sol spécifiques sont admises dans ces secteurs de mixité sociale. Cependant, il aurait été intéressant de quantifier le nombre de Logements Locatifs Sociaux qui pourraient être réalisés.

Signalons que la Servitude de Mixité Sociale 4 est à cheval sur deux zones (UD1 et AU1). Dans un souci de cohérence, il aurait été opportun que le taux de logements locatifs sociaux soit le même dans ces deux zones. La Servitude de Mixité Sociale 14 a été oubliée dans le règlement en zone UD.

## **PROPOSITION**

Sur proposition de Monsieur le Délégué à l'Aménagement du Territoire ;

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations figurant dans le rapport,
- et de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL