

P.L.U.

Bouches du Rhône

commune de

# LA FARE-LES-OLIVIERS

## Rapport de présentation

POS	Approuvé le	10/08/1983
Révision n°1	Approuvée le	13/11/1990
Révision n°2	Approuvée le	08/04/2000
PLU	Arrêté le	12/10/2006
	Approuvé le	28/06/2007

Vu pour être  
annexé à la  
délibération du  
Conseil Municipal  
du 28/06/2007

## SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	P 4	<b>B - SITE, ENVIRONNEMENT, PAYSAGE</b>	P 33
<b>A - DIAGNOSTIC COMMUNAL</b>			
<u>I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE</u>	p 5	<u>I - MILIEU PHYSIQUE</u>	p 34
11 - Situation géographique	p 6	11 - Géomorphologie	p 34
12 - Caractéristiques générales	p 7	12 - Hydrographie	p 37
13 - Place dans l'armature urbaine	p 8	13 - Climatologie	p 37
14 - Intercommunalité	p 8	14 - Risques naturels	p 38
<u>II - LES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES</u>	p 9	15 - Nuisances	p 46
21 - Démographie	p 9	<u>II MILIEU NATUREL</u>	p 48
22 - Urbanisation	p 12	21 - Flore	p 48
23 - Les activités	p 18	22 - Faune	p 51
24 - Les équipements	p 23	<u>III - PAYSAGE</u>	p 53
25 - Transports	p 26	31 - La vallée de l'Arc, unité paysagère fédératrice	p 53
<u>III - BILAN DE LA SITUATION ACTUELLE</u>	p 27	32 - Les limites paysagères	p 56
31 - Les atouts de la commune	p 27	33 - Eléments pittoresques , les entrées de ville	p 57
32 - Les dysfonctionnements	p 28	34 - Nuisances visuelles	p 59
33 - Bilan du POS précédent	p 31	<u>IV - PATRIMOINE BATI</u>	p 60
34 - Perspectives d'évolution / mise en oeuvre du PLU	p 32	41 - Vestiges archéologiques	p 60
		42 - Patrimoine architectural	p 60

<b>C - LES CHOIX RETENUS POUR LE PLU</b>	P 62	<b>D - INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	P 96
<b><u>I - LES OBJECTIFS DU PLU</u></b>			
11 - Les perspectives de développement de l'habitat	p 63	1 - Protection de l'environnement	p 97
12 - Les projets de développement économique	p 67	2 - Gestion économe de l'espace	p 98
13 - Politique qualitative pour les espaces protégés	p 69	3 - Les actions de renouvellement urbain	p 99
14 - Le PADD	p 70	4 - Riques, nuisances, pollutions	p 100
15 - Les orientations d'aménagement	p 71	5 - Mesures pour la protection des paysages	p 101
<b><u>II - LES DISPOSITIONS DU PLU</u></b>	p 72	<b>E - COMPARAISON AVEC LE POS PRECEDENT</b>	p 102
21 - ZONAGE	p 72	Les principaux changements	p 103
Délimitation des zones UA, UB, UC, UP, AU, AUE, A et N	p 72	Tableau des surfaces	p 104
Emplacements réservés	p 84		-
Espaces boisés classés	p 84		
Autres informations	p 85		
22 - TABLEAU DES SURFACES	p 86		
23 - CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU	p 88		
24 - REGLEMENT	p 90		
Choix des règles par zone	p 90		
Tableau comparatif	p 94		

## AVANT-PROPOS

La commune de La Fare-les-oliviers a délibéré pour mettre son Plan d'Occupation des Sols en révision le 26 septembre 2002.

Cette décision a été prise à la suite de divers constats:

- un net ralentissement du développement démographique au cours des dix dernières années,
- une offre faible en terrains constructibles dans la zone urbaine regroupée en piémont,
- des manques d'équipements (voies, espaces publics) qui pénalisent le fonctionnement de l'agglomération,
- des zones d'activités peu attractives, à faible dynamique.

Dans ce contexte, la commune ne peut plus satisfaire la demande en habitat et en activités alors qu'elle reste très attractive du fait de sa situation à proximité de grands pôles d'emplois et d'un environnement paysager de qualité.

Pour une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, et pour permettre au village de poursuivre son développement, la commune a défini ses orientations d'aménagement pour les prochaines années à travers le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document d'objectif a fait l'objet d'une large concertation et d'un débat public pour aboutir à sa forme définitive.

Les choix retenus président à l'établissement du PLU qui comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement
- le zonage,
- le règlement
- annexes.

Le présent dossier constitue le rapport de présentation du PLU qui se compose de quatre parties

- le diagnostic,
- l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement,
- l'exposé des choix retenus pour établir le PADD, le zonage et le règlement,
- l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement.

## A - DIAGNOSTIC COMMUNAL

## I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### 11 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de La Fare-les-Oliviers est située au nord de l'étang de Berre, à proximité de :

- Berre l'Etang à 10 km au Sud
- Salon de Provence à 15 km au nord
- Aix en Provence à une vingtaine de km à l'Est
- Marseille à une trentaine de kilomètres au sud-Est.

Desservie par d'importantes infrastructures routières et autoroutières, elle offre des accès rapides aux centres urbains, aux pôles d'emplois environnants et aux sites de transport ferroviaires et aériens (aéroport Marseille-Provence et gare TGV de l'Arbois à environ 15km).

Elle est traversée par:

- l'A7 accessible par l'échangeur de Salon,
- l'A8 accessible par l'échangeur de la Fare-les-Oliviers /Coudoux, mais seulement en direction d'Aix en Provence,
- la RD 113, aménagée en voie rapide, qui dessert la rive Est de l'étang de Berre et draine le trafic Italie / Espagne,
- la RD10, route d'Aix-en-Provence à Miramas, qui traverse le village.

Cette situation privilégiée dans l'armature urbaine expose le village à une forte attractivité depuis 30 ans, pour l'habitat comme pour les activités. Le village rassemble 6 400 habitants en 2001.



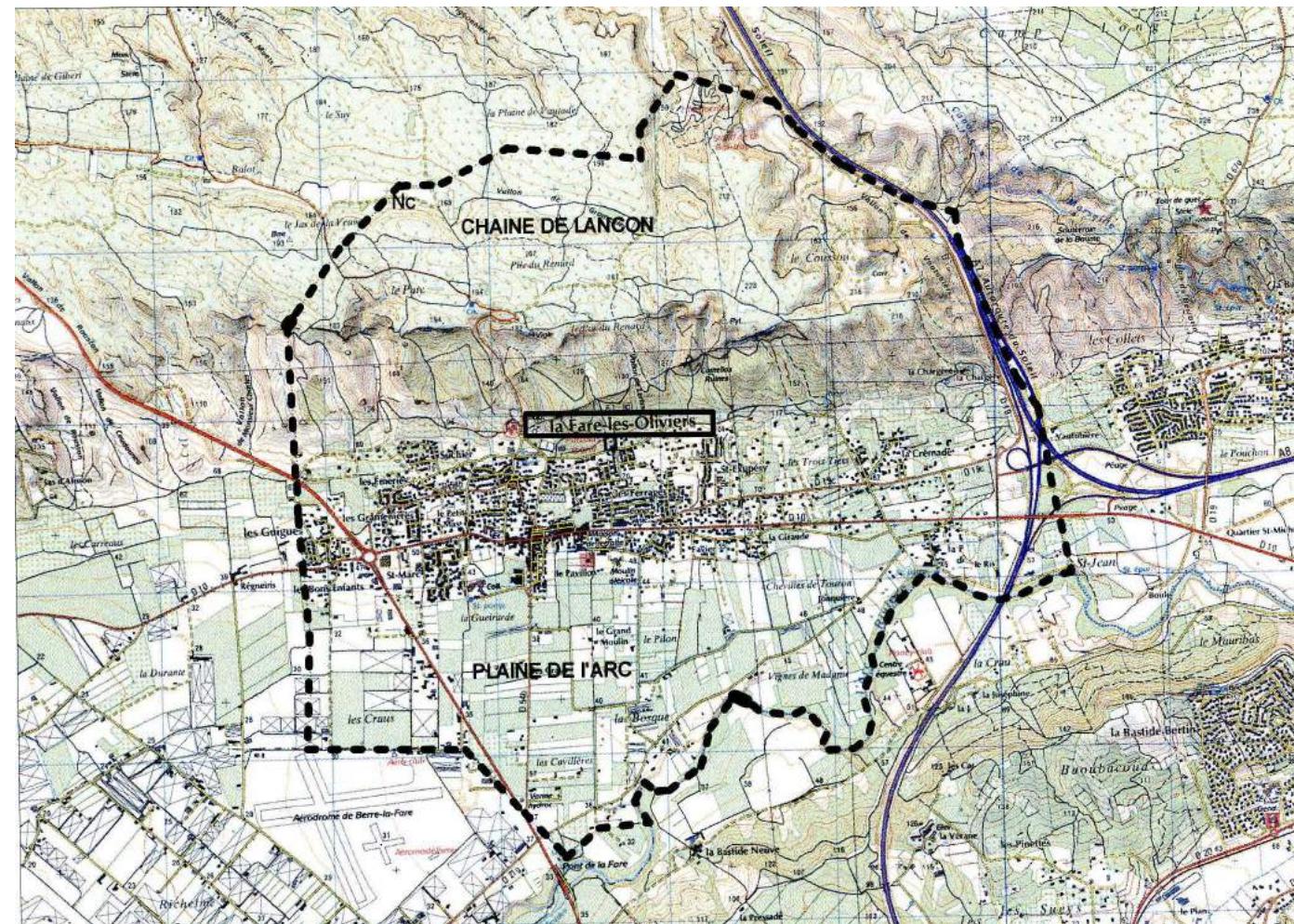
## 12 - CARACTERISTIQUES GENERALES

La commune s'étend sur 1 398 ha dans la basse vallée de l'Arc. Adossée à la chaîne de Lançon, elle domine l'étang de Berre, sur lequel débouche l'Arc à quelques kilomètres au sud.

## TERRITOIRE PARTAGÉ EN TROIS SECTEURS / STRUCTURATION EST-OUEST

Le territoire est délimité au nord par un arc collinaire d'orientation est-Ouest, à 200m d'altitude, qui forme l'extrémité du massif du Cousson et sépare le bassin versant de la Touloubre au nord, de celui de l'Arc au sud. Ce relief formé de barres calcaires élevées entourées de vastes versants de garrigues, et ponctué d'îlots de pins joue un rôle paysager majeur et forme l'écrin naturel de la commune.

A l'abri du massif, le piémont s'étend en pente douce vers le sud. Il regroupe l'urbanisation étirée d'est en ouest le long de la RD10 laissant quelques emplacements aux olivaires en pied de versant.



L'urbanisation laisse intacte la plaine agricole de l'Arc en contrebas, zone AOC, plane, inondable, qui ménage une large trouée visuelle jusqu'à l'étang de Berre.

## LES COUPURES NORD-SUD

Les deux grands axes de transit qui traversent la commune du nord au sud à ses extrémités matérialisent les limites de son territoire:

- à l'est l'autoroute A7
- à l'ouest la RD113.

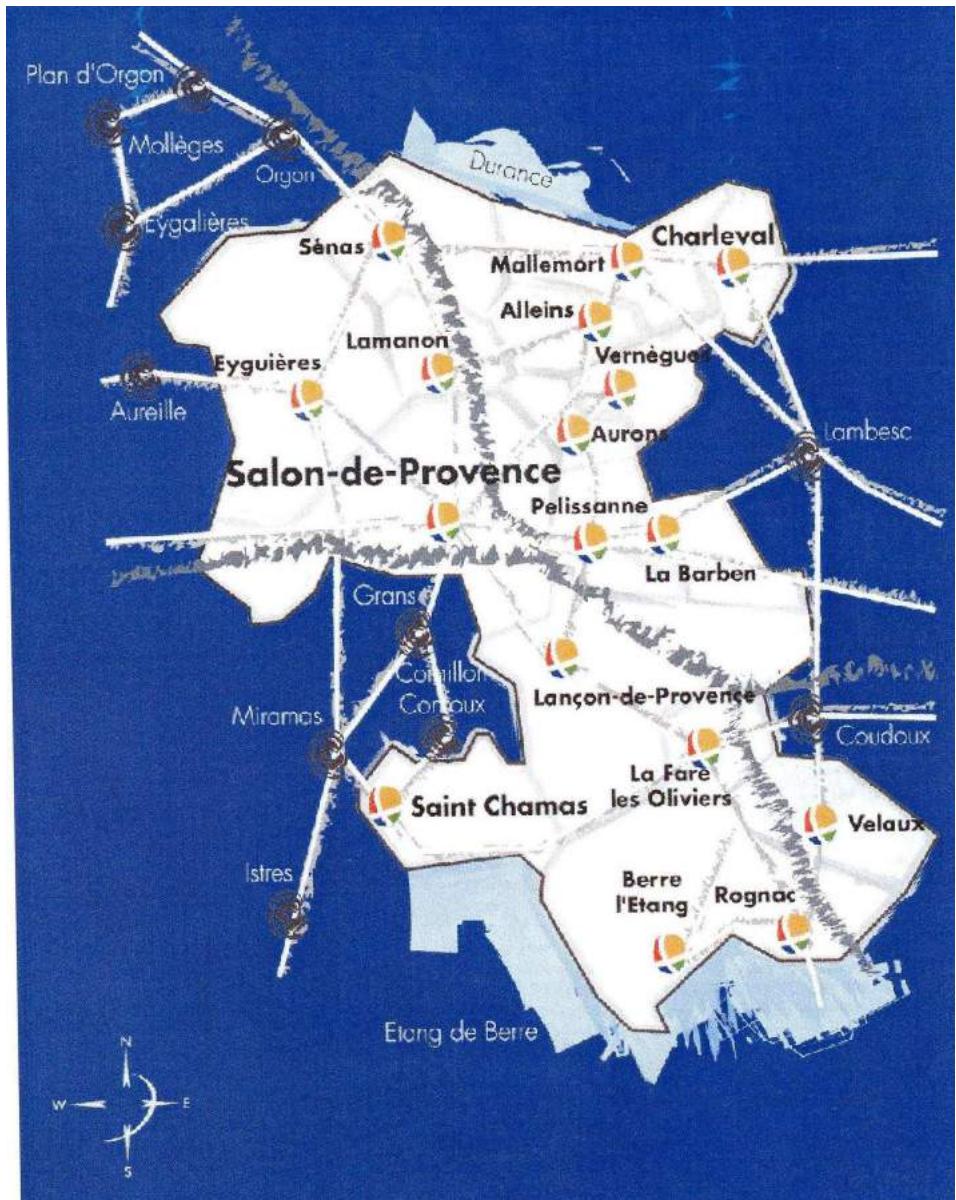
## 13 - PLACE DANS L'ARMATURE URBAINE

La commune de par sa situation entretient des relations diversifiées avec les pôles urbains proches

- forte attractivité de l'étang de Berre et de Marseille pour l'emploi
- attractivité d'Aix en Provence pour l'emploi et les services
- lien administratif ancien avec Salon chef-lieu de canton.

## 14 - INTERCOMMUNALITE

Les liens avec Salon ont déterminé la constitution de la communauté d'agglomération SALON-BERRE-DURANCE qui réunit les communes situées des rives de l'étang de Berre jusqu'à la Durance, autour de la ville de Salon



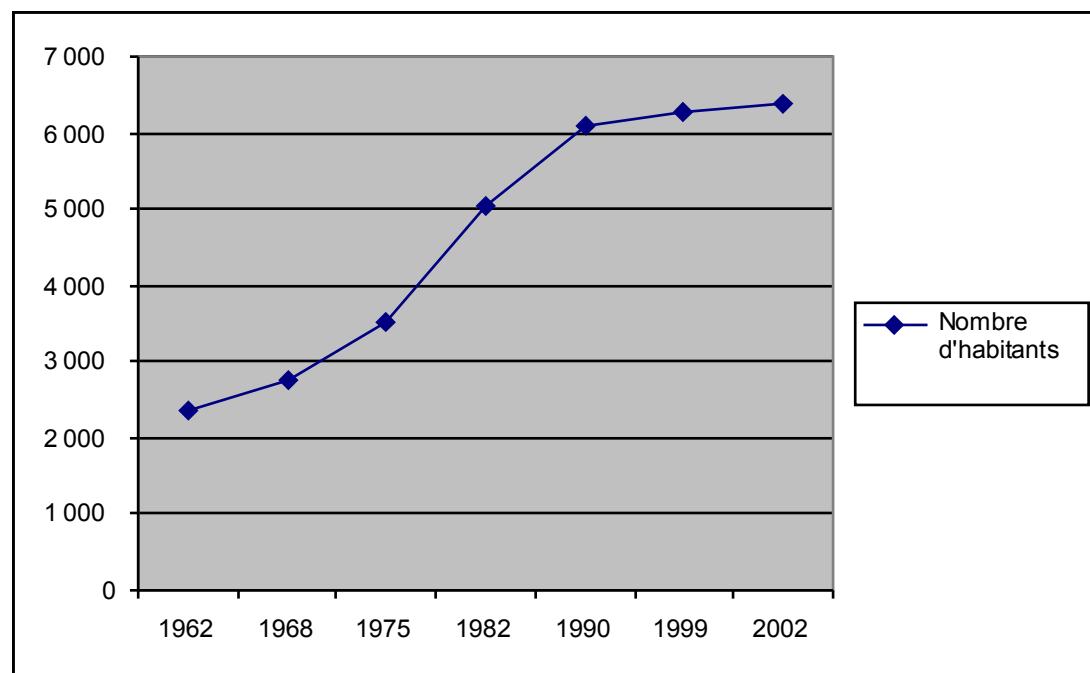
## II - LES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

### 21 - DEMOGRAPHIE

#### UNE DEMOGRAPHIE QUI STAGNE

Le développement démographique de la commune a été important durant une trentaine d'années (1960-1990).

Au cours des 10 dernières années, il ralentit et prend un rythme modéré.



années de recensement	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2001
population	2 370	2 747	3 525	5 045	6 084	6 279	6 400
évolution en nombre d'habitants	+ 377	+ 778	+ 1 520	+ 1 039	+ 195	+ 121	
évolution en % / an	+ 2,5%	+ 3,6%	+ 5,2%	+ 2,4%	+ 0,2%	+ 0,6%	

Source INSEE

Cette situation fait suite à une longue période au cours de laquelle le développement de la commune a toujours dépassé la moyenne du département

La même évolution se retrouve sur toutes les communes de l'Est de l'étang de Berre.

#### SOLDE NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE EN BAISSE

La croissance des dix dernières années, repose sur un solde naturel encore élevé, mais en baisse par rapport aux années 80.

La baisse du solde migratoire est beaucoup plus importante. Elle est assez généralisée sur les communes proches de l'étang de Berre et du pays Salonnais, alors que la zone proche d'Aix en Provence conserve un solde migratoire élevé.

