



**COMMUNE DE LA
BARBEN**

DEPARTEMENT
DES BOUCHES DU RHONE

ARRONDISSEMENT
D'AIX-EN-PROVENCE

République française
Liberté, égalité, fraternité

Délibération N° 26-2018

Nombre de membres En exercice	14
Nombre de membres Présent	8
Nombre de membres Votants	12
Pour	0
Contre	0
Abstention	0

Date de la convocation :
19 /04/2018

---0000000---

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme- Débat sur les orientations générales du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD).

Par délibération en date du 10 février 2010, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avec la définition des objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU comportent « un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD doit avoir lieu au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU ».

Le 22 février 2018, Le Conseil Municipal a pu débattre des orientations générales du PADD.

Cependant, il s'avère qu'une réunion avec les services de l'Etat le 26 mars 2018 a permis de mettre en évidence des observations concernant les orientations générales du PLU.

Monsieur le Maire précise que l'orientation n°3 du PADD et plus exactement le principe de valorisation du potentiel touristique a été modifié. Le premier item a été conforté avec une reformulation qui indique de mettre en valeur les éléments patrimoniaux témoins de l'identité historique tels que le château et ses abords (antérieurement le terme préservé était inscrit). Le second item est nouveau, puisqu'il aborde le site du château et ses abords ainsi que le zoo pour le conforter comme unité touristique. Monsieur le Maire rappelle que sous le POS, le zoo était en zone d'activité touristique et de loisirs mais le château n'était pas intégré dans ce zonage. Il convient à ce jour d'intégrer ce patrimoine dans une unité touristique.

Envoyé en préfecture le 26/04/2018

Reçu en préfecture le 26/04/2018

Affiché le 26/04/2018

ID : 013-211300090-20180423-262018-DE

EXTRAIT DU

Des

**DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance 23 avril 2018

L'an deux mille dix-huit et le vingt-trois du mois d'avril à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LA BARBEN a été assemblé à la mairie, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux articles L. 2121.10 à 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. Christophe AMALRIC, Maire.

Etaient présents à cette assemblée : M. Christophe AMALRIC, M. Christian ARRIVE, M. Jean-Marc ARNAUD, M. Nicolas VIROLLE, , M. Alain PROOT, Mme Sandrine TUR, M. Gauthier AMALRIC, Mme Maria Fernanda RUAULT formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de quatorze membres.

Excusés donnant pouvoir : Mme Madeleine CHAUMARD à Monsieur Jean-Marc ARNAUD, Mme Eva PLANES à M. Christian ARRIVE, Mme Michèle TARALLO à M. Christophe AMALRIC, M. Ulrich MOLL à Sandrine TUR

Absents: M. Gilles SAUVAJOL, Mme Anna GOURLIA

Secrétaire de Séance : M. Gauthier AMALRIC



Envoyé en préfecture le 26/04/2018

Reçu en préfecture le 26/04/2018

Affiché le 26/04/2018

ID : 013-211300090-20180423-262018-DE

Monsieur Jean-Marc ARNAUD précise que la rajout de ces deux phrases sur le PADD a été validé par les représentants de la DDTM lors de la réunion en date du 26 mars.

Vu la délibération du 10 février 2010 afférente à la révision du POS et la mise en forme du PLU,
Vu la réunion de réunion avec les personnes publiques associées qui s'est tenu le 28 septembre 2016
Vu les réunions des 15 janvier, 16 juin, 28 septembre, 21 décembre 2016, 25 avril et 12 octobre 2017 puis 26 mars 2018 avec les services de l'Etat,
Vu les différentes observations émises sur les orientations générales du PLU lors de ces réunions,
Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,
Vu le PADD annexé à la présente délibération,
Le conseil Municipal,

Article unique : **PREND ACTE** de la tenue du débat sur le PADD.

Certifié conforme au registre des délibérations.