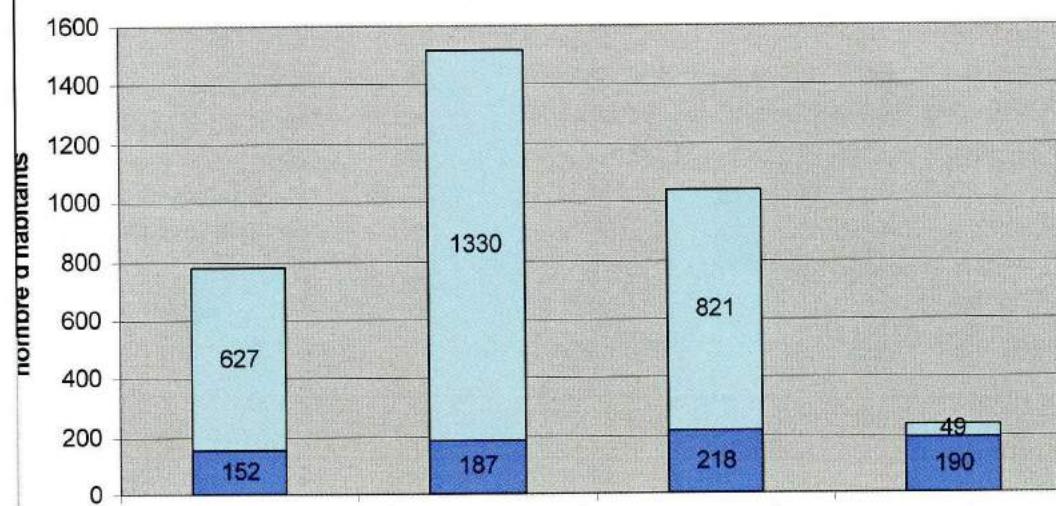
part du solde migratoire et du solde naturel dans l'augmentation de population au cours des quatre dernières périodes intercensitaires

années	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2001
évolution en %/an							
LA FARE LES OLIVIERS	+ 2,5%	+ 3,6%	+ 5,2%	+ 2,4%	+ 0,2%		1%
évolution en % / an							
SUR LE DEPARTEMENT	+ 2,8%	+ 1,5%	+ 0,8%	+ 0,3%	+ 0,05%		

SOURCE INSEE

années	1968	1975	1982	1990	1999
solde naturel	+ 152	+ 187	+ 218	+ 190	
solde migratoire	+ 627	+ 1330	+ 821	+ 49	

#### augmentation de population

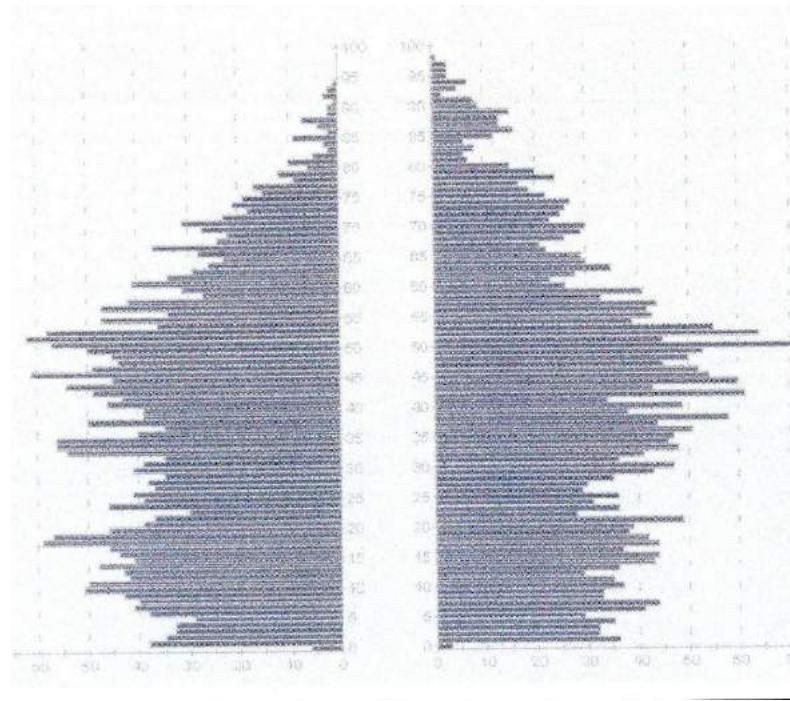
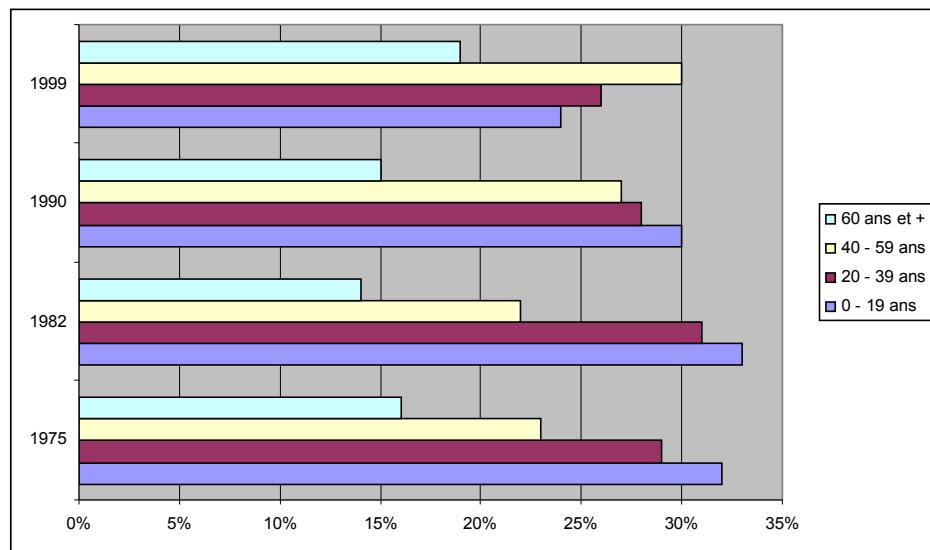


## POPULATION AGEE

L'analyse des tranches d'âge de la population montre que la population qui était plus jeune en 1982 que la moyenne du département, se trouve en 1999 dans une situation inversée avec un déficit des 20-40 ans et une prédominance des classes d'âge de 40-60 ans.

La pyramide des âges de la commune laisse apparaître cette amorce de diminution des classes d'âge les plus jeunes.

années	1975	1982		1990		1999	
		la Fare	BdR	la Fare	BdR	la Fare	BdR
0 - 19 ans	32%	33%	28%	30%	25%	24%	24%
20 - 39 ans	29%	31%	54%	28%	30%	26%	28%
40 - 59 ans	23%	22%		27%	24%	30%	26%
60 ans et +	16%	14%	19%	15%	20%	19%	21%



Cette situation traduit un fort ancrage de la population arrivée sur la commune dans les années 80, et qui représente la tranche d'âge des 40/60 ans aujourd'hui, alors que les catégories les plus jeunes se renouvellent peu. Ce constat semble étroitement lié au marché du logement qui enregistre un fort tassement au cours des dernières années: offre foncière limitée, terrains rares, prix élevés.

## 22 - URBANISATION

### URBANISATION ANCIENNE

L'urbanisation ancienne de la Fare se compose du centre ville organisé au carrefour des voies, et de quatre anciens hameaux agricoles: les Guigues, la Crémade, la Pomme de Pin et les Bastides. Ces pôles qui rassemblent environ 500 logements anciens, soit la quasi totalité des logements antérieurs aux années 50 ne représentent que 20% du parc des logements actuels.



### URBANISATION RECENTE

Le développement de la construction s'est produit à partir des années 60 et a atteint son rythme le plus élevé dans les années 80, entraînant un fort essor démographique de la commune à cette époque.



années	avant 49	1949 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1990	1990 à 1999
Nombre de logements	526	656	504	461	300
Rythme de construction	-	27	72	51	30
Nombre de logements /an					

## RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le rythme de construction a beaucoup baissé au cours des dix dernières années. Il est passé de plus de 70 logements/an en moyenne dans les années 80 à une trentaine de logements /an entre 1990 et 1999, suivant ainsi la même évolution que le développement démographique.

L'analyse du nombre de permis accordés pour de nouveaux logements au cours des 6 dernières années confirme cette tendance.

années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Nombre de logements	34	50	29	41	30	19 +24 logements sociaux	
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>50</b>	<b>29</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	<b>43</b>	<b>227 lcts</b>

## PREDOMINANCE DES MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESION

Le parc est composé essentiellement:

- de résidences principales: **94%**
- de constructions individuelles récentes (moins de 30 ans) **88%**
- de logements occupés par leur propriétaire: **70%**

Il comprend une part de logements aidés récents (31 logements livrés en 2000) : 24 avenue René Cassin, 6 avenue des Vignons, et 1 réhabilitation au dessus de la bibliothèque.

Le taux de résidences secondaires est faible et régresse (2%).

Le pourcentage de logements vacants reste bas par rapport à l'ensemble du parc des logements (4%) et évolue au gré des réhabilitations des logements anciens du centre ville.

années	1975	1982	1990	1999	
Résidences principales	526	1 100	1 599	2 008	2 288
Résidences secondaires	-	47	53	48	51
Logements vacants	-	101	79	89	106
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1 248</b>	<b>1 731</b>	<b>2 145</b>	<b>2 445</b>

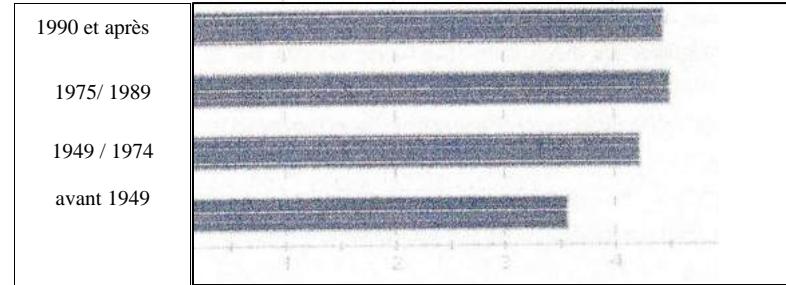
## TAILLE ET OCCUPATION DES LOGEMENTS

Dans le parc des maisons individuelles, les grands logements sont prédominants

77% de T4 et plus  
15% de T3  
6% de T2  
et seulement 2% de T1.

La tendance est toujours à la construction de grands logements, bien que le nombre de logements T1 aient presque doublé au cours des dix dernières années.

nombre moyen de pièces par logement selon la date d'achèvement



## OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le nombre moyen de personnes par logement continue à diminuer passant de 3,3 en 1980 à 2,7 en 2000.

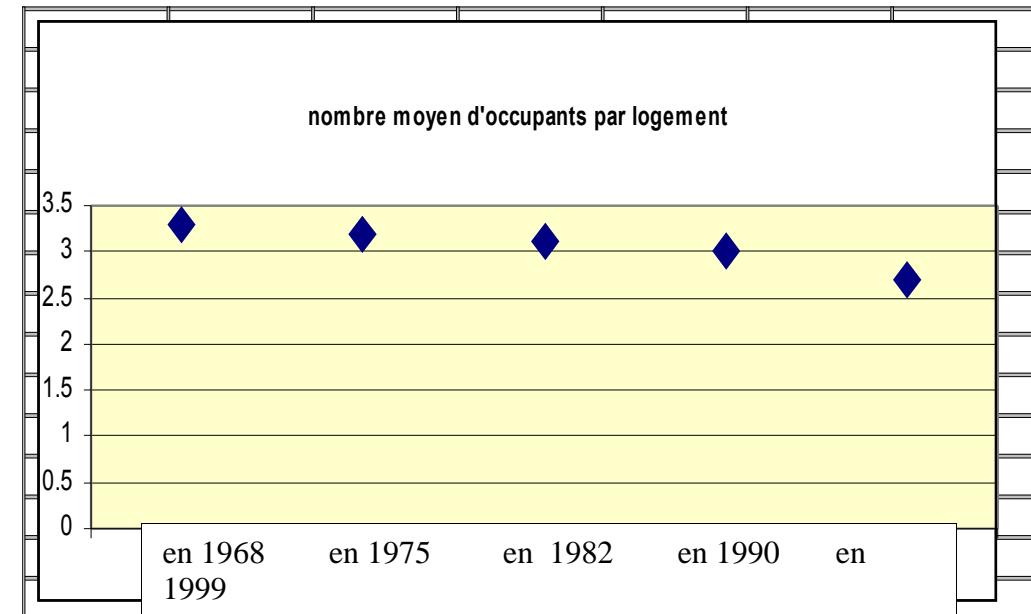
Cette tendance est à rapprocher de la baisse de la taille des ménages au cours des dix dernières années :

+ 45% de ménages de 1 personne  
+ 33% de ménages de 2 personnes  
+ 14% de ménages de 3 personnes

pas de changement du nombre de ménages de 4 personnes

baisse de 37% des ménages de 5 personnes

baisse de 19% des ménages de 6 personnes et plus



## ORGANISATION SPATIALE DU DEVELOPPEMENT

L'urbanisation s'est regroupée exclusivement en piémont de la colline, dans un souci de préservation à la fois de l'espace naturel en contre-haut et de l'espace agricole en contrebas.

Son développement s'est produit au départ le long de l'axe de circulation de la RD10, de part et d'autre du centre ancien originel qui regroupe les commerces en façade de la route départementale.

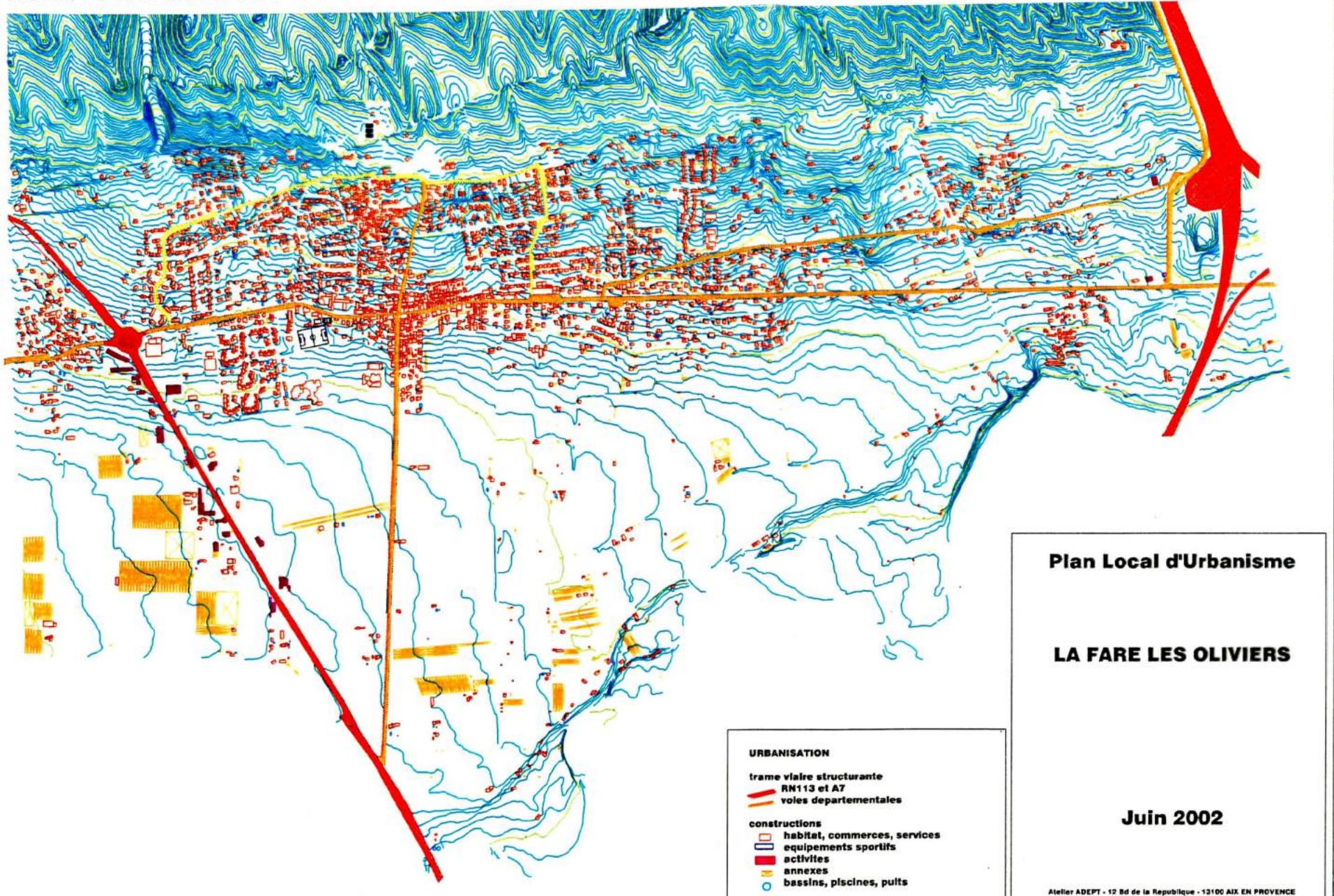
Elle s'est étagée ensuite sur tout le piémont, sur une bande de 500m de large en amont de la RD, pour bénéficier des conditions d'exposition les plus favorables à l'habitat (belles vues lointaines, exposition sud abritée).

L'extension vers la plaine est restée beaucoup plus modérée. La bande urbanisée n'excède pas 200m de large en aval de la RD où les constructions sont tournées vers la plaine agricole et les jardins, avec toutefois une extension plus importante du quartier ouest. Le point d'urbanisation le plus avancé est la "porte sud" du village (RD54B) dont le front bâti encadre l'accès au centre-ville sur 400m de profondeur.

La zone agglomérée a pris ainsi une forme étirée le long de la RD: 2,5km de long, de l'échangeur de la RN113 jusqu'à la sortie est du village (section boisée), moins d'1km de large. Le classement en zone urbaine au POS a permis une gestion de l'espace économique avec l'édification de lotissements (densité actuelle moyenne de 10 à 12 logements/ha, pouvant atteindre 14 logements/ha à terme).

La gestion de l'espace a été beaucoup moins économique dans les zones NB qui présentent des constructions dispersées selon une densité de 1,2 maison /ha aujourd'hui pour parvenir à une densité de 2,5 maisons /ha à terme, y compris autour de hameaux qui conservent un environnement agricole prédominant.

## VISION D'ENSEMBLE DE L'URBANISATION COMMUNALE



VUE AERIENNE DE LA ZONE AGGLOMEREE



## 23 - LES ACTIVITES

---

### FAIBLE PART DE L'EMPLOI SUR PLACE

L'ensemble des activités locales n'offre que 850 emplois sur place (chiffre 1990) pour une population active résidente croissante.

Le taux de chômage est en forte augmentation puisqu'il atteint 14,7% en 1999. Il reste toutefois nettement inférieur à la moyenne du département qui atteint 19,5% de chômeurs en 1999.

En 1999, seulement 554 personnes travaillent sur place soit moins de 20% de la population active. Plus de 80% des actifs travaillent en dehors de la commune. Il en résulte des migrations journalières importantes et dans toutes les directions compte tenu de la diversité des pôles d'emplois proches.

- Le premier pôle d'emploi est l'étang de Berre (Marignane, Vitrolles, Rognac),
- puis les zones d'activités d'Aix en Provence (les Milles, l'Arbois),
- viennent ensuite Marseille puis Salon.

Seulement 4% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre à leur lieu de travail en 1999.

La répartition des emplois par catégories socio-professionnelles est la suivante en 1999 :

Année de recensement	1975	1982	1990	1999
Nombres d'actifs	1321	2002	2566	2887
Taux de chômage	5%	9,5%	13,3%	14,7%

CSP	Nombre d'actifs	Evolution 90/99
Agriculteurs	28	- 43 %
Artisans commerçants	188	+ 9.3 %
Cadres, professions intellectuelles	308	+ 35,1 %
Professions intermédiaires	652	+ 3,2 %
Employés	673	+ 53 %
Ouvriers	588	- 5,2 %

## AGRICULTURE

L'incidence de l'activité agricole en matière d'emploi au plan local s'amenuise au fil des ans avec la diminution du nombre d'exploitations (115 actifs agricoles en 1975, 40 actifs agricoles en 1990). Toutefois, l'incidence spatiale reste déterminante puisque le secteur d'activité couvre plus de 400 ha cultivés.

L'agriculture est orientée sur trois secteurs de production : la viticulture, l'oléiculture et un peu de maraîchage sous serres. Elle bénéficie de deux classements: classement AOC pour la viticulture, classement AOC pour l'huile d'olive, et fait l'objet d'investissements récents (modernisation et extension du réseau d'irrigation).

La viticulture est le secteur le plus dynamique avec une importante coopérative locale et des surfaces en évolution.

Les autres secteurs sont plus fragiles: l'oléiculture perd progressivement les sites les mieux adaptés à sa production en piémont. Le classement récent de l'huile et la présence du moulin oléicole sur la commune même conservent toutefois des atouts à cette production qui reste très présente à l'est du village.

Le secteur maraîcher localisé à l'ouest de la commune est très concurrencé par la pression foncière des zones d'activités riveraines.

## ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Les activités artisanales et industrielles restent à l'écart du centre-ville.