LA BARBEN, le 25 avril 2018

Le Maire,
Christophe AMALRIC
signé



Envoyé en préfecture le 26/04/2018

Reçu en préfecture le 26/04/2018

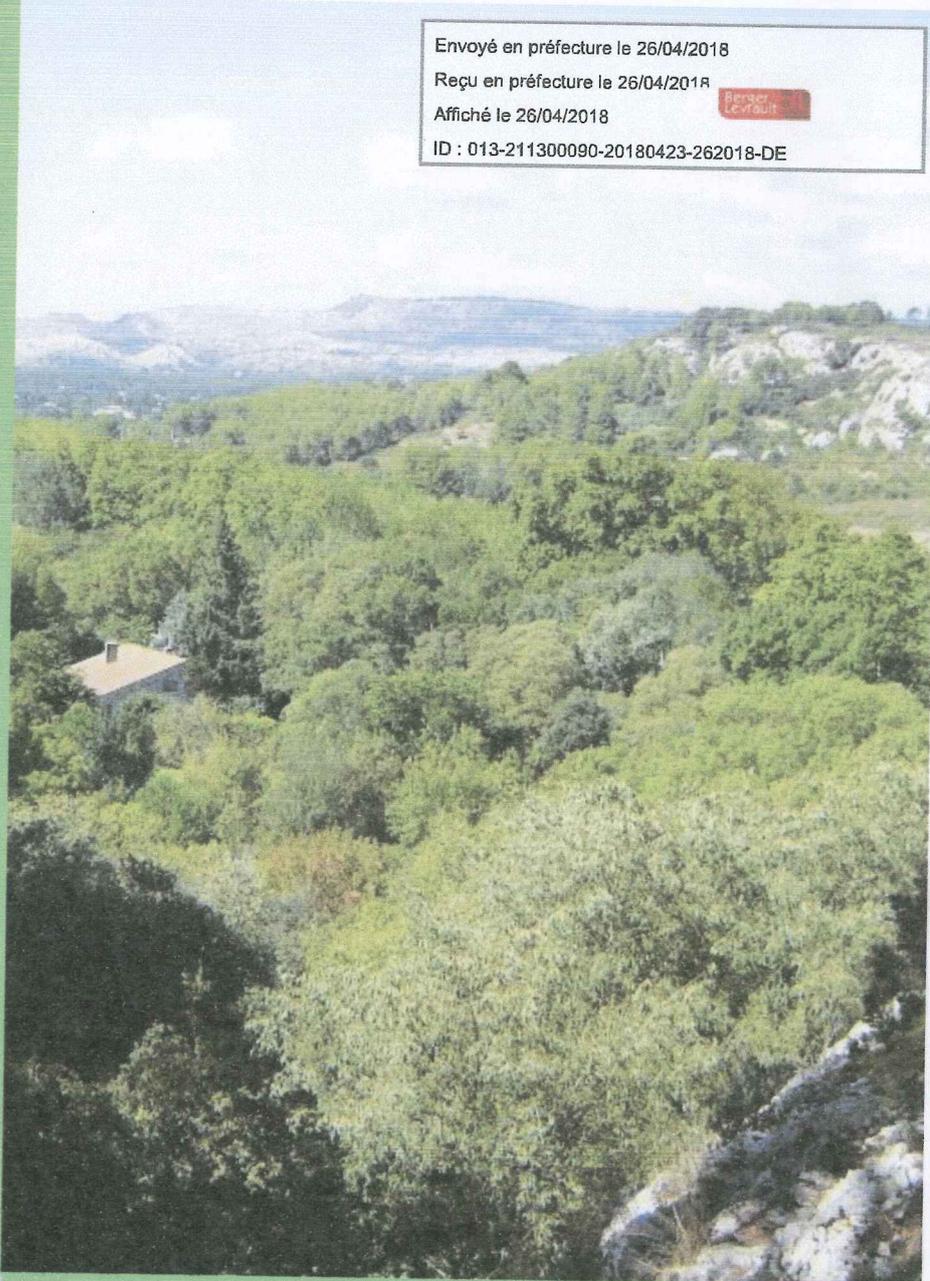
Affiché le 26/04/2018

ID : 013-211300090-20180423-262018-DE



LA BARBEN

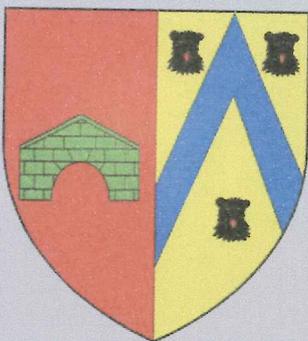
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE



PIECE N° 2

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL M. DUBOIS	Chargé de mission Urbanisme Assistant d'études Urbanisme



04/04/2018



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	6
SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD.....	12

PREAMBULE

Rappel réglementaire :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'années.

Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU.

Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables - Article L151-5, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

- **La Barben aujourd'hui**

La Barben est une commune située au sein de l'entité paysagère du Bassin de la Touloubre, au cœur du département des Bouches-du-Rhône. Située non loin de l'autoroute A7, à seulement 8 km de Salon-de-Provence et 30 km d'Aix-en-Provence, pôles majeurs à l'échelle du département, La Barben est un territoire résidentiellement attractif.

Le territoire communal est marqué par la prédominance des espaces agricoles et naturels. En effet, la moitié Sud du territoire est concerné par le Plateau des Quatre Termes, et la moitié Nord regroupe la colline de La Barben et l'essentiel du réseau hydrographique avec le passage de la Touloubre. Les espaces naturels sont en majorité des garrigues. Les espaces agricoles se concentrent quant à eux essentiellement dans la vallée de la Touloubre, correspondant aux espaces irrigués.

La Barben est une commune qui connaît une croissance de sa population depuis 1975 (+2% par an), avec une reprise sur la dernière période (+2.6% par an de 2009 à 2014) après un léger fléchissement au milieu des années 2000. De plus, la commune présente un visage démographique jeune marqué par un renouvellement des jeunes ménages. Ce paramètre doit être pris en compte par la collectivité pour le développement communal futur. L'offre de logements s'est ainsi diversifiée ces dernières années avec une augmentation des logements de 1 à 3 pièces, même si les grands logements dominent encore largement. Cette mixité dans la typologie de logement doit donc être encouragée.

Par ailleurs, la commune se caractérise par l'image de village dortoir. Le tissu économique est quasi inexistant sur la commune, la proximité de Pelissanne et dans une moindre mesure de Salon-de-Provence expliquant ce manque. L'activité agricole est tout de même présente malgré une forte baisse de la SAU des exploitations sièges (-50% entre 2000 et 2010). Le zoo représente l'activité économique et touristique majeure de la commune.

En tenant compte des quelques dents creuses restantes au sein du tissu bâti existant, les potentialités du POS à vocation principale d'habitat s'élèvent à **9 hectares environ**.

L'objectif principal de la commune de La Barben est d'accroître sa population, tout en poursuivant une organisation équilibrée et durable du village, dans le respect du site au sein duquel le territoire s'inscrit.

- **Le PADD : un projet communal sur une dizaine d'année**

Le diagnostic exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal : faire en sorte que La Barben puisse accroître son nombre d'habitants tout en étant compatible avec le niveau d'équipements existants. Le développement d'une offre commerciale de proximité et d'équipements afin d'améliorer le cadre de vie est également voulue par la municipalité. Ce développement devra tout de même limité son impact sur les espaces agricoles et naturels et intégré les risques naturels (inondations liées à la Touloubre notamment).

L'objectif d'accroissement démographique est d'accueillir environ **300 nouveaux habitants** 2030, correspondant à des besoins de **155 logements** : 115 logements concernant l'accroissement démographique (sur une base moyenne de 2.6 personnes par ménage), et 40 logements concernant le phénomène de desserrement des familles nécessitant d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente.

Les logemnst se répartiront de la manière suivante :

- un dizaine en dent creuse et division de terrains bâtis ;
- une trentaine dans le cadre d'un programme d'habitat collectif réalisé dans une opération de renouvellement urbain,
- entre 110 et 120 réalisés en extension de l'enveloppe bâtie (40% maximum d'habitat individuel)

Afin de favoriser la diversification de la typologie de logements sur La Barben, les objectifs fixés par le SCOT sont les suivants :

- 15% minimum d'habitat collectif à raison de 50 logements par hectare
- 50% d'habitat intermédiaire à raison de 25 logements par hectare
- 35% maximum d'habitat individuel à raison de 15 logements par hectare

Ainsi les besoins en foncier pour les 110 à 120 logements à réaliser en extension de l'enveloppe bâtie représentent **5,5 à 6 hectares** (2,8ha pour environ 70 logements groupés, et 2,9ha pour une quarantaine de logements individuels).

Le développement de l'urbanisation sur la commune se fera uniquement sur le village et dans sa proximité immédiate.