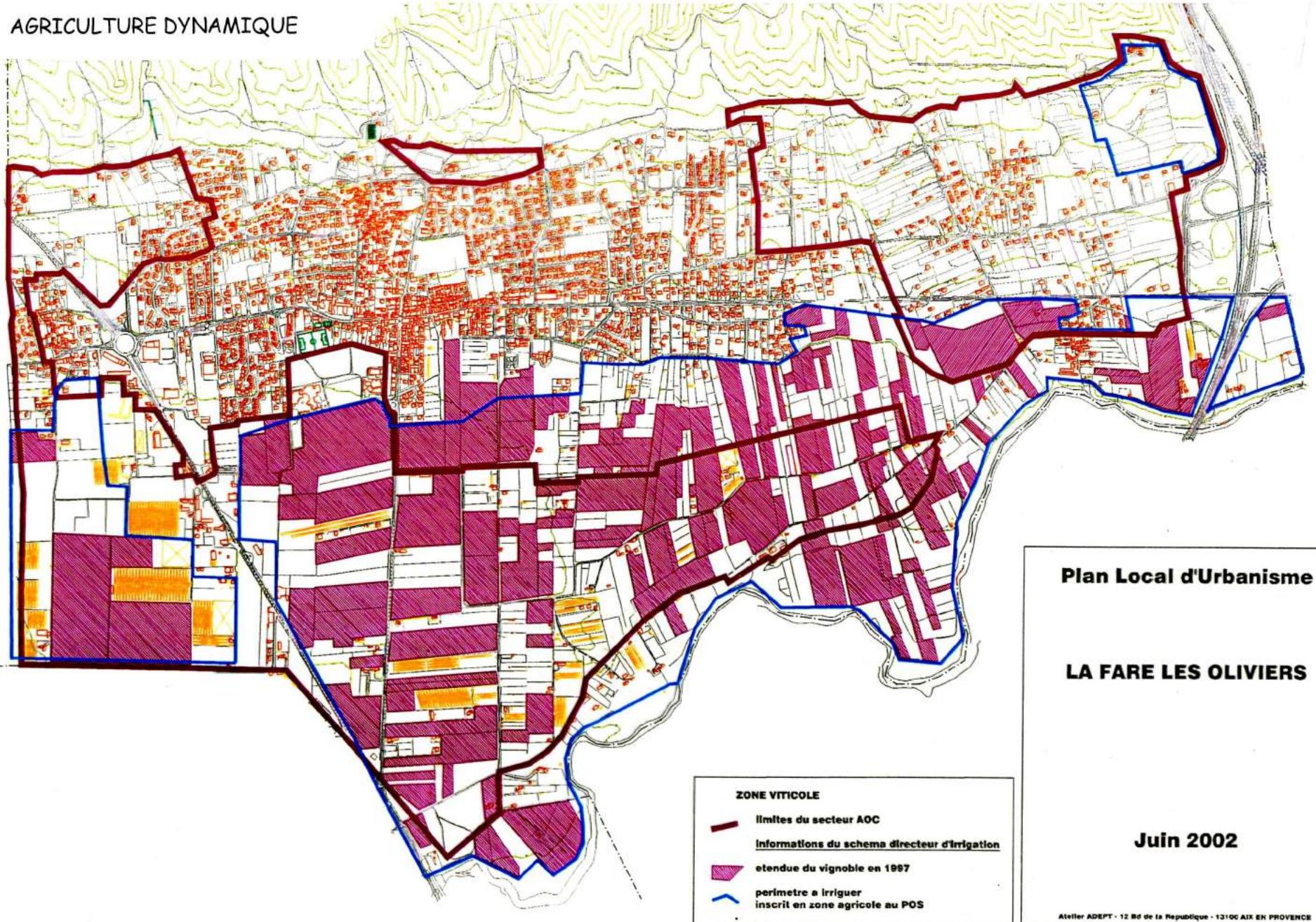
Elles sont implantées de longue date le long de la RD113 où elles s'étirent sur plus d'1km de long en façade de la voie, créant des problèmes de fonctionnement (accès directs multiples sur la voie, aspect dégradé, défauts d'équipement).

Quelques activités implantées plus récemment à l'est du village présentent moins de problèmes de fonctionnement mais créent des nuisances visuelles à l'autre entrée de la commune.

Ces zones d'activités abritent un assez grand nombre de dépôts et entrepôts qui réduisent l'incidence en matière d'emploi.

Le potentiel d'environ 230 emplois en 1990 reste faible au regard des surfaces occupées.

## AGRICULTURE DYNAMIQUE



## DISPERSION DES ACTIVITES EN FACADE DE LA RD113



## PREDOMINANCE DES ACTIVITES DE SERVICE

Les activités de commerce et services représentent le premier secteur d'activité de la commune avec 580 emplois en 1990.

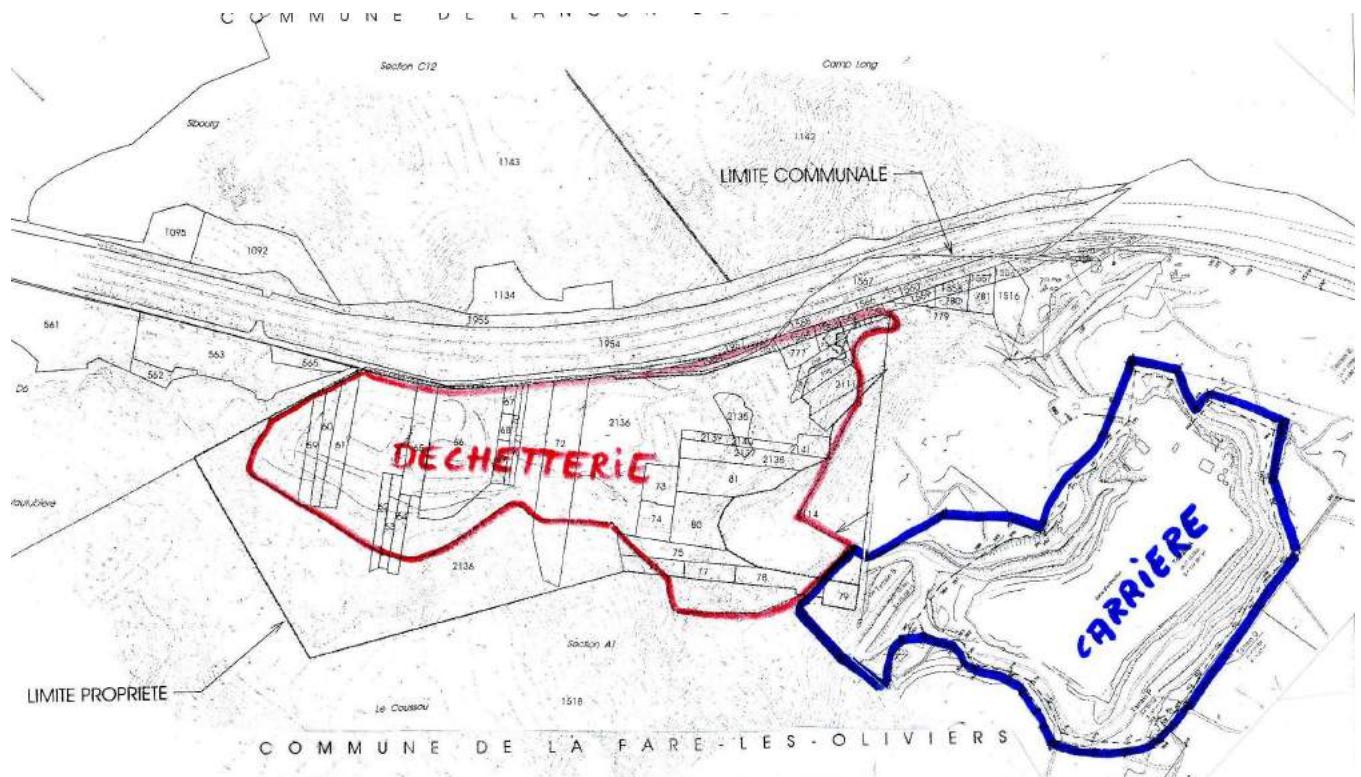
Elles se répartissent dans toute la zone urbaine avec une concentration des commerces de détail en façade de la RD10 dans la traversée urbaine, alors que les grandes surfaces et bureaux sont regroupés à proximité de la RD113.

Les commerces de détail du centre-ville sont très pénalisés par l'importance prise par le trafic de transit. Les encombres, la faible place laissée au stationnement et l'étroitesse des trottoirs réduisent leur fréquentation. La réalisation de la déviation est vitale pour ce secteur d'activité.

## CARRIERE

La carrière de Vautubière exploite 17ha sur le versant nord du massif du Coussou en limite de l'emprise autoroutière. Elle produit 300 000 t de matériaux annuellement.

Une partie ancienne de la carrière est affectée à une déchetterie d'importance départementale gérée dans le cadre de la communauté d'agglomération.



## 24 - EQUIPEMENTS

### INFRASTRUCTURES

Le réseau viaire de la commune est très concentré sur l'axe de la RD10 qui traverse toute la zone agglomérée de la Fare les Oliviers et qui est à la fois, le principal axe de desserte local Est-Ouest pour le village, et un axe important pour le trafic de transit de véhicules légers et de Poids lourds qui se dirigent vers l'Etang de Berre.

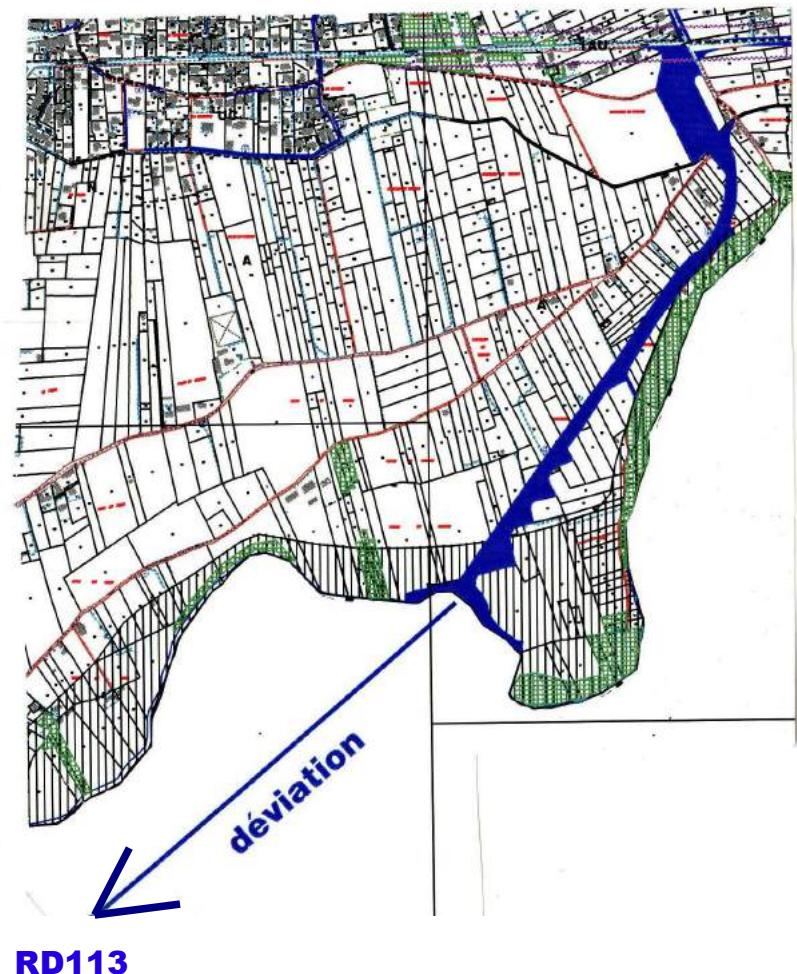
L'aménagement progressif des voies au nord de la RD10 a beaucoup amélioré la desserte des quartiers nord. Toutefois, les échanges NS, les échanges entre les quartiers sud et les déplacements vers le centre-ville, à pied et en deux roues restent très pénalisés par le trafic de transit (traversées difficiles, chaussées étroites, inconfort) et par le faible dimensionnement des voies.

La réalisation prochaine de la déviation de la RD10, attendue depuis des années, au Sud du village (acquisitions en cours) va considérablement améliorer cette situation en allégeant le centre ville du trafic de transit.

Par la suite, la réalisation d'une voie de contournement sud et de nouvelles liaisons entre le centre et les quartiers sud permettra de compléter le réseau du village, conformément au schéma de circulation, et d'améliorer la sécurité et la qualité de vie dans le centre.

### AUTOROUTE (A7 - A8)

La présence d'un demi-échangeur sur l'A8 à la Fare-les-Oliviers donne un accès rapide à Aix en Provence mais l'absence d'échangeur sur l'A7 prive la commune d'accès autoroutiers directs vers Marseille et vers Salon. La commune demande depuis des années la création d'un double échangeur pour améliorer les échanges.



## EAU POTABLE

Le réseau d'eau présente de bonnes conditions de fonctionnement mais est limité en capacité à certains moments de l'année. Pour augmenter sa capacité et son autonomie, il est prévu de construire un nouveau réservoir qui portera la réserve en eau à 48h d'autonomie . Les aménagements et extensions à réaliser restent ponctuels.

La commune est également desservie par le réseau du canal de Provence qui comporte une branche eau potable avec station de traitement intercommunale, et une branche irrigation.

## ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement collectif a fait l'objet de travaux récents de modernisation, de rénovation de la station et de raccordement des quartiers. Des extensions importantes sont prévues pour raccorder les nouveaux quartiers construits (zone Est et zone Ouest) ainsi que les quartiers d'urbanisation future de la Gueirarde et des Gramenières. Le schéma d'assainissement prévoit le renforcement de la station pour traiter le surplus d'effluents ainsi que les eaux usées des 2 coopératives: oléicole et vinicole.

En dehors de ces quartiers, il n'est pas prévu d'extension du réseau d'égout pour les prochaines années, ce qui limite les possibilités de construction dans les zones non raccordées car l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est dans l'ensemble mauvaise (marnes argileuses peu perméables en piémont).

Les principaux problèmes sont posés par l'évacuation des eaux pluviales qui ruissellent du massif à travers la zone urbaine du piémont, en particulier depuis que les incendies ont dévasté la végétation en place. Les incidences sont importantes en aval: débordement des canaux d'irrigation (réseau ancien), inondations localisées, mélange des réseaux. Le schéma d'assainissement établi en 2000 fixe les priorités pour maîtriser ces écoulements.

Le schéma d'assainissement et le schéma d'irrigation, précisent les programmes de travaux à mettre en place pour traiter à la fois: les aménagements locaux de canalisation des eaux pluviales (bassins de rétention, ouvrages d'évacuation) et l'adaptation du réseau d'irrigation (redimensionnement, extensions).

## SUPERSTRUCTURES

La commune dispose des équipements publics courants:

- . mairie,
- . salle des fêtes,
- . équipements d'enseignement

2 groupes scolaires situés dans le centre-ville, Saint Exupéry et Paul Doumer,

1 collège

- . services publics: poste.

Les équipements les plus récents sont localisés à la Gueirarde

- le collège
- la salle polyvalente,
- la poste implantée cours Aristide Briand
- la crèche.

Certains équipements existant présentent des limites:

- la mairie située au centre-ville a été récemment rénovée mais est assez petite. La rénovation d'un bâtiment voisin a permis de construire une annexe à proximité . Son déplacement pourrait être envisagé si d'autres bâtiments de plus grande taille venaient à se libérer.
- les espaces publics comprennent quelques espaces verts et placettes aménagées le long de la RD, mais restent sous-dimensionnés par rapport aux besoins de la commune. Divers projets de reconquête d'espaces publics sont à l'étude.

Des besoins importants s'expriment pour :

- un nouveau gymnase à proximité du collège,
- des espaces publics assez vastes pour accueillir le marché sans fermeture de la circulation, les foires, les manifestations de plein-air,
- des espaces verts et lieux de promenade pour les habitants, jardins publics et parcs..

Les surfaces acquises par la commune au quartier de la Gueirarde et des projets d'emplacements réservés permettront de répondre à ces besoins à court terme

La commune est regroupée avec Berre l'Etang, Rognac et Velaux pour aménager une aire d'accueil d'une capacité de 50 places aux gens du voyage. Un terrain est retenu à cet usage sur la commune de Berre l'Etang.

## **24 - TRANSPORTS EN COMMUN**

---

La commune se trouve à proximité de l'aéroport de Marignane et de la gare TGV de l'Arbois (une quinzaine de kilomètres dans les deux cas). Elle bénéficie d'une bonne desserte routière et autoroutière, mais elle est assez peu desservie par les transports en commun routiers. Elle n'est pas desservie par les lignes urbaines. Seules quelques lignes intercommunales assurent des liaisons avec Aix en Provence, Salon de Provence et Berre.

Agglopôle Provence, qui est l'autorité organisatrice des transports en commun sur le territoire communal, a engagé en 2006 l'étude du PDU (plan de déplacements urbains).

Les études menées sur un futur pôle d'échange à Salon et, à égale distance, sur un pôle d'échanges à Vitrolles, laissent entrevoir des opportunités de création d'une desserte en Transports en commun entre la Fare les Oliviers et ces deux pôles.

### III - BILAN DE LA SITUATION ACTUELLE

#### 31 - LES ATOUTS DE LA COMMUNE

La commune dispose d'atouts importants.

Elle occupe une position privilégiée dans l'armature urbaine par sa situation, sa desserte, et sa proximité des pôles d'emploi et de services . Elle bénéficie d'un environnement de qualité, d'une bonne exposition à l'abri de la colline, d'une vue panoramique, avec une organisation simple et lisible du territoire en trois étages successifs de la colline à la plaine. Le village conserve une image forte, du fait du rôle prédominant laissé au centre ancien, de la dimension modeste des constructions qui l'entourent, et de la présence d'éléments pittoresques qui ponctuent sa découverte.

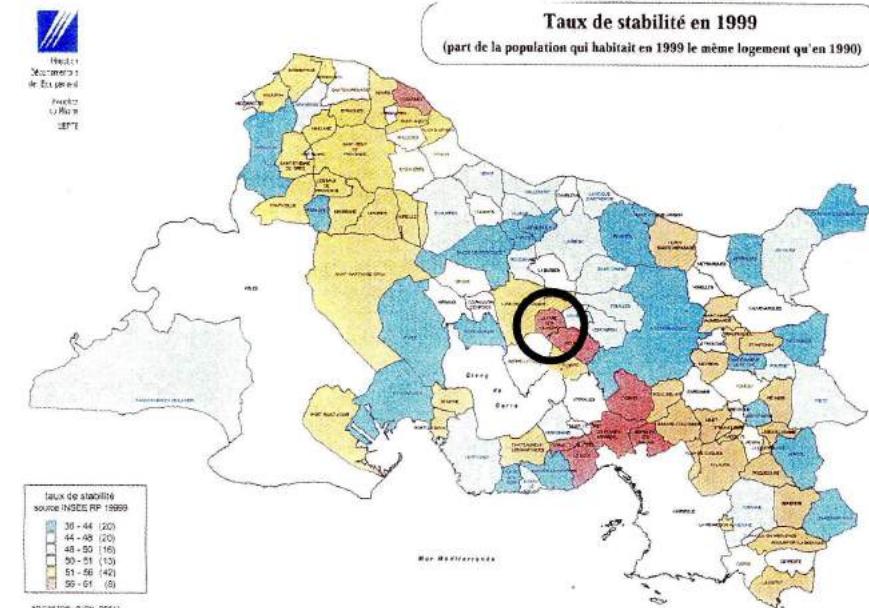
Ces atouts expliquent sans doute la forte stabilité de la population de la Fare-les-oliviers par rapport aux autres communes du département.

L'extension s'est produite sans perte d'espace et en laissant place aux activités locales (agriculture, activités industrielles et artisanales).

De nombreux équipements ont été récemment réhabilités ou réalisés :

- réhabilitation de l'école Paul Doumer
- nouvelle crèche à la Gueirarde , l'ancienne crèche a été transformée en halte-garderie
- la réalisation de la déviation est engagée ; les acquisitions foncières sont en cours

La commune dispose d'une réserve foncière intéressante sur les terrains de la Gueirarde, dont elle est aujourd'hui propriétaire en totalité



## **32- LES DYSFONCTIONNEMENTS**

---

Toutefois l'évolution de la commune est marquée par des déséquilibres.

### ***Pas de renouvellement de population***

Les accoups du développement démographique se ressentent dans la composition de la population. L'évolution démographique de la commune au cours des dix dernières années montre une forte stagnation (évolution d'1% par an, vieillissement, très peu de nouveaux habitants). Malgré un solde naturel positif (23 nouveaux habitants/an), le solde migratoire est trop bas (seulement 5 nouveaux habitants/an) pour permettre un renouvellement démographique dans toutes les classes d'âge.

De plus, depuis 30 ans, le marché orienté sur un seul type de logement (maison individuelle en accession) n'a pas contribué à une diversité sociale de la population. Le parc des logements s'est développé de façon plus régulière au cours des dernières années mais n'a favorisé que le desserrement de la population locale dans les logements.

### ***Défauts d'équipement***

La zone agglomérée manque de divers équipements:

- Le programme d'amélioration des voies doit être poursuivi selon le schéma de voirie mis en place par le POS précédent pour parvenir à de bonnes conditions de desserte des quartiers d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Gueirarde est directement liée à la réalisation de la voie sud.
- Le réseau d'assainissement a été récemment modernisé et doit faire l'objet de travaux complémentaires pour se mettre aux normes sur tous les quartiers centraux. Toutefois, les études technico-économiques excluent tout raccordement à l'égout d'une grande partie des constructions diffuses des zones NB dont il faut stopper l'urbanisation.
- Le réseau pluvial est insuffisant. Il nécessite des aménagements pour assurer le bon écoulement des eaux à travers la zone urbanisée du piémont.

## ***Limites spatiales du développement urbain***

L'organisation actuelle de l'urbanisation se heurte au développement linéaire le long de la RD qui pose de fortes contraintes de fonctionnement.

Les fonctions urbaines centrales toutes axées sur la RD (commerces, services, desserte des quartiers) sont entravées par la circulation de transit, dans l'attente de la réalisation du projet de déviation. Les difficultés d'accès, le manque de stationnement, les embouteillages pénalisent en particulier les commerces. Les voies traversantes NS jouent un rôle très restreint et doivent être relayées par les voies EO (en cours d'aménagement au nord du centre-ville), et en projet au sud (voie de contournement sud).

Au regard de la population en place, le centre ville est trop confiné. Il manque d'espaces et de lieux publics de détente et de rencontre. A l'heure actuelle, la commune ne dispose d aucun emplacement assez vaste pour des manifestations de plein air. La circulation est contournée les jours de marché pour investir les voies de circulation, seul espace public libre.