Le projet des élus est de maîtriser le développement de la commune, à travers trois grandes orientations qui sont :

1. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS

2. PRESERVER LE CADRE DE VIE DE LA BARBEN

3. DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE DE LA COMMUNE



ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1. Garantir un développement villageois

La volonté municipale est de favoriser l'accroissement de son nombre d'habitants dans les années à venir à condition que ce dernier soit en adéquation avec le niveau d'équipements. La capacité des réseaux est ainsi suffisante pour accueillir environ 300 nouveaux habitants, d'autant plus que les communes proches de Salon-de-Provence et Pelissanne désirent ralentir leur croissance démographique.

La commune souhaite ainsi poursuivre l'accueil de jeunes ménages en proposant une offre de logements correspondant à leur besoin (logement de petite taille, locatif). En effet, la commune dispose d'un indice de jeunesse élevé qui traduit la forte attractivité de La Barben. Sa localisation à proximité de grands axes routiers et de pôles urbains majeurs en témoigne.

Afin d'éviter tout mitage et dispersion de l'urbanisation, le développement se réalisera au sein de l'enveloppe bâtie actuelle dans un souci de densification du tissu urbain et en continuité immédiate afin de conforter la centralité villageoise. La volonté de créer un véritable « cœur de village » est d'ailleurs un objectif de l'équipe municipale. La prise en compte des risques naturels sera bien évidemment un élément important qui orientera les choix en matière d'urbanisme.

CONFORTER LA CENTRALITE VILLAGEOISE

- Accroître l'attractivité du centre du village par la création d'un espace central composé d'une place et de commerces
- Combler les dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine du village
- Poursuivre les efforts en terme d'équipements (terrain de boules, hall couvert, tennis, nouvelle mairie, extension de la salle des fêtes...)
- Déplacer la mairie, transformer l'actuelle en logements à loyers maîtrisés et aménager un parking
- Prendre en compte les risques dans le développement urbain et notamment le risque inondation impactant les zones urbanisées

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

- Favoriser la mixité intergénérationnelle par la création de logement à destination des jeunes ménages notamment
- Diversifier la typologie des formes d'habitat afin de contrebalancer la place de la maison individuelle (20% minimum d'habitat collectif et 50% minimum d'habitat groupé)
- Permettre la réalisation d'habitat pavillonnaire (30% maximum)
- Développer une offre de logement locatif ainsi qu'une offre pour les primo-accédants
- Favoriser le logement résidentiel et les logements des actifs

ENCOURAGER UNE DIMINUTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Développer l'utilisation des modes doux pour se déplacer en :
 - Créant un sentier de marche sécurisé le long de la RD 572 entre les secteurs de la Carraire et de Salatier
 - Aménageant un cheminement piéton le long de la Route de Cazan
 - Construisant une piste cyclable permettant de relier le village au Château
- Favoriser la production d'énergie renouvelable
- Encourager le développement des communications numériques

2. Préserver le cadre de vie de La Barben

La commune dispose d'une identité rurale. Le territoire est composé d'espaces agricoles et naturels qui s'établissent en grandes entités (Colline de La Barben, Plateau des Quatre Termes, Plaine de la Touloubre, ...). On recense d'ailleurs une zone Natura 2000 recouvrant une grande partie du territoire communal, symbole de la richesse écologique des garrigues. La présence de ces espaces couplés aux espaces agricoles et boisés offre des paysages variés qu'il est essentiel de préserver à travers le PLU. Il sera ainsi important d'apporter une délimitation nette entre ces milieux afin de les conserver.

Les élus souhaitent que le maintien des espaces naturels passe par leur mise en valeur. C'est le cas des berges de la Touloubre, la rivière traverse les secteurs urbanisés au Sud du village. Cela permet une valorisation du cadre de vie de La Barben, favorable à l'arrivée d'une population en recherche de « vie à la campagne ». La mise en place d'équipements récréatifs et de loisirs est également recherchée dans cette optique.

Le patrimoine bâti communal, composé de quelques bâtiments et éléments remarquables, façonne l'identité du village. La municipalité souhaite donc pouvoir le conserver voire le mettre en valeur. Cette action qui peut entraîner une plus-value pour le tourisme, participe également à l'amélioration du cadre de vie, composante indissociable à l'attractivité d'un territoire.

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

- Préserver les sites et les espaces naturels remarquables et notamment ceux ayant été désignés Natura 2000
- Protéger les éléments de la trame verte, et notamment les boisements (garrigues, etc.) sur la partie Est du territoire, et ceux au Sud de la RD572
- Restaurer les continuités écologiques notamment celle du Plateau des Quatre Termes
- Assurer la préservation de la Touloubre, du Lavaldenan et du Vallat de Bouley (et leur ripisylve = végétation rivulaire) comme élément principal de la trame bleue.
- Ne pas entraver la continuité de ces cours d'eau en imposant un recul des constructions par rapport aux berges.
- Maintenir les fonctions environnementales des éléments boisés constitutifs des éléments de la trame verte et bleue (massifs, haies, bosquets...) au sein de la zone agricole

FAVORISER LA CREATION D'ESPACES DE RENCONTRE

- Aménager les berges de la Touloubre par la création de cheminements piétons et d'espaces de loisirs et d'activités (ponts, promenades avec espace guinguette, espaces de jeux), tout en respectant la qualité environnementale du site.



- Mettre en valeur le parc des Cèdres
- Aménager une place publique composée de terrains de jeux de boules et pouvant accueillir le marché hebdomadaire
- Créer un jardin public et aire de jeux pour enfants sur la place centrale
- Aménager un complexe sportif sur le secteur de la Carraire

MAINTENIR EN L'ETAT LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

- Affirmer la limite entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles
- Proposer des règles (hauteur, aspects des constructions, etc.) qui permettent d'assurer une bonne intégration des futures constructions
- Préserver les cônes de vue sur le château le long des RD 572 et RD 22
- Poursuivre les efforts en terme de développement floral
- Aménager un espace truffier

3. Développer le tissu économique de la commune

Les activités économiques sur La Barben sont limitées à la restauration/hôtellerie, aux activités touristiques et agricoles. La proximité de Salon-de-Provence, qui dispose d'un tissu commercial développé, a engendré une image de village dortoir pour la commune. Les élus souhaitent ainsi développer une offre commerciale au sein du tissu villageois, qui permettra également de développer de l'animation sur la commune. L'activité touristique ne doit pas pour autant être abandonnée, La Barben concentrant un patrimoine historique et culturel important.

Le caractère rural de la commune est également du fait de l'agriculture, qui doit être préservée. La présence de productions de qualité (huile d'olive, vin) montre toute l'importance de l'activité qui doit être maintenue.

FAVORISER L'IMPLANTATION DE COMMERCES

- Enrayer l'image de village dortoir en favorisant une dynamique économique à La Barben par la création d'une zone avec un bistrot et des commerces de premières commodités
- Développer les activités commerciales et les services

VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

- Mettre en valeur les éléments patrimoniaux témoins de l'identité historique de La Barben tels que le château et ses abords (annexes, jardins, remparts, etc.) l'église ou le petit patrimoine bâti répartis sur le territoire
- Conforter le site du château et ses abords, ainsi que le zoo comme une unité touristique
- Structurer un panel d'équipements à vocation culturelle sur le secteur de la Carraire, par la création d'un bâtiment à destination culturelle et touristique
- Favoriser la création d'hébergements touristiques (gîtes notamment)
- Permettre l'émergence de « projets nature » tels que labyrinthe végétal,...

CONFORTER LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- Maintenir et encourager le sylvopastoralisme
- Préserver les espaces agricoles sensibles situés au Sud de la commune (Val d'Estable)
- Créer un espace pédagogique sur le secteur de la Carraire