Cette exiguité du centre est ressentie dans la traversée urbaine, très longue et contenue dans des perspectives toujours cloisonnées. A l'exception de l'entrée de ville, d'où l'on perçoit une belle vue sur le clocher de l'église, le front bâti qui s'aligne en bordure de voie reste opaque et ferme toute perspective visuelle sur la plaine et sur le patrimoine bâti du village.

Le développement du village en amont parvient à ses limites. L'urbanisation y est déjà dense et se trouve en bien des endroits au contact des espaces naturels de la colline. Le voisinage de zones plus abruptes exposées aux risques incendies et la protection des secteurs naturels incite à se maintenir sur les limites actuelles d'urbanisation. Les seuls secteurs potentiels de développement sur le piémont se localisent aux extrémités est et ouest de la zone agglomérée.

L'extension de l'urbanisation en aval présente de plus fortes potentialités si l'on considère l'importance des espaces encore libres en contrebas immédiat de la RD et du centre-ville. En prolongement des quartiers Sud-Ouest, le site de la Gueirarde offre des terrains disponibles. Vers l'Est, l'espace reste peu urbanisé et encore investi par les activités agricoles. Toutefois, ces quartiers sud sont actuellement insuffisamment desservis. En contrebas de l'avenue Pasteur, le collège, la salle des fêtes comme les bâtisses anciennes du quartier du Moulin font face à la plaine et ne sont accessibles que par des voies de petit gabarit et souvent sans issue. La création d'une voie de contournement Sud a pour objectif de modifier cette situation en desservant les quartiers par le bas et en ouvrant de nouvelles liaisons plus directes avec le centre-ville

## **Dysfonctionnement des activités**

Les zones d'activités industrielles et artisanales actuelles posent de nombreux problèmes de fonctionnement (sécurité, équipements insuffisants) et de nuisances visuelles (bâtiments dégradés et dépôts en façade des voies). Les retombées économiques et les taxes professionnelles restent réduites et l'incidence en matière d'emploi est faible.

La commune est pourtant confrontée à un fort déficit d'emplois sur place qui l'incite à considérer:

- soit la requalification des zones actuelles pour une meilleure mise en valeur,
- soit l'aménagement de nouveaux secteurs pour l'accueil d'activités nouvelles

L'activité commerciale reste quant à elle tributaire de la réalisation de la déviation sans laquelle la commune ne peut engager de requalification du centre-ville.

## **Insécurité et nuisances visuelles**

La quasi totalité des zones situées en façade des voies à grande circulation sur l'ensemble de la commune ont été urbanisées antérieurement à la loi Barnier et rencontrent des problèmes d'insécurité et de nuisances visuelles qui n'ont jamais été traités. La situation s'aggrave avec l'aménagement progressif de la RD113 en voie rapide.

La zone des Gramenières pose de graves problèmes de sécurité aux résidents actuels qui débouchent directement sur la RD113. Le développement de la zone est bloqué par l'interdiction d'accès nouveau sur la RD113.

De la même façon les accès directs multiples des activités au Sud du giratoire des Guigues créent une forte insécurité sur la voie.

La commune, en concertation avec les services du département gestionnaires de la voie, étudie les solutions de desserte susceptibles d'assurer la sécurité sur cet axe à court terme,

### 33 - BILAN DU POS PRECEDENT

Le POS approuvé en 1999 sur la base des données de 1995 (estimation de **2 286 logements existants en 1995**) n'annonçait pas d'objectif quantitatif de développement très précis.

Le bilan du développement établit que la commune compte **2 672 logements existants en 2005** (2 445 logements en 1999 + 227 logements construits entre 1999 et 2005), soit près de **400 logements supplémentaires édifiés entre 1995 et 2005**.

Le POS de 1999 a donc utilisé la majeure partie de ses capacités puisque sa **capacité d'accueil résiduelle est de l'ordre de 240 logements en 2006** dans les zones urbaines.

zone	surface	Part utilisable (60 à 80%) (1)	Surface utilisable	COS	Taille minimale des terrains	Capacité maximale en SHON	Taille moyenne des logements	Nombre total de logements possibles	Nombre de logements existants	Capacité résiduelle théorique	Capacité résiduelle Réelle (2)
UB	9,5 ha	60%	5,7 ha	-	-		-	400	400	-	-
UC	5,2 ha	60%	3,1 ha	0,5	400 m <sup>2</sup>	15 400 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	128	100	+ 28	+ 14
UD	157,5 ha	70%	110,2 ha	0,3	500 m <sup>2</sup>	286 520 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	2 204	1 775	+ 429	+ 215
UD1	4,9 ha	70%	3,4 ha	0,2	1000 m <sup>2</sup>	5 100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	34	10	+ 24	+ 12
<b>TOTAL</b>								<b>2 766</b>	<b>2 285</b>	<b>+ 481</b>	<b>+ 240</b>

(1) la part utilisable est la surface utilisable après prélèvement des voiries et réseaux divers

(2) la capacité réelle est la capacité théorique x 0,5 pour tenir compte de la surface affectée à des constructions autres que les logements (équipements publics, commerces, services) et de la rétention foncière

## 34 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

---

Le calcul de la capacité résiduelle du POS, montre que ce document d'urbanisme n'est plus en mesure de faire face aux besoins des dix prochaines années. Le zonage comme tous les seuils de surface imposés dans les zones urbaines limitent le développement et conduisent à la stagnation des dernières années. Le prix du foncier monte et les conditions de logements sont de plus en plus difficiles.

La mise en révision du POS en PLU permet à la commune de retrouver un nouveau rythme de développement

- en libérant de la constructibilité sur les zones urbaines existantes,
- en ouvrant de nouvelles zones à l'urbanisation (zones NA),
- en favorisant la création des logements et équipements qui font défaut dans le village,
- en mettant en place les mesures d'accompagnement nécessaires au développement urbain.

La transformation du POS en PLU permet également de se mettre en conformité avec la réglementation existante ,

- de mettre fin aux zones NB,
- de prévoir son développement en cohérence avec le schéma d'assainissement,
- de réviser le règlement dans l'esprit des lois SRU. et UH.

\*\*\*

## **B - SITE, ENVIRONNEMENT, PAYSAGE**

## I - MILIEU PHYSIQUE

### 11 - GÉO-MORPHOLOGIE

Le territoire se compose de trois unités morphologiques distinctes:

- Les collines calcaires du massif du Coussou s'élèvent de 90 à 220m. Elles sont constituées du nord au sud de:

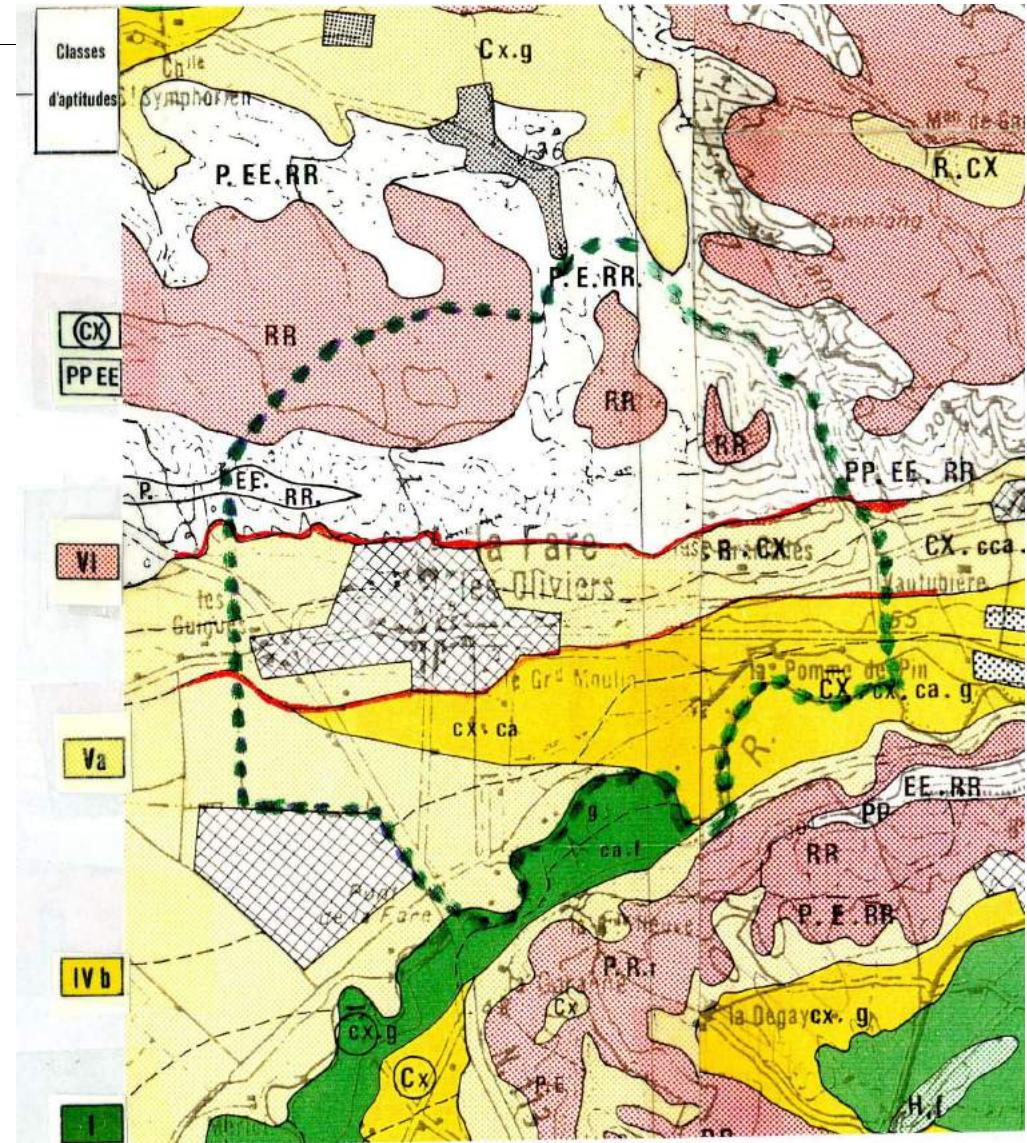
- sols Hauteriviens supérieurs sur les parties basses de la plaine de Lançon (calcaires gris et beiges, marno-calcaires, calcaires gris et roux)
- sols Hauteriviens-Barrémiens dans le vallon du Gramenier (calcaires marneux, calcaires à gros silex, calcaires beiges, bruns ou roux)
- sols Barrémiens à faciès Urgonien (calcaires fins, silex et calcaires bioclastiques)

- Le piémont en pente douce s'étage de 40 à 90m.

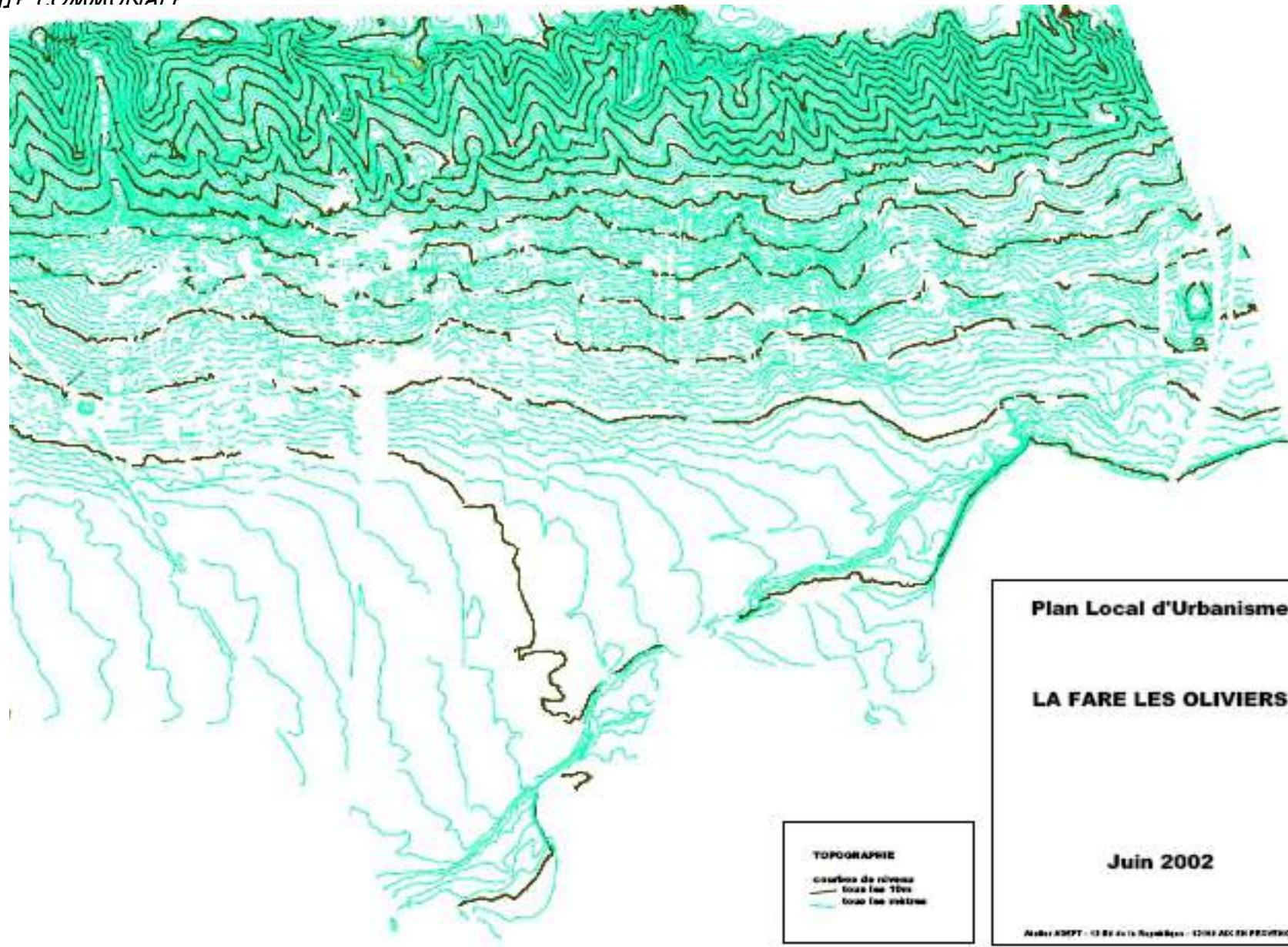
Il est composé de colluvions würmiennes (limons), intercalées de calcaires argileux, de marnes du Fuvélien, d'argiles, de grès et de calcaires du Valdonnien.

- La plaine à très faible pente en contrebas s'étend de la cote 30 au plus bas, à la cote 40 au plus haut (porte sud de la ville).

Elle est composée d'alluvions fluviatiles rissiéennes (sables et graviers), de bonne aptitude agronomique.



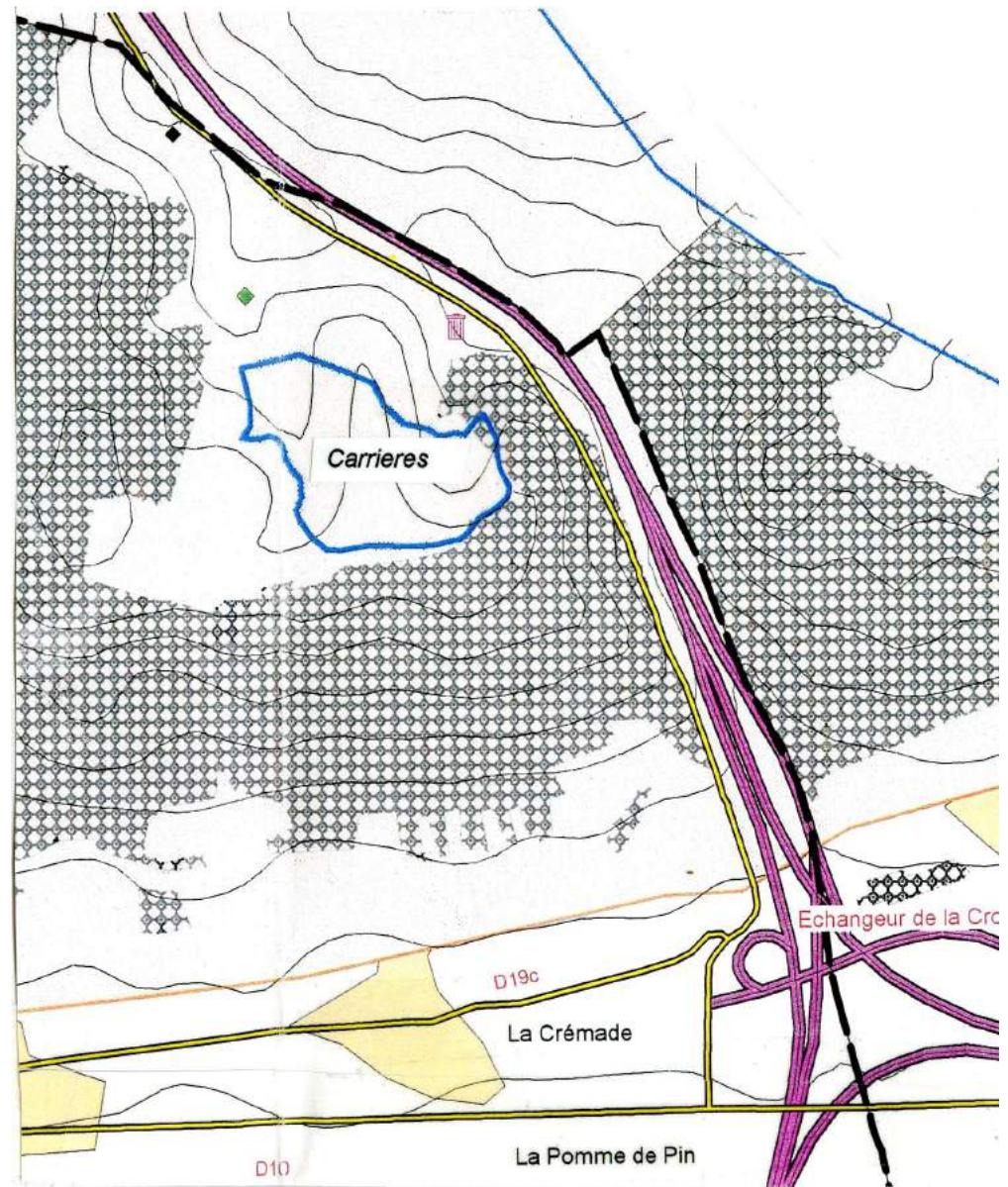
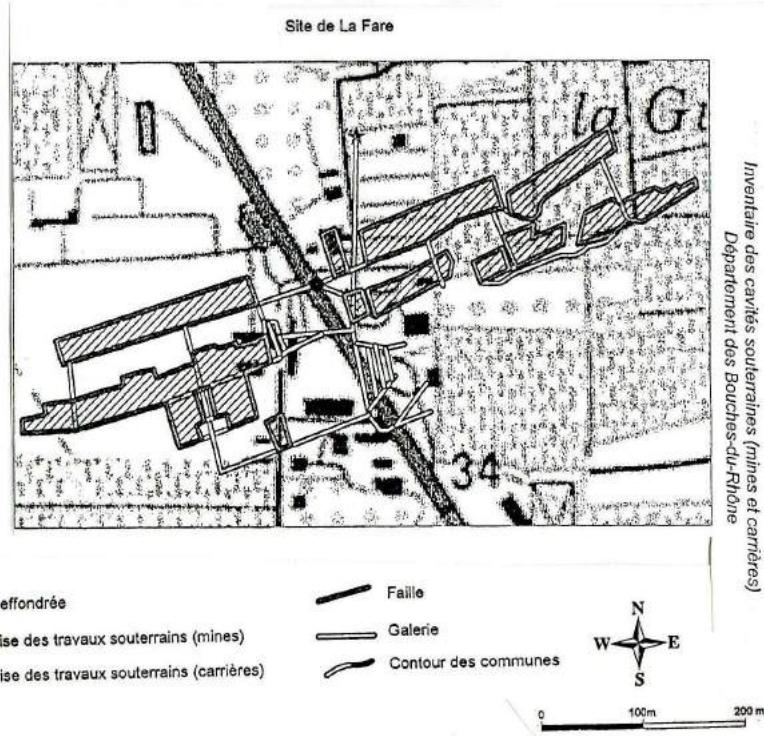
*TOPOGRAPHIQUE COMMUNAUE*



- Le sous-sol détient des ressources qui sont, ou ont été exploitées:

- exploitation du calcaire dans la carrière de Vautubiére au nord-est de la commune.

- ancienne exploitation de la lignite au sud-ouest du village ;



## 12 - HYDROLOGIE

La commune est située au bord de l'Arc, rivière qui s'écoule d'est en ouest jusqu'à l'étang de Berre.

Elle recueille presque toutes les eaux pluviales de la commune (bassin versant de l'Arc prédominant) qui s'écoulent du massif du nord au sud, par des ravins qui canalisent les ruisseaux intermittents. Les eaux recueillies au-delà de la ligne de crête au nord, s'écoulent vers la Touloubre.

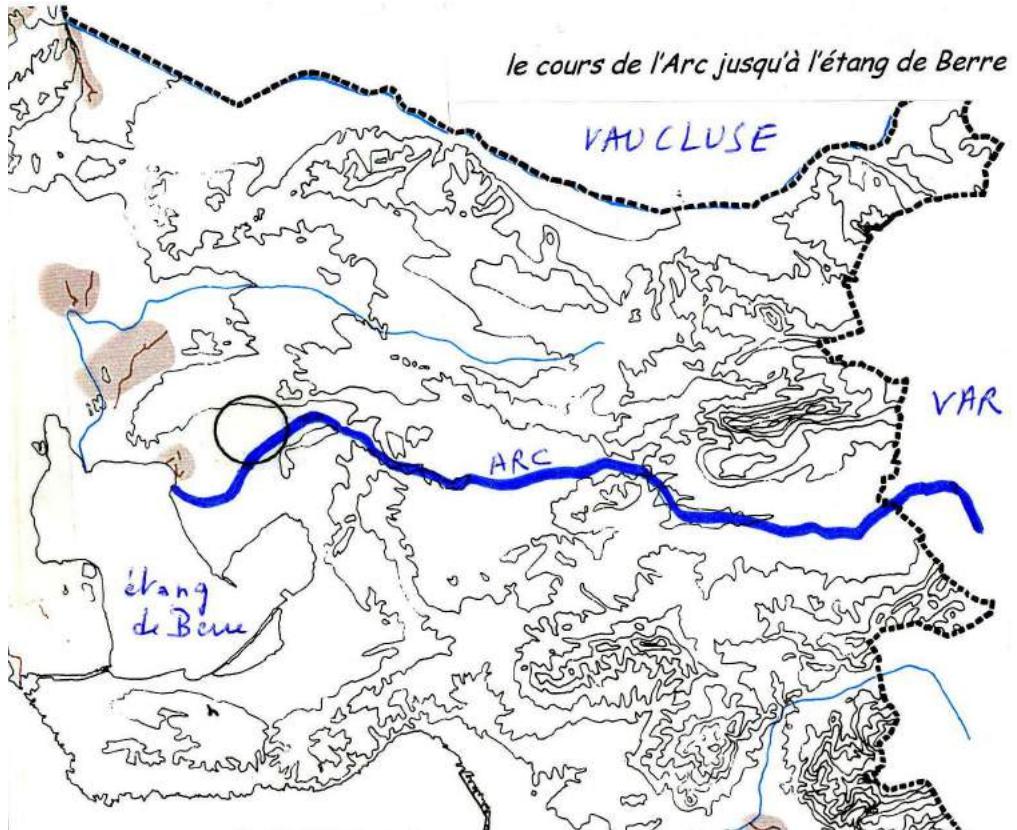
Le massif de la Fare très perméable et infiltre en profondeur 80% des eaux de pluie qui vont rejoindre la nappe alluviale de l'Arc en sous-sol de la plaine. Toutefois, lors de pluies violentes, la forte pente et l'accumulation de marnes argileuses peu perméables en piémont ne permettent pas à l'eau de s'infiltrer et favorisent les ruissellements vers la plaine, provoquant parfois des inondations localisées.

## 13 - CLIMATOLOGIE

La commune est soumise à un climat méditerranéen:

- température moyenne douce: 13° (moyennes mensuelles variant de 5,7° en janvier à 21,3° en juillet)
- hauteur moyenne des précipitations très modérée: 600mm, répartie sur 60 à 90 jours.
- ensoleillement important dépassant 2900h /an
- quelques jours de gel en saison hivernale et printanière.

Le climat est chaud et sec en été (déficit hydrique estival) et relativement pluvieux aux intersaisons (octobre en particulier). Des averses brutales surviennent après des périodes de forte sécheresse et peuvent atteindre en cas d'orage des hauteurs considérables (100mm/h pendant plusieurs minutes).



Le site est ouvert et très exposé aux vents, en particulier au mistral qui débouche du couloir rhodanien (cadran NO de 260 à 320°). Toutefois, la barrière du massif de Lanson modère son intensité pour les constructions adossées au piémont même, tandis que le vent s'engouffre sans obstacle dans la vallée de l'Arc.

## 14 - RISQUES

La commune est exposée à divers risques, dont les plus importants sont liés aux mouvements de terrain, aux inondations, aux incendies de forêt et au transport de matières dangereuses.

### SEISMES

La commune est exposée aux risques sismiques. Le tremblement de terre de 1909 dont l'épicentre était sur Lambesc est le plus connu, mais d'autres séismes de moindre importance sont survenus depuis (44 recensés). Pour prévenir ces risques, le décret n°91-461 du 14 mai 1991 classe la commune en zone de sismicité moyenne II et soumet les constructions à des règles parasismiques.

### MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le versant du massif est exposé à des risques d'éboulements et de détachement de blocs des falaises comme en témoigne la présence de blocs au pied de certaines crêtes. Ces risques peuvent se produire à l'occasion des secousses sismiques, mais des affaissements et effondrements peuvent aussi se produire en raison de l'existence de cavités souterraines créées soit par dissolution de la roche (calcaires, gypse) soit par des activités humaines (tunnels des exploitations souterraines de lignite, qui ont fonctionné jusqu'en 1934).

Le Plan de Prévention des Risques délimite les zones de risques de mouvements de sol inapte aux constructions. Dans la plaine un large périmètre délimite la zone où ont été exploitées des galeries souterraines. Elle est soumise à des règles qui limitent la construction.



## INONDATION

Les risques d'inondation proviennent des crues de l'Arc qui concernent toute la partie sud du territoire communal.

Les zones exposées ont fait l'objet de nombreuses études par le passé pour mettre en oeuvre des mesures de prévention adaptées.

Intitulé de l'étude	Identifiant	Année	Fond de plan	Echelle max	Organisme source
Crues de l'Arc	136107	1980	Photogrammétrie	10000	dde 13
Zone inondable de l'Arc de Pourrières à Berre l'Etang	136018	1991	Cadastral numérique	5000	D.I.R.E.N. PACA
Maquette de l'inventaire pour la cartographie des risques du département des Bouches du Rhône : Phénomènes naturels et principaux enjeux.	136117	1995	Dessin	500000	D.I.R.E.N. PACA
Atlas départemental des zones inondables (13)	139003	1996	scan25	25000	D.I.R.E.N. PACA
Etude hydraulique de franchissement de l'Arc - Déviation de la Fare des Oliviers - D10	136043	1997	Photogrammétrie	5000	dde 13

La plus récente est l'étude hydrogéomorphologique réalisée par IPS'EAU, qui a donné lieu à l'établissement du nouvel Atlas des Zones Inondables (AZI), validé par le préfet.

Cet Atlas des Zones Inondables est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Il n'est pas opposables aux tiers comme document juridique. Seuls les Plans de Prévention des Risques Inondations disposent de ce caractère réglementaire. Toutefois en l'absence de PPRI sur la commune, cet affichage informe les collectivités locales et le public sur les zones inondables auxquelles ils sont exposés afin que des mesures appropriées soient prises en compte pour la sécurité des personnes, en application des textes suivants :

- la **loi du 17 juillet 1978** portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et notamment de la liberté d'accès aux documents administratifs (dont les données techniques)
- l'**article L.125-2 du code de l'environnement** qui précise que : "les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles";

- la loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile qui indique dans son article 1er que la sécurité civile a pour objet la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes par la préparation et la mise en oeuvre de mesures et de moyens appropriés relevant de l'Etat, des collectivités territoriales et des autres personnes publiques ou privées.

### L'approche hydrogéomorphologique

La méthode utilisée pour délimiter les zones inondables est la méthode dite "hydrogéomorphologique" qui étudie le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structure des vallées. Les espaces identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite. D'autres critères tels que l'occupation du sol, le type de végétation, l'organisation du parcellaire, la disposition des réseaux de drainage, les traces d'inondations passées fournissent également des indices utilisés pour l'identification des différentes unités.

Le lit mineur (L1) : il constitue le chenal principal du cours d'eau. Il est généralement constitué d'un chenal d'étiage et d'atterrissements. Il contient les crues annuelles à fréquentes (période de retour inférieure à 2 ans).

Le lit moyen (L2) : situé à proximité du lit mineur, il est constitué d'une surface bosselée, formée de creux et de monticules, souvent colonisée par la forêt alluviale (ripisylve). En milieu méditerranéen, il est inondé par les crues fréquentes à moyenement fréquentes (période de retour de 2 à plus de 10 ans). Les écoulements sont caractérisés par une dynamique forte, notamment lors des crues importantes de l'ordre de la crue centennale.

Le lit majeur (L3) : il est formé d'un niveau topographique plan, et constitué généralement de sédiments très fins: les limons. Il est inondable par des crues rares à exceptionnelles (période de retour de 10 à plus de 100 ans). Il est parfois mobilisé par des crues plus fréquentes, mais moins fréquemment que le lit moyen. Les hauteurs de submersion et vitesses d'écoulement sont en général faibles bien que localement les dynamiques puissent être relativement importantes (dépressions topographiques localisées).

Le lit majeur exceptionnel : cette partie est une zone du lit majeur qui a été structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire.

Les zones de suspicion de débordement sur les terrasses : ce sont des secteurs situés hors plaine alluviale fonctionnelle mais où des inondations peuvent se produire. Ces débordements sur terrasses peuvent être causés par des aménagements anthropiques faisant effet de barrage, des verrous hydrauliques naturels responsables de surcotes ou bien des dynamiques d'alluvionnement importantes (exhaussements) dans la plaine alluviale fonctionnelle.

Sur la commune de la Fare les Oliviers, la zone du lit majeur de l'Arc qui inclut les quatre premières catégories (lit mineur, lit moyen, lit majeur et lit majeur exceptionnel) s'étend à l'extrême de la plaine, entre le chemin des Vignes et l'Arc et au quartier sud de la pomme des Pins et des Barrales et le Cade.

Dans cette zone, les risques d'inondation sont élevés. Plusieurs crues se sont produites par le passé, avec une variation des intensités et des fréquences.

Cette vulnérabilité impose de limiter la constructibilité selon le principe de précaution:

- ne pas autoriser de nouvelles constructions
- pour les constructions existantes n'autoriser que les travaux qui sont sans incidence vis-à-vis des risques.

Dans la plaine en amont, la zone de suspicion de débordement sur les terrasses peut être exposée à des inondations moins importantes et plus localisées. Mais la connaissance du risque incite à prendre des précautions qui peuvent se traduire par une légère surélévation des constructions, à une côte qui les tienne hors d'eau.

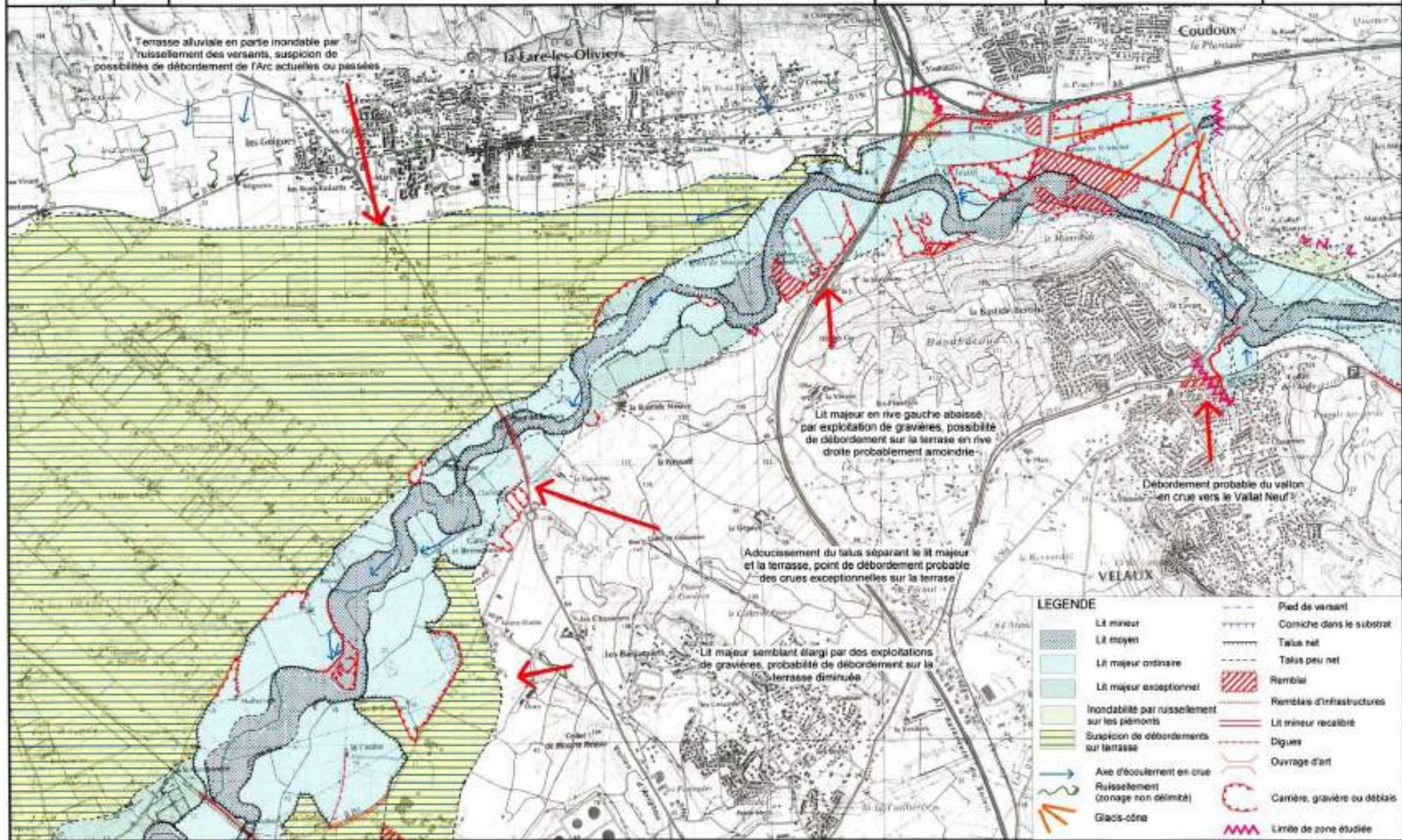
Toutefois, la connaissance qu'apporte l'Atlas des Zones Inondables, réalisé à une échelle du 1/25.000<sup>ème</sup> nécessite d'être affinée pour prendre en compte les impacts de l'action humaine et qualifier de manière plus précise l'aléa.

Une approche complémentaire semble nécessaire sur les zones les plus sensibles et sur les secteurs enjeux importants:

- sud du hameau de la pomme de pin
- zone d'activité des Craus).

# Cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables en région PACA

Etude N° 03-113-13 - AOUT 2004

Cours d'eau :  
Arc**Arc6**Echelle : 1 / 25 000  
0 500 1 000 m  
Fonds de plan : IGN

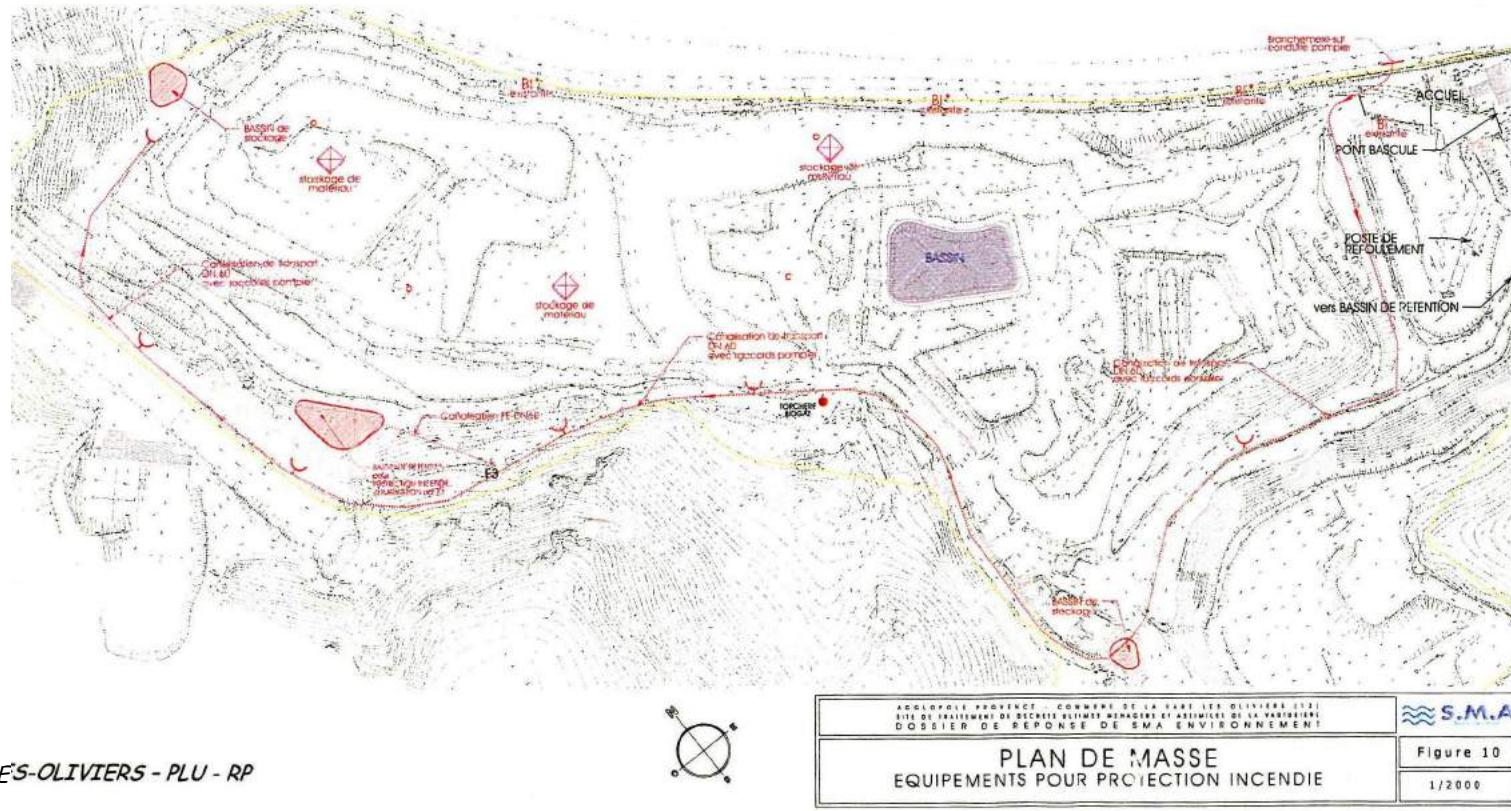
## INCENDIES DE FORET

La commune est sensible aux risques d'incendies de forêt. Des incendies fréquents partent du massif et en particulier des deux vallons qui canalisent un fort trafic (RD113 à l'ouest et A7 à l'Est) et se déplient vers le Sud jusqu'à la zone urbanisée sous l'effet du Mistral.

Des mesures de prévention sont mises en place à la fois :

- à travers le PIDAF (plan intercommunal d'Aménagement Forestier) qui définit les mesures de gestion aptes à diminuer la sensibilité du site aux incendies : gestion pastorale, cultures en interface, mise en place de pistes et de citerne
  - et à travers le Schéma départemental de prévention des Incendies de forêts concernant le massif de collines de Lançon qui définit les mesures d'accès au massif et d'intervention rapide en cas d'incendie.

Des mesures particulières sont prises sur le site sensible de Vautubière.

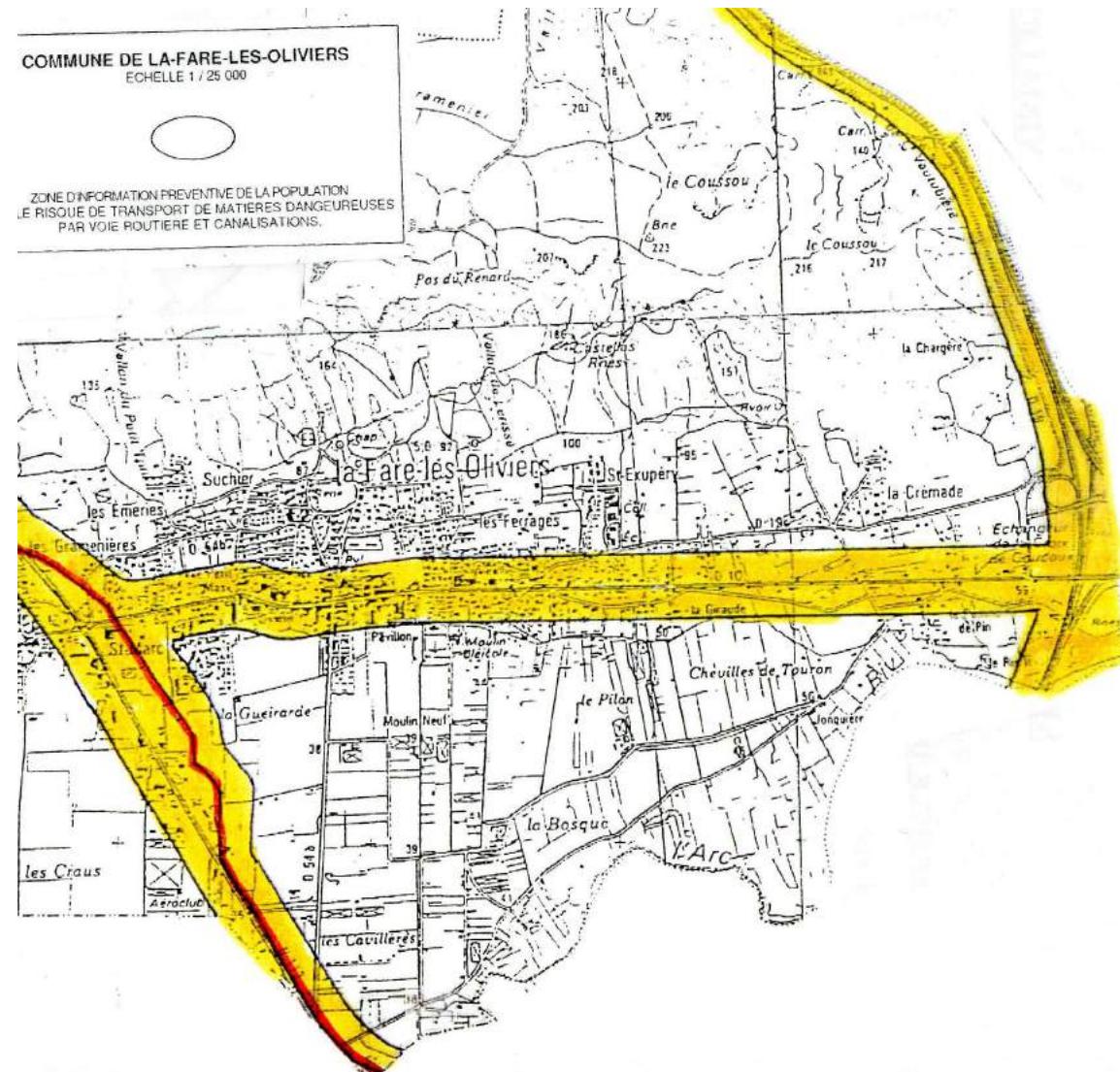


## RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est exposée à divers risques technologiques qui ne font pas l'objet de servitudes mais qui sont portés à la connaissance du public dans le cadre du PLU :

- le risque de transport de matières dangereuses concerne les abords des grands axes routiers : A7, RD113, RD10. Tout le village actuellement traversé par la RD10 est exposé à ce risque mais va prochainement en être écarté grâce à la réalisation de la déviation.

- des risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses concernent l'accotement Est de la RD113, longé par une canalisation de gaz combustible (DN600mm et PMS 67,7b). Ce gazoduc présente des risques potentiels pour les populations riveraines, induits par les effets thermiques en cas de rupture complète de la canalisation de gaz suivie de l'inflammation du rejet, et évalués à trois niveaux de danger: très graves, graves et significatifs. La DRIRE est en cours d'établissement d'un recensement de ces canalisations.



- le risque de rupture du barrage de Bimont concerne la bordure sud de la commune, les abords des berge de l'Arc.

La commune compte en outre quatre installations classées:

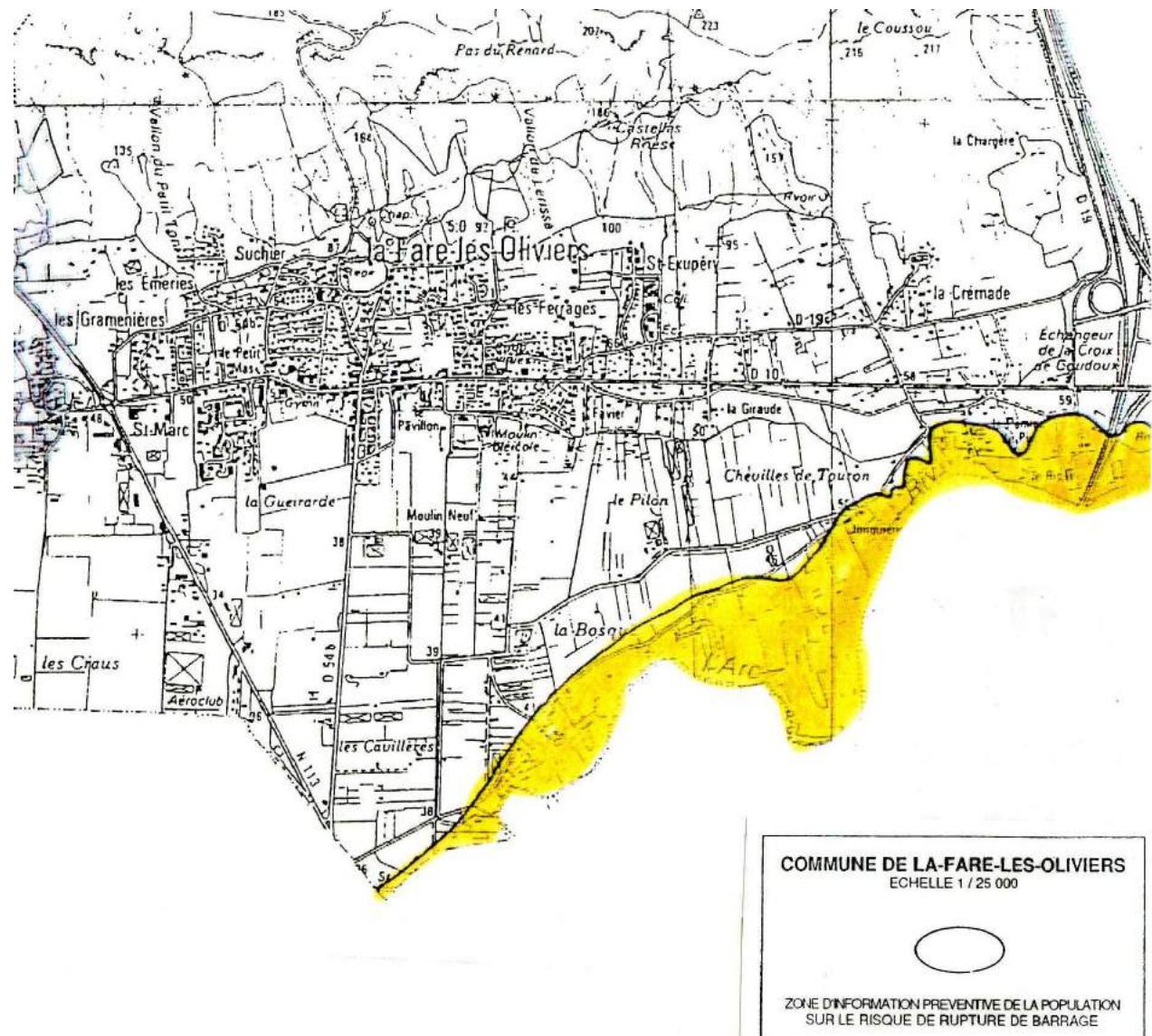
- la cave oléicole située au village

et trois installations classées d'importance régionale regroupées dans le vallon de Vautubière :

- le centre d'enfouissement technique exploité conjointement par le SITIOM de la basse vallée de l'Arc et la société SOMEDIS,

- la carrière exploitée par la société Lafarge granulats

- la société Aixoise des matériaux routiers produisant des enrobés bitumeux pour le revêtement des chaussées.



## **15 - NUISANCES**

---

### **DECHETS**

La commune est soumise aux dispositions du Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, élaboré par le Conseil Général et approuvé le 30/01/2006. Ce plan suit deux objectifs majeurs: privilégier le recyclage et le traitement biologique des déchets et fermer le CSDU (Centre de Stockage des Déchets Ultimes) de la Crau. Dans ce dispositif, le centre de stockage de Vautubière joue un rôle important puisqu'il est le quatrième du département par sa capacité de 160 000t/an. La capacité de stockage actuelle de l'ensemble des CSDU suffit à couvrir les besoins à échéance du plan, sous réserve des mesures prises en amont pour le traitement des déchets.

### **TERMITES**

L'ensemble du département (AP du 19 juillet et du 10 août 2001) est classé en zone contaminée par les termites. A cet égard, le propriétaire ou le syndic d'un immeuble a obligation, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'informer sa mairie, lors de la découverte de la présence de termites.

### **SATURNISME**

L'arrêté préfectoral du 24 mai 2000 a déclaré le département des Bouches du Rhône comme zone à risque d'exposition au plomb.

### **BRUIT**

En application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000, l'A7, la RD113 et la RD10 sont déclarées comme voies bruyantes dans la traversée du territoire communal. Ce classement impose la mise en protection phonique des habitations situées à moins de 300m de l'autoroute, et à une distance variant de 100m à 30m le long des RD.

## QUALITE DE L'AIR

La commune de la Fare les Oliviers est exposée à la pollution de l'air à la fois par les trafics automobiles qui traversent son territoire et par la proximité des industries du bord de l'étang de Berre.

Elle est directement concernée par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 qui met en œuvre des dispositions de surveillance et des mesures pour garantir la qualité de l'air.

Un plan Régional de qualité de l'air approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000 a défini 38 orientations visant à réduire la pollution. Il demande en particulier une limitation des transports urbains au profit des modes doux de déplacements tels que la marche à pied ou le vélo.

Il est mis en œuvre à travers les PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) qui fixent les mesures de protection applicables par zone.

Le PPA des Bouches du Rhône a été approuvé le 22 Aôut 2006.

## ACCESSIBILITE

Les lieux recevant du publics doivent tenir compte de la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées, en application de la loi du 13 juillet 1991 et des décrets et textes d'application qui ont été actualisés jusqu'en 2007.

## II - MILIEU NATUREL

### 21 - FLORE

#### Végétation basse du massif

A la suite des incendies répétés, la colline porte une végétation rase et clairsemée. Le calcaire affleure sur tous les sommets de la chaîne. Une garrigue à romarin, ponctuée de chênes kermès couvre les versants. Une végétation arborée de chênesverts et pins d'Alep ne se maintient que dans les fonds de vallon dans les endroits plus humides et aux abords des dernières constructions où des îlots boisés ont pu être préservés grâce à la concentration des moyens de secours.

#### végétation rase sur le massif - moutonnement des pinèdes à la Giraude



Cette végétation représente un stade de reconquête de la yeuseraie (série du chêne vert). Sur les sols compacts qui sont prédominants dans le massif, elle évolue vers la garrigue à chêne kermès. Sur les sols plus meubles, elle peut évoluer vers la garrigue à romarin et à bruyère. Le pin d'Alep joue un rôle important dans ces stades de reconquête.

Ces stades d'évolution abritent des espèces intéressantes: santoline, pérussier, voire rares : *Gouffea arenoides*, ou *Helianthemum syriacum*, *marifolium* et *lavandulaefolium*.

### *Végétation clairsemée du piémont*

En piémont, la végétation d'accompagnement des constructions crée une trame verte légère. Les secteurs peu bâties conservent les traces des cultures sèches en terrasse adaptées à la morphologie en gradins: olivaies, vergers, vigne. Seuls deux quartiers conservent un environnement boisé encore important : le cône boisé à la Giraude où les sols impropre à la culture ont laissé place aux pins d'Alep sur un micro-relief du piémont, et le quartier de la Chargère où les cultures en terrasse remontent au plus haut sur le versant.

### *Végétation d'accompagnement de la plaine*

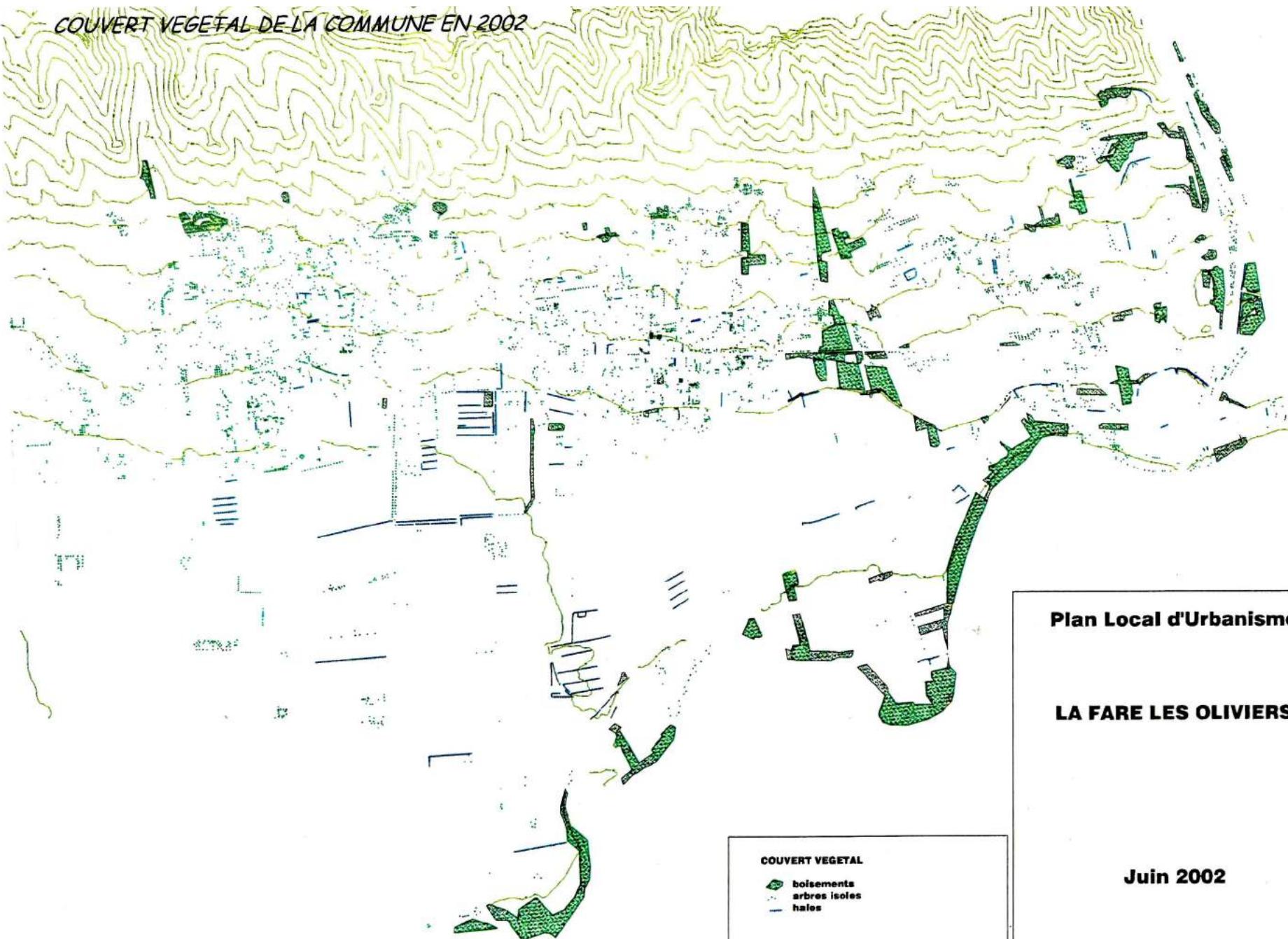
La plaine aux sols profonds irrigués présente la végétation la plus diversifiée qui résulte presque exclusivement des activités humaines:

- cultures de vigne, plantations d'oliviers, zones de maraîchage
- trame arborée du parcellaire agricole (cyprès, cannes, arbres isolés)
- végétation d'accompagnement des canaux (frênes)
- plantations d'alignement de quelques bastides et des grandes voies de traversée du terroir (allées de platanes)
- compositions d'arbres des parcs (platanes du Pavillon).

Seule l'abondante ripisylve de l'Arc (peupliers, frênes, saules, ormeaux) reste soumise aux évolutions du milieu naturel.

*Abondante trame verte autour du Pavillon*





## 22 -FAUNE

La commune présente des milieux diversifiés qui abritent des espèces communes et des espèces protégées.

**Le massif du Coussou** abrite une avifaune diversifiée comprenant plusieurs espèces protégées :

### 4 espèces rares

- l'aigle de Bonelli, (aire de chasse et de reproduction ).
- le vautour Percnoptère
- le hiboux Grand-duc,
- le busard cendré,

### des espèces moins menacées

- le circaète jean le Blanc,
- l'œdicnème criard
- le bruant ortolan,
- l'alouette calandrelle,
- le milan noir
- le rossignol d'Europe,
- l'engoulevent
- la bondrée apivore,
- l'alouette lulu
- le pipit rousseline



Hiboux Grand-duc



DR : Marie-Christine Dehayes



Vautour percnoptère



Il abrite également une entamofaune très riche et de nombreux reptiles comme la couleuvre de Montpellier , le lézard vert, le lézard ocelé, le psammodrome d'Edwards. D'autres espèces plus discrètes sont observables: les nictynomes ou les molosses de Ceston (chauve-souris).

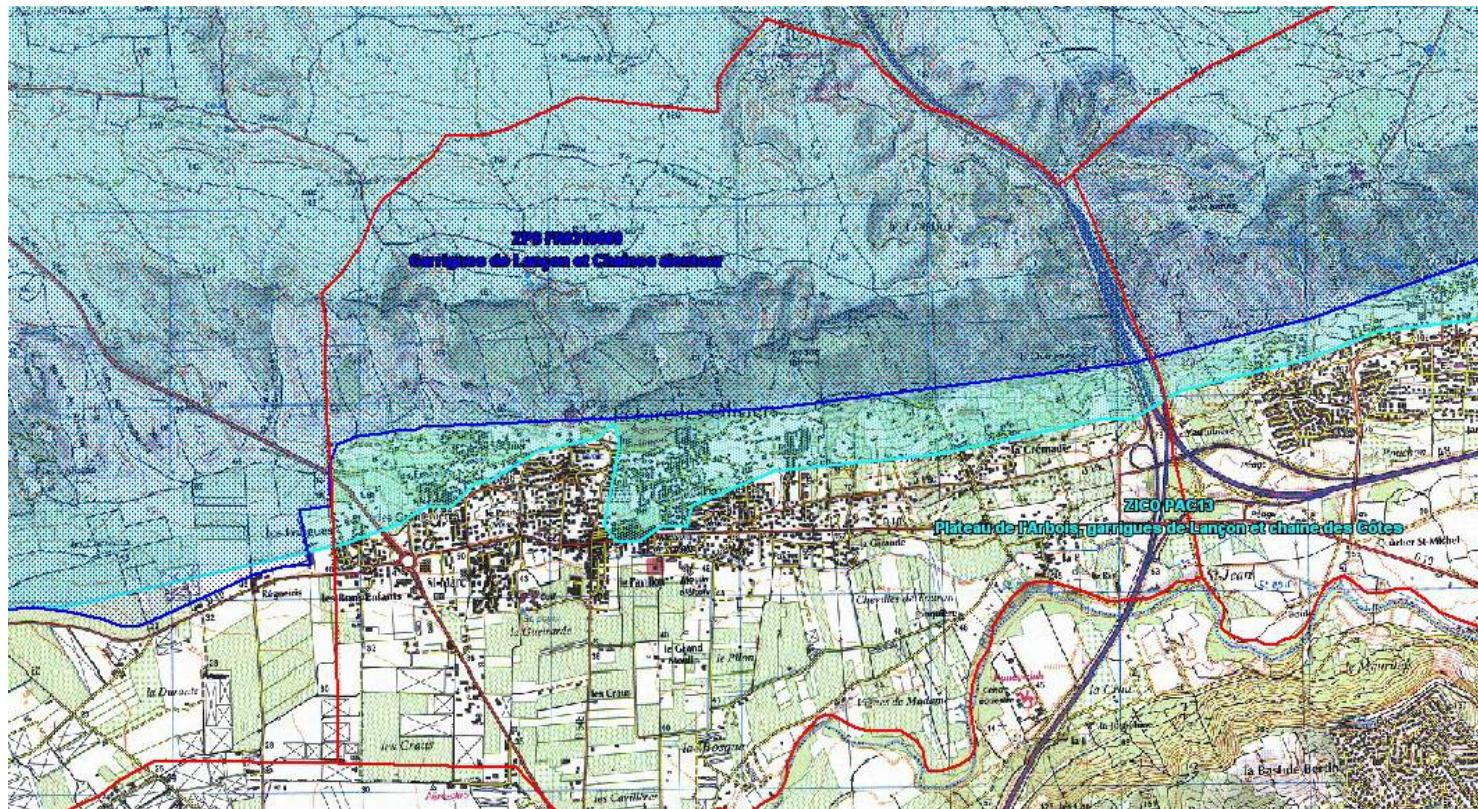
La partie haute du massif qui offre un espace naturel de grande dimension à l'écart des zones urbanisées et qui se situe en belvédère sur les premiers espaces littoraux (étang de Berre, méditerranée, afrique) est connue pour la richesse de son avifaune sédentaire et migratrice.

Elle fait partie d'une ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux , couvrant 34 670 ha, « Plateau de l'Arbois, garrigues de Lançon et Chaîne des Côtes » en raison de la présence d'effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

La zone est également inscrite dans le dispositif de protection de Natura 2000, et classée en ZPS "Zone de Protection Spéciale" qui vise une préservation totale de l'environnement naturel.

Limite ZPS

Limite ZICO



La plaine agricole abrite une faune commune avec des oiseaux plus courants dans les îlots boisés, tels que : mésanges, pouillots, fauvettes à tête noire, rouge-gorge, rossignol, geai des chênes), mais aussi de nombreux batraciens liés aux canaux d'irrigation.

La ripisylve de l'Arc abrite une avifaune plus spécifique des milieux humides : bergeronnette des ruisseaux, martins pêcheurs, poules d'eau. La rivière détient un potentiel halieutique intéressant : chevesnes, goujon, carpes.

### III - PAYSAGE

#### 31 - LA VALLEE DE L'ARC, UNE UNITE PAYSAGERE FEDERATRICE

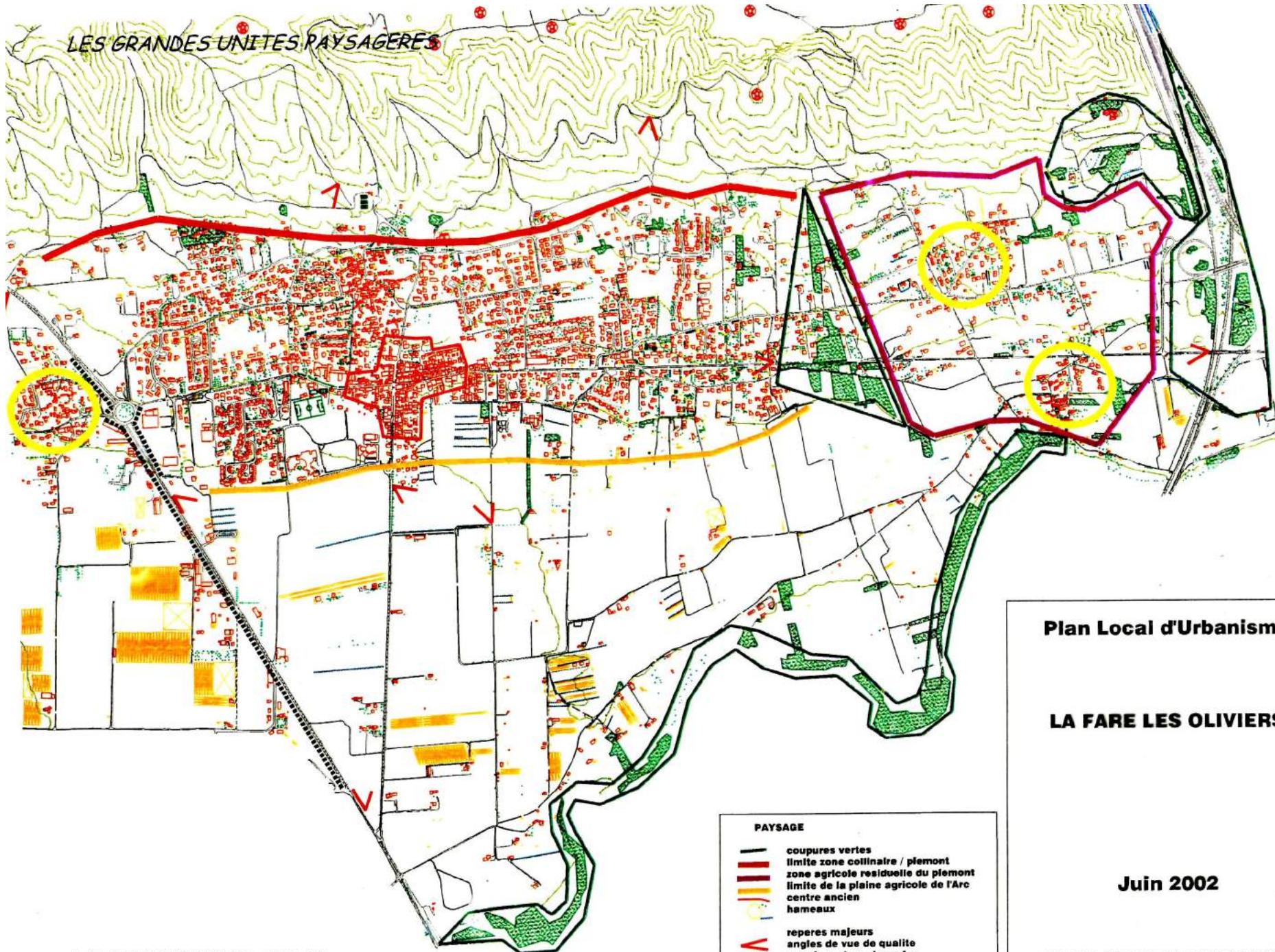
La vallée de l'Arc qui s'élargit à l'approche de l'étang de Berre, crée sur la commune une large trouée visuelle entre le massif de Lançon au nord et le massif de Velaux au sud.

Elle permet de percevoir la totalité du territoire communal en un seul regard.

Le relief partage le territoire en trois unités morphologiques distinctes, disposées en longues bandes d'Est en Ouest, en totale co-visibilité et qui se perçoivent réciproquement :



- la colline, presque exclusivement consacrée aux espaces naturels, abrite la garrigue au pied des affleurements calcaires, Elle offre de très belles perspectives lointaines sur la vallée de l'Arc et sur tous les massifs environnants,
- le piémont qui regroupe les activités humaines est fortement urbanisé. Toutefois on y distingue la zone villageoise assez dense et resserrée sur les marches du piémont du quartier de la Crémade où l'urbanisation plus diffuse laisse encore place aux cultures en terrasse de vignes et d'oliviers.
- la plaine est investie par l'activité agricole . Le grand parcellaire et la rareté des haies donnent un paysage très ouvert jusqu'aux abords de l'Arc où la rivière est masquée par une abondante végétation.



Chaque unité apporte ses spécificités à la composition du paysage d'ensemble avec en particulier du nord au sud:

- les barres et pics calcaires focalisent les vues en sommet de colline (texture minérale, couleur claire)
- les pinèdes se détachent du versant par le contraste des formes et des couleurs (végétal, couleur sombre)
- le bâti étiré sur le piémont forme un ensemble assez homogène organisé en gradins
- le front bâti du centre ancien, dominant légèrement le bord de plaine se détache de la silhouette d'ensemble du village
- la plaine laisse découvrir un espace structuré par le parcellaire, les plantations, les canaux.



## 32 - LES LIMITES PAYSAGERES

### *Limites proches*

Il existe peu de limites entre les unités paysagères de la colline à la plaine, hormis le cône boisé des Farigouries qui marque une transition très forte entre l'agglomération et la zone plus résidentielle de la Crémade.

### *Limites lointaines*

Les limites de l'unité paysagère communale sont par contre bien identifiées:

- La barrière de colline du massif ferme les perspectives vers le nord. Seule la trouée de l'Autoroute laisse entrevoir une échappée sur le bassin de Lançon Provence.
- A l'approche de la RD113, l'inclinaison de la plaine fait basculer la perspective qui découvre une vue étendue sur l'étang de berre. - La vue vers l'Est rencontre l'obstacle visuel de l'ouvrage surélevé de l'Autoroute. Le franchissement de cet ouvrage sur un pont masque jusqu'au dernier instant la vue sur la commune de la Fare les Oliviers lorsque l'on vient de Coudoux.
- Les collines boisées de Velaux offrent aux perspectives vers le sud un bel écrin de verdure.



### **33 – PARMI LES LIEUX LES PLUS PITTORESQUES : les ENTREES DE VILLE**

Dans l'itinéraire de traversée de la commune, les entrées de ville de qualité jouent un rôle très structurant:

- L'entrée Est, après le franchissement du pont sur l'Autoroute, offre une longue séquence d'entrée de ville, encadrée par des éléments de qualité: cyprès de l'autoroute, boisements de la Crémade, olivaires de part et d'autre de la RD, entrée dans le cône boisé de la Giraude et parcours dans la végétation tunnel . Au débouché des derniers pins, le tracé rectiligne de la RD10 laisse découvrir la silhouette de l'église signalant l'entrée du village à l'extrémité de la ligne droite.



*Boisements  
de la Giraude*



*Plantations d'oliviers et cyprès de l'Autoroute à la sortie Est*

*Clocher de l'église*



- L'entrée Sud située dans la plaine agricole accueille les usagers dans une toute autre ambiance: grandes cultures, vues lointaines sur les terres, ambiance agricole intacte et préservée. Plusieurs grands alignements de platanes signalent l'arrivée sur la zone habitée: double alignement du boulevard des Grenouilles, alignements de la RD, alignements du Pavillon en arrière-plan. L'entrée de ville laisse percevoir la silhouette du village dans toute sa longueur, et un cône de vue découvre son "côté jardin" préservé en contrebas de sa façade est, autour de bâtiments anciens de qualité: le Pavillon, Maison de retraite, Moulin oléicole.



*paysage soigné et rigoureux des vignes embellis par le carroyage des grandes haies autour du pavillon*

*L'entrée du Pavillon*



*Moulin oléicole*

## 34 - NUISANCES VISUELLES

Les plus fortes nuisances visuelles qui peuvent être qualifiées de "points noirs" pour la commune relèvent de l'implantation des activités: installation au plus près de la voie, utilisation de matériaux précaires en construction comme en clôture, dépôts en bordure des voies, aucun traitement des espaces extérieurs. Ces activités polluent les entrées de ville en particulier tout le long de la RN113 , de laquelle on perçoit les activités industrielles de l'étang de Berre en arrière plan.



La zone urbaine présente aussi des nuisances: encombrement, trafic, étroitesse des voies, cloisonnement des vues, nombreuses façades arrières sur l'accotement sud, façades commerciales à l'abandon, pas d'échappée visuelle sur la plaine.

Cette situation porte préjudice à la découverte du patrimoine ancien du village., le patrimoine anciennes du centre-ville ne sont pas mises en valeur et sont très peu perçues.



Trottoirs très étroits le long des commerces de l'avenue Louis Pasteur

## IV - PATRIMOINE BATI

### 41 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Plusieurs sites d'intérêt archéologique sont signalés par le Ministère de la Culture:

- au Castelas, traces d'occupation de l'âge de fer, vestiges gallo-romains (autel) et castrum du 12ème siècle
- aux Emeries, vestige de mosaïque gallo-romaine
- au sud-ouest de la commune, mausolée et nécropole gallo-romaine
- au Coussou, traces d'occupation protohistorique
- aux Bons Enfants/les Craus, vestiges antiques

### 42 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le centre ancien du village présente un ensemble d'immeubles bien ordonnancés sur un maillage régulier de rues et ruelles. Les façades situées sur les axes les plus empruntés par le trafic routier présentent des signes d'abandon, mais de nombreux immeubles et propriétés situées sur des axes plus calmes ou un peu à l'écart conservent leur cachet. Ce patrimoine est assez dissimulé.



Façades de qualité, jardins, arbres d'ornement, murets, grilles, éléments décoratifs

Au sein de ce patrimoine, le "Pavillon de Forbin" offre un ensemble bâti remarquable à conserver avec son parc arboré de nombreux platanes.

Il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques: Maison, jardin, puits, bassin, mur de clôture, promenade et autres éléments constituant le parc. Il est protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913.

Implanté un peu en avancée dans la plaine, il bénéficie d'un environnement de qualité à proximité d'autres constructions anciennes du village, et dans un quartier particulièrement calme en retrait de la RD10. Toutefois, les dernières constructions édifiées dans ce secteur tendent à modifier la qualité paysagère des abords immédiats du parc.



## **C - LES CHOIX RETENUS POUR LE PLU**

## I - LES OBJECTIFS DU PLU

### 11 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

#### RELANCE DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Pour rétablir une dynamique démographique et assurer le renouvellement de la population en place, la commune s'oriente vers une relance du développement démographique pour les dix prochaines années.

- 6 400 habitants en 2001
- **6 800 habitants en 2005**
- 7 400 habitants en 2010
- **8 000 habitants en 2015**

Compte tenu de l'espace disponible et du niveau des équipements (écoles, réseaux, niveaux de services), la capacité d'accueil maximale est estimée à 8 000 habitants à l'horizon 2015.

L'objectif de développement correspond ainsi à l'accueil de 100 à 120 nouveaux habitants /an, ce qui reste assez modéré à l'échelle du bassin de vie de la Basse vallée de l'Arc.

#### DIVERSIFICATION DU PARC DES LOGEMENTS

Pour permettre ce développement, le rythme de construction doit être un peu renforcé :

- 30 logements / an entre 1990 et 1999
- 40 logements / an entre 2000 et 2015

Mais il s'agit surtout de réorienter l'urbanisation pour une plus grande diversification de l'habitat:

- combler le manque de logements locatifs, qui sont attractifs pour l'accueil de jeunes ménages avec enfants en bas âge, et qui favorisent les mouvements de population à l'inverse du parc en accession.
- augmenter le parc des logements aidés, insuffisant sur la commune et dont le renforcement participera à une plus grande mixité sociale .
- créer un parc de petits logements en locatif ou en accession, inexistant sur la commune alors qu'une demande s'exprime de la part des personnes seules ou les jeunes couples.

### **PRIORITE AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE**

Pour assurer la création de ces divers types de logements, le PLU privilégiera les opérations d'ensemble qui permettent d'intervenir sur les programmes, de fixer une répartition des types d'habitat et de produire des logements à des prix maîtrisés,

La commune pourra choisir de s'impliquer en intervenant comme partenaire des opérations dans divers cas :

- lors de l'urbanisation de terrains communaux,
- lors de la réalisation d'équipements au titre des PVR,
- dans le cas de procédures de ZAC.

### **DEPLOYER DE NOUVELLES CAPACITES D'ACCUEIL**

Les études préalables montrent que les zones urbaines équipées détiennent en 2005 une capacité résiduelle théorique d'environ 300 logements. Cette capacité théorique correspond à une capacité réelle maximale de 150 logements si l'on estime la disponibilité foncière à 50%. Elle ne peut satisfaire les besoins que pour 3 ou 4 ans.

Il faudra dégager de nouvelles capacités d'accueil pour répondre aux objectifs fixés, en matière d'habitat, soit + 400 logements en dix ans. Ces capacités sont à rechercher dans les anciennes zones NA et NB du POS précédent. Ces zones qui ne sont pas encore équipées seront ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble pour acquérir tous les équipements et réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble.

### **GESTION ECONOME DE L'ESPACE**

Pour préserver au mieux les espaces naturels en amont et la plaine agricole en aval, la capacité d'accueil des zones urbanisables sera globalement renforcée pour valoriser les terrains équipés existants et déployer les capacités d'accueil sur le périmètre actuel d'urbanisation. Aucune extension significative de la zone agglomérée ne s'exercera sur les espaces agricoles ou naturels.

### **LES SECTEURS À ENJEUX POUR L'HABITAT ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Les quartiers de la Gueirarde et de Gramenières offrent les deux plus grands secteurs disponibles pour l'urbanisation et réunissant de fortes potentialités :

- situation dans l'enveloppe de la zone agglomérée
- proximité du centre ville, des équipements et des services,
- pas de contrainte environnementale majeure
- potentialités de développement complémentaires .

Les prévisions d'accueil pour ces deux secteurs sont estimées à :

- 120 à 150 logements pour la Gueirarde
- 100 à 120 logements pour Gramenières.

Ces deux zones sont en mesure d'assurer 70% de la croissance urbaine en opérations d'ensemble, laissant 30% aux initiatives privées plus ponctuelles.

La maîtrise foncière par la commune de la zone de la Gueirarde qui rassemble déjà de nombreux équipements publics permet d'envisager une urbanisation à court terme pour engager les objectifs de développement de l'habitat.

## RENFORCEMENT DES ACTIVITES EN PLACE AU QUARTIER DU MOULIN

Le quartier du Moulin situé à l'écart de la RD dans un environnement calme entre la zone verte du Pavillon et la plaine agricole, accueille des activités et équipements en cours de renforcement:

- la maison de retraite projette une extension vers le sud
- la coopérative organise ses accès pour un meilleur fonctionnement
- le moulin doit également améliorer ses accès compte tenu du trafic attendu.

Ces projets contribuent au renforcement de l'urbanisation vers le sud du centre ville

## LA ROCADE SUD

Les objectifs pour cette voie sud sont revus par rapport à l'ancien POS.

Avec le projet d'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone de la Gueirarde, la réalisation du tronçon Ouest devient prioritaire. Il est prévu de le déplacer vers le Sud:

- pour éloigner la circulation des façades même des équipements publics,
- pour ne pas couper le quartier de la Gueirarde des terrains susceptibles d'accueillir des équipements sportifs et des manifestations de plein air.
- pour rejoindre le tronçon Est près du chemin des Grenouilles et assurer ainsi une tracé plus rectiligne et une cohérence de part et d'autre de la RD54b.

Le tronçon Est doit lui aussi être revu:

- pour ne pas couper le parcellaire en biais et s'inscrire de façon moins traumatisante dans la trame du quartier,
- pour assurer le désenclavement du quartier du Moulin en offrant des accès directs aux équipements de la zone :Maison de retraite, Moulin, coopérative.

## **12 - LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

---

### **VALORISER LES PÔLES D'ACTIVITÉS EXISTANTS**

La commune dispose de trois secteurs d'activités existants qu'elle souhaite valoriser :

- les bons enfants le long de la RN113
- les barrales en façade de la RD
- l'appareil commercial du centre ville.

Tous trois nécessitent des actions de requalification ou de restructuration, d'autant qu'ils occupent des emplacements très perceptibles de la commune : les deux premiers aux entrées de ville et le troisième au cœur du village. Les objectifs sont les suivants :

#### **Aux Bons enfants :**

- améliorer l'aspect tout le long de la RN113 et en particulier à l'entrée de ville à proximité du giratoire de la RN113
- organiser la desserte à partir du giratoire de la RN113 et du quartier des Guigues
- améliorer le fonctionnement et la sécurité en amorçant la création de voies internes qui parviennent à supprimer les accès directs sur la RN113

#### **Aux Barrales**

- requalifier l'entrée de ville, traiter le dépôt en façade de la RD
- aménager la desserte de l'ensemble du site à partir d'un accès proche de la sortie autoroutière
- recherche d'activités nouvelles susceptibles de valoriser la proximité de l'échangeur de l'A7

#### **Centre ville**

- préparer la reconquête de l'axe commercial du centre ville qui pourra être mise en œuvre dès la réalisation de la déviation
- favoriser toutes les actions de reconquête de l'espace public (prévision de percées piétonnes, gestion du stationnement),
- mise en place des emplacements réservés nécessaires.

## DES TRAITEMENTS DIFFERENCIÉS

La zone des grands vergers au nord de la zone dite des Bons enfants présente une mixité des fonctions urbaines (imbrication entre activités, commerces, bureaux et habitat) qui justifie un zonage différencié:

### Grands vergers Est

La partie la plus proche de la ville, à l'Est de la RN113, côté village, peut être rattachée aux zones urbaines du PLU. Elle ne comprend pas d'activités nuisantes.

### Bons enfants

La partie Nord de la zone située de part et d'autre de la RN113 et qui s'étend à l'Ouest vers les Guigues, peut à terme évoluer en zone commerciale, avec la possibilité d'intégrer des opérations d'ensemble à usage d'habitat au contact des quartiers existants. Toutefois, le niveau actuel des équipements ne permet pas d'ouvrir le quartier à l'urbanisation dans l'immédiat. Le PLU définira les conditions dans lesquelles pourra se réaliser l'urbanisation.

### Les Craus

Les activités implantées de part et d'autre de la RN113 au-delà de la sortie de l'agglomération sont bloquées dans leur évolution par l'absence d'équipements et d'accès aménagés.

## INTERCOMMUNALITE

La commune des la Fare les Oliviers fait partie de la Communauté de communes « Agglopôle Provence » qui a compétence en matière de développement économique à l'échelle intercommunale.

Une réflexion est en cours sur la définition des vocations des divers secteurs, qui permettra de définir les stratégies et les priorités d'action à l'échelle intercommunale.

L'aménagement des zones d'activités de la Fare les Oliviers ne sera mise en oeuvre qu'à l'issue de ces réflexions .

## **13 - POLITIQUE QUALITATIVE POUR LES ESPACES PROTEGÉS**

---

### **RETOUR À DES VOCATIONS NATURELLES DES QUARTIERS EST**

Les quartiers Est de la Crémade et de la Pomme de pin, très largement classés en zone d'urbanisation diffuse au POS précédent (zones NB), retournent à un environnement plus naturel. Ces quartiers, démunis d'équipements satisfaisants en dehors du périmètre immédiat des hameaux, présentent des voies étroites, des réseaux d'eau limités, pas d'assainissement collectif, une mauvaise aptitude générale des sols à l'assainissement, et la commune ne prévoit pas d'investissements sur ces quartiers pour les prochaines années.

Les secteurs partiellement bâtis et sans aptitude agricole sont rattachés aux zones naturelles.  
Les secteurs non urbanisés situés dans les périmètres AOC sont réintégrés en zone agricole.

### **RENFORCER LA PROTECTION DU PATRIMOINE AGRICOLE ET NATUREL**

Le patrimoine naturel est conservé en excluant toute extension des zones urbaines vers la colline et en reintégrant en zones naturelles tous les terrains du piémont encore vierges de toute urbanisation.

La zone agricole est reconduite sur tout le périmètre AOC de la plaine.

### **GESTION PAYSAGERE**

Trois objectifs prioritaires sont fixés pour une meilleure gestion paysagère:

- protéger les boisements significatifs et les grandes trames vertes d'accompagnement , en particulier aux entrées de ville
- ouvrir de nouvelles perspectives sur la plaine qui est fortement masquée dans toute la traversée du village,
- préserver la qualité du quartier du Pavillon, au regard des projets de desserte du quartier du Moulin.

## **14 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Le projet d'aménagement et de développement durable reprend les principales orientations d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour les dix prochaines années .

### **LES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

- . relance démographique maîtrisée pour assurer le renouvellement de la population dans toutes ses composantes,
- . développement de l'habitat à travers des opérations d'ensemble économies d'espace, susceptibles d'offrir des formes d'habitat diversifiées (renforcement du parc locatif) et qui assurent un bon niveau d'équipement et de services,
- . poursuite des programmes d'équipements pour améliorer le fonctionnement des quartiers existants (voirie, réseau pluvial),
- . diversification des équipements et espaces publics centraux pour décongestionner le centre (places, espaces verts, cheminements piétons),

### **VALORISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL**

- protection du quartier du Pavillon,
- respect des espaces naturels de la colline,
- protection des périmètres agricoles AOC,
- retour à des vocations naturelles des secteurs insuffisamment équipés en piémont (la Crémade , la Pomme de Pin) ,
- préservation des divers écrans végétaux des entrées de ville Est (cyprès, pins, platanes, olivaires),

## LES SECTEURS A ENJEUX

Ces actions concernent l'ensemble de la zone agglomérée mais se concentrent sur quelques quartiers:

- la Gueirarde à court terme et les Gramenières à plus long terme permettront la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble répondant aux exigences du développement urbain,
- les zones des Bons Enfants et des Barrales concentrent les enjeux du développement des zones d'activités,
- la pomme de Pin et la Crémade suscitent une forte réduction des zones constructibles et un retour à des vocations naturelles.

## 15 - LES SECTEURS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

Seul le quartier de la Gueirarde fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Le projet de son urbanisation à court terme et la maîtrise foncière des terrains par la commune ont permis de conduire des études détaillées qui définissent le schéma d'aménagement de la zone, le découpage par lots, le programme de logements et des équipements publics, et les modalités d'aménagement des espaces extérieurs.

Toutes ces dispositions sont rendues opposables par leur inscription au titre des orientations d'aménagement.

## II - LES DISPOSITIONS DU PLU

### 21 - ZONAGE

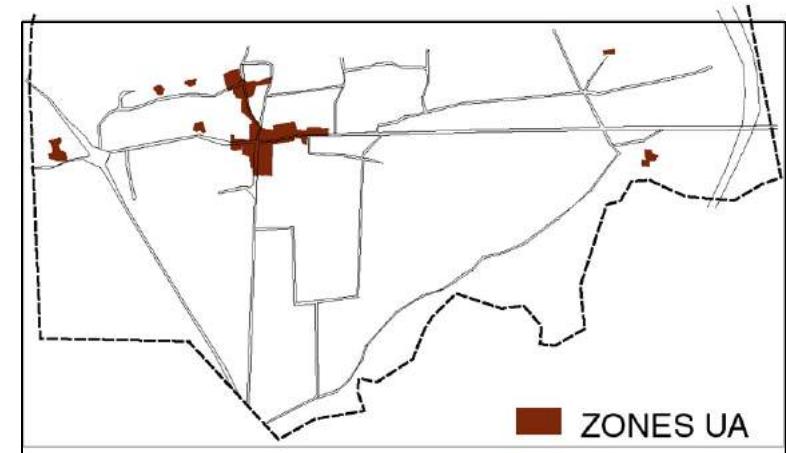
#### UA

La zone UA correspond aux parties les plus anciennes de l'urbanisation de la commune, caractérisées par un bâti dense et continu le long des voies.

- Une zone UA importante regroupe le centre le plus ancien du village, adossé à la colline, et le centre actuel, plus grand centre commerçant développé en contrebas au carrefour des voies. Au milieu des nombreux lotissements qui se sont développés entre ces deux quartiers, seul l'accotement ouest de la rue Clémenceau qui abrite un bâti dense et à l'alignement, présente une continuité d'urbanisation qui matérialise une liaison entre les deux centres.

- Plusieurs petites zones UA reprennent les anciens hameaux agricoles dispersés sur l'ensemble du territoire communal.
  - . Deux hameaux sont assez importants et structurés : le centre des Guigues et le centre de la Pomme de Pin .
  - . Quatre hameaux sont réduits à un groupe de quelques bâtiments alignés autour d'une voie aux Gramenières et à la Crémade.

Le classement en UA traduit la volonté de conserver les formes très groupées de ce patrimoine bâti rural qui apporte une note pittoresque dans la géométrie omniprésente des lotissements. Seules les règles de la zone UA qui ne fixent pas de limite de densité et admettent une totale continuité peuvent permettre la gestion du bâti de ces hameaux.



## UB

La zone UB correspond aux quartiers qui entourent le centre du village, qui présentent une forte densité d'urbanisation et qui sont bien desservis (voies aménagées, accès facile, centralité). Elle exclut à ce titre le quartier sud (pavillon, Moulin) desservi par des voies étroites.

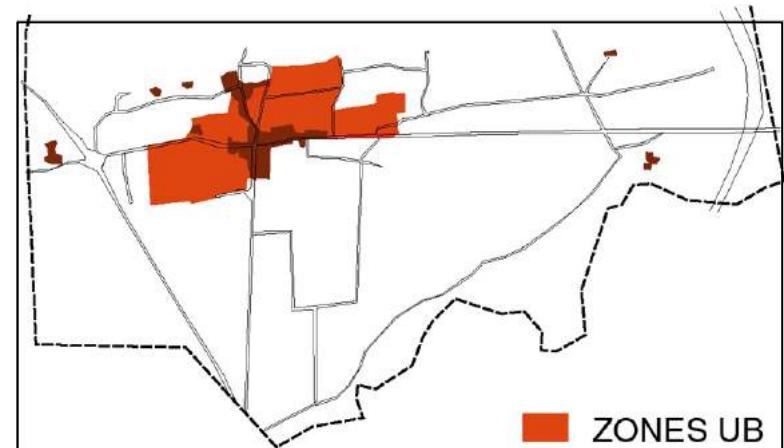
Elle regroupe une urbanisation en semi-continuité ou discontinue, essentiellement sous forme de lotissements, et réunit aussi la plupart des équipements publics centraux qui ne peuvent trouver place dans la trame étroite du centre ancien: écoles, collège, crèche, salle des fêtes, parking, places, cimetière, etc ....

La zone est urbanisée à 80% mais comprend encore quelques terrains centraux en attente d'urbanisation en particulier près du cimetière et à la Gueirarde.

Compte tenu des enjeux urbains élevés sur ces terrains, la commune a fait réaliser les études nécessaires pour :

- apprécier les besoins en matière d'équipements publics et de schéma de circulation sur ces secteurs
- définir les emplacements réservés nécessaires aux voies, aux parkings, aux places et aux espaces verts,

Sur le quartier de la Gueirarde, les études ont été plus approfondies et proposent des formes urbaines intermédiaires entre la trame dense du centre ancien et le lotissement.



## LA GUEIRARDE

Cette zone attenante au centre ancien correspond aux dernières marches du piémont avant la plaine.

Située en léger contrebas des équipements sportifs auxquels on accède par l'avenue Montrichier, et à l'arrière des immeubles du cours Aristide Briand, elle est tournée vers la plaine et desservie par une voie nouvelle qui donne accès au centre culturel Jean Bernard et au collège. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont implantés le long de cette voie nouvelle et desservent les équipements déjà existants. La zone ne comporte pas de patrimoine remarquable (éléments bâtis ou végétaux) mais offre une belle perspective d'ensemble sur la colline en arrière-plan.

La commune est propriétaire de 4,5 ha de terrains vierges sur ce site (terres en friches) qui sont en mesure de répondre aux objectifs du PLU pour l'accueil d'une population nouvelle, la diversification des logements et la création d'équipements publics centraux. Dans ce but, le programme envisage la réalisation de 150 logements dont une part de logements aidés, la création d'un gymnase et l'aménagement d'espaces publics.

L'aménagement mettra en place des accès assurant l'ouverture sur les quartiers riverains. Plusieurs ont déjà été inscrits au POS précédent:

- accès automobile principal par la voie nouvelle qui se prolongera à terme vers l'est et vers l'ouest
- création d'accès secondaires par l'avenue du Maréchal Foch et l'avenue Montricher,
- création d'accès piétons directs aux équipements publics depuis le Cours Aristide Briand
- continuité de l'espace public du centre ville aux divers équipements.

La zone enserrée de toutes parts dans un tissu urbain récent est en mesure d'intégrer une urbanisation sous forme de petits collectifs. La qualité des vues en arrière-plan sur les collines peut être mise en valeur par des trouées visuelles vers le Nord qui s'appuient sur des axes verts monumentaux. Dans la partie sud, les axes structurants retrouvent les lignes forces de la plaine: organisation linéaire est-ouest parallèle aux courbes de niveau. Les partis d'aménagements retenus pour ce site sont illustrés dans les orientations d'aménagement.

La zone est ainsi soumise à la fois aux règles de la zone UB et aux directives du schéma d'aménagement.

## UC

La zone UC englobe tous les quartiers périphériques occupés principalement par de l'habitat avec une densité plus modérée.

Il s'agit des quartiers situés en périphérie du périmètre aggloméré du village :

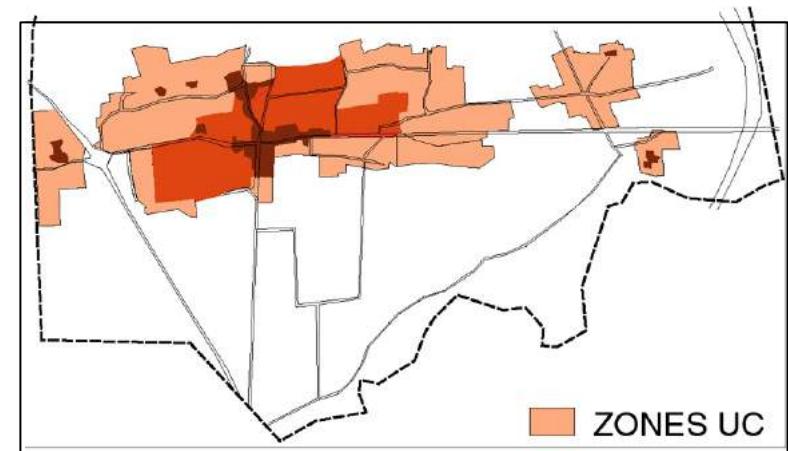
- quartier des Gramenières à l'ouest,
- quartier des Ferrages à l'Est
- quartiers situés en dessous de la RD en bord de plaine.

Il s'agit aussi des zones agglomérées des trois hameaux :

- les Guigues
- la Crémade
- la pomme de pin

Le niveau d'équipement de ces quartiers est plus limité que dans la zone UB : voies en cours d'élargissement, désenclavements à réaliser, peu d'espaces publics, ce qui justifie un classement différencié .

Seule l'extrémité du quartier « Favier » n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'importance de l'urbanisation (47 constructions sur une quinzaine d'ha) conduit à considérer ce quartier en zone urbaine comme au document d'urbanisme précédent, mais l'urbanisation reste suspendue en l'attente du raccordement à l'égout programmée dans le schéma d'assainissement.



## UP

La zone UP correspond à deux zones sensibles inaptes à l'accueil d'un développement urbain à usage d'habitat, mais adaptées à l'accueil de certains équipements publics :

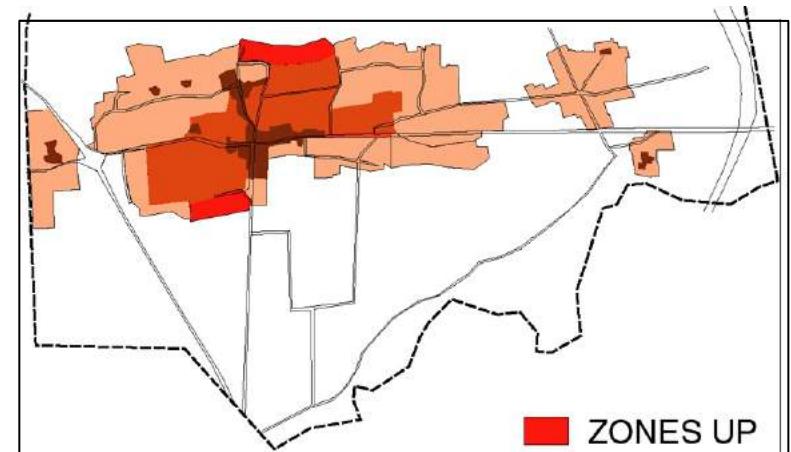
Une zone située au contact de la colline accueille des équipements de plein air : tennis, quelques bâtiments techniques et réserve un site pour la création d'u nouveau cimetière.

Cette zone valorise à des usages publics ludiques des terrains qui bénéficient d'une situation paysagère de qualité avec des vues lointaines vers le sud. Elle permet en outre de conserver au contact du massif une vaste zone entretenue et rapidement accessible en cas d'incendie. Cette zone forme coupure entre les quartiers d'habitat diffus qui se développent à l'Est comme à l'ouest à la même hauteur de colline, et qui ne permettent pas toujours d'accéder au massif

La partie mitoyenne des zones urbaines est en mesure d'accueillir les constructions nécessaires aux équipements publics. La partie plus haute est réservée aux espaces naturels (vignes, garrigue, départ de chemins de randonnée) et reste en dehors de la zone UP.

Une autre zone est située au sud de la Gueirarde. Elle correspond à un secteur anciennement exploité par les mines sur lequel les possibilités de constructions sont limitées.

A cet emplacement face au collège et à la Salle des fêtes, et proche du centre du village, ce site se prête à l'accueil d'équipements publics de plein air qui font défaut : parking, aires de sports, foirail, accueil des manifestations de plein air. L'ensemble de la zone fait l'objet d'un emplacement réservé.



## AU - URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

Quatre zones situées en continuité des quartiers existants, en périphérie d'agglomération, présentent une amorce d'urbanisation et pourraient se densifier à terme pour assurer la poursuite du développement urbain, sous réserve du renforcement des équipements et de la réalisation d'opérations d'ensemble sur les zones les plus importantes.

Le classement en AU traduit une urbanisation dépendante de ces deux conditions.

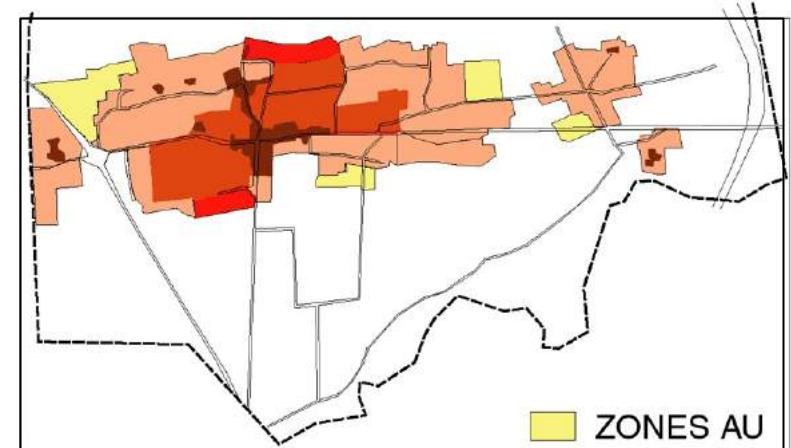
### 1AU - TROMPETTES/ GRAND MOULIN / CHEVILLES DE MADAME

Trois zones restreintes (3 à 5ha) sont amenées à se densifier à moyen terme mais sont mises en attente des renforcements d'équipements. L'urbanisation pourra se développer selon les règles des zones UC riveraines lorsque les extensions des réseaux auront été réalisées, avec éventuellement participation des propriétaires (mise en place de la participation pour voie et réseaux). La dimension restreinte de ces zones et la présence d'une urbanisation déjà diffuse conduit à admettre une urbanisation progressive sans opération d'aménagement d'ensemble.

#### **1AU - TROMPETTES**

La zone des Trompettes se situe à l'extrême Est de l'agglomération. Il est prévu de renforcer la voie de desserte qui la traverse et de canaliser les eaux pluviales qui s'écoulent de la colline, puis d'étendre le réseau d'égout.

L'urbanisation est suspendue dans l'attente de ces équipements.



## **1AU GRAND MOULIN**

Cette zone regroupe quelques parcelles situées à l'arrière du front bâti ancien formé par les trois grands bâtiments du Pavillon, de la Maison de retraite et de la Coopérative, face à la plaine. Elle s'étend jusqu'aux dernières maisons implantées en bordure de plaine. Les réseaux sont absents sur ce secteur mais sont proches sur l'avenue du Pavillon et pourront être prolongés à terme sur le chemin des Teses.

L'urbanisation est liée au raccordement au réseau public d'égout que ce soit le réseau existant en contre-haut, ou sur le nouveau réseau qui sera étendu à moyen terme à l'Est.

## **1AU - CHEVILLES DE MADAME**

Ce quartier d'habitat diffus s'étend de part et d'autre de la RD à l'entrée de ville Est. Il n'est pas raccordé au réseau d'égoût qui s'arrête au droit de la Crémade. Une extension du réseau est prévue à moyen terme.

L'urbanisation est suspendue dans l'attente de cette extension.

## **2AU - GRAMENIERES**

La zone de Gramenières se situe en bout d'agglomération, à 1,2km du centre ville, à la sortie ouest du village. Elle présente un versant en pente douce vers le sud, attenant aux lotissements, tourné vers le littoral et la zone de Berre. Partiellement cultivée en vignes et oliviers, elle fait partie des anciennes zones NB du POS, peu urbanisées et peu équipées, mais facilement équipable car elle dispose de tous les équipements à proximité.

Par sa dimension (12ha) , elle se prête à l'accueil d'opérations d'ensemble et pourrait à terme prendre le relais des opérations de construction prévues en premier lieu au plus près du centre du village, à la Gueirarde.

Elle est plus excentré des services, du petit commerce et des équipements publics, toutefois, elle bénéficie de la proximité d'un centre commercial, et d'un accès facile au centre, aux écoles et aux équipements sportifs par l'avenue de Montricher.

L'urbanisation permettrait aussi à terme de traiter le désenclavement des habitations présentes dans la zone. Elles débouchent sur la RN113 par des accès dangereux qu'il faut parvenir à supprimer .

La situation des terrains en façade de la RN113 nécessite des mesures paysagères d'insertion de l'urbanisation en façade de la voie , Les dispositions proposées devront être définies lors de l'ouverture du site à l'urbanisation conformément à la loi Barnier.

L'urbanisation de la zone devra donc prendre en compte tous les éléments suivants :

- Création d'une nouvelle desserte qui se maille sur le réseau communal (voie traversante débouchant en haut et en bas) et qui permette aux habitations existantes de se raccorder à la voie ainsi créée.
- Extension des réseaux suivant les capacités de la totalité de la zone
- Réalisation d'opérations d'une certaine densité (au moins dans la partie basse) pour permettre de produire des logements à des prix maîtrisés). Objectif 150 logements.
- Développer des formes urbaines adaptées à la topographie en pente douce vers le sud et structurantes pour la façade ouest de l'agglomération.
- Traitement paysager de la zone en façade de la RN113, et mesures contre le bruit.

Pour contrôler ces diverses composantes et les échéances d'urbanisation, le PLU inscrit la zone en urbanisation future non constructible dans le cadre du PLU. Elle sera urbanisable soit à l'appui d'une ZAC, soit par modification du PLU après enquête publique si un projet apporte une réponse adaptée à l'urbanisation de la zone.

## AUE - URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES