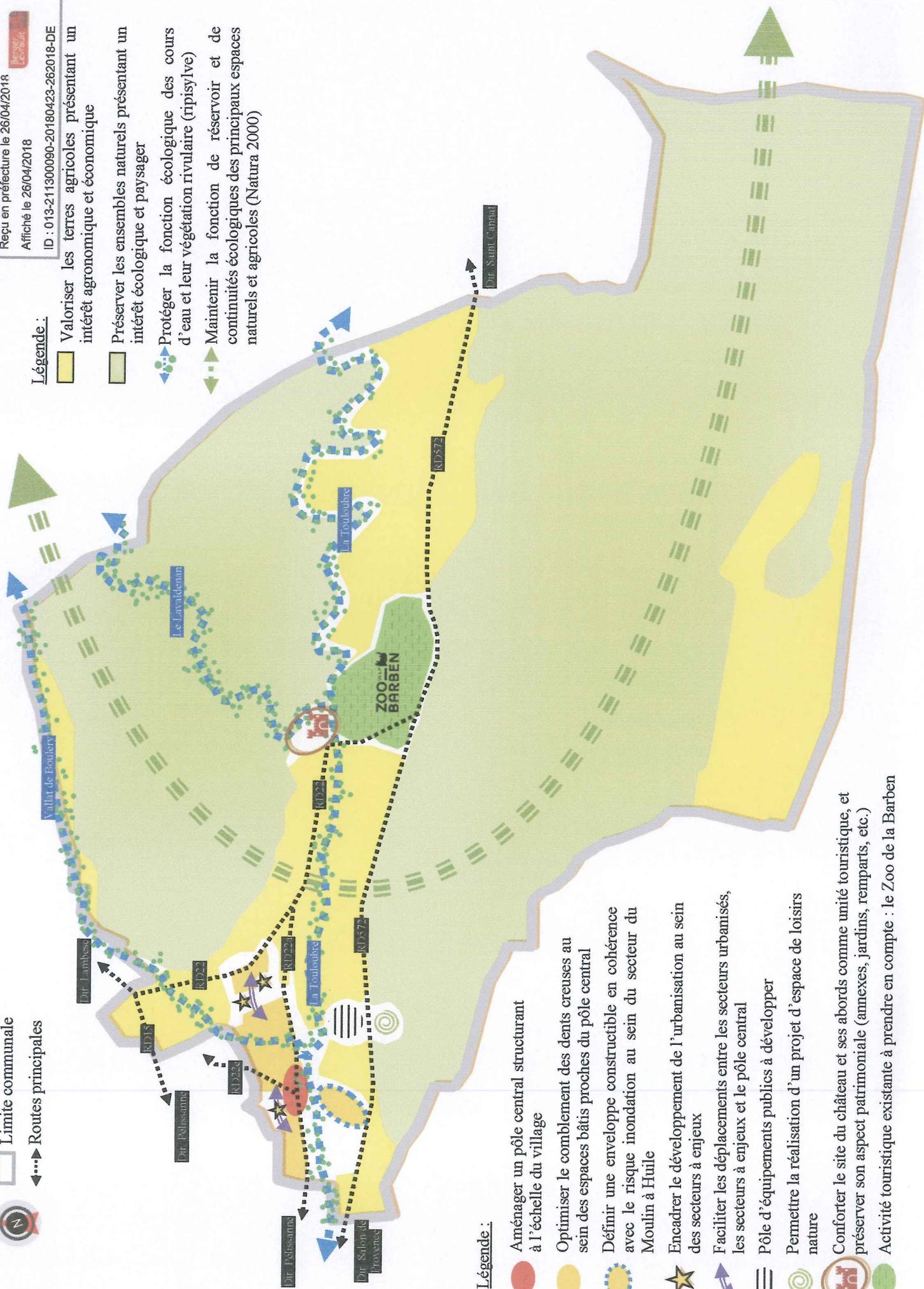
SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD



- Limite communale
- Routes principales

Légende :

- Valoriser les terres agricoles présentant un intérêt agronomique et économique
- Préserver les ensembles naturels présentant un intérêt écologique et paysager
- Protéger la fonction écologique des cours d'eau et leur végétation rivulaire (ripisylve)
- Maintenir la fonction de réservoir et de continuités écologiques des principaux espaces naturels et agricoles (Natura 2000)



Légende :

- Aménager un pôle central structurant à l'échelle du village
- Optimiser le comblement des dents creuses au sein des espaces bâtis proches du pôle central
- Définir une enveloppe constructible en cohérence avec le risque inondation au sein du secteur du Moulin à Huile
- Encadrer le développement de l'urbanisation au sein des secteurs à enjeux
- Faciliter les déplacements entre les secteurs urbanisés, les secteurs à enjeux et le pôle central
- Pôle d'équipements publics à développer
- Permettre la réalisation d'un projet d'espace de loisirs nature
- Conforter le site du château et ses abords comme unité touristique, et préserver son aspect patrimoniale (annexes, jardins, ramparts, etc.)
- Activité touristique existante à prendre en compte : le Zoo de la Barben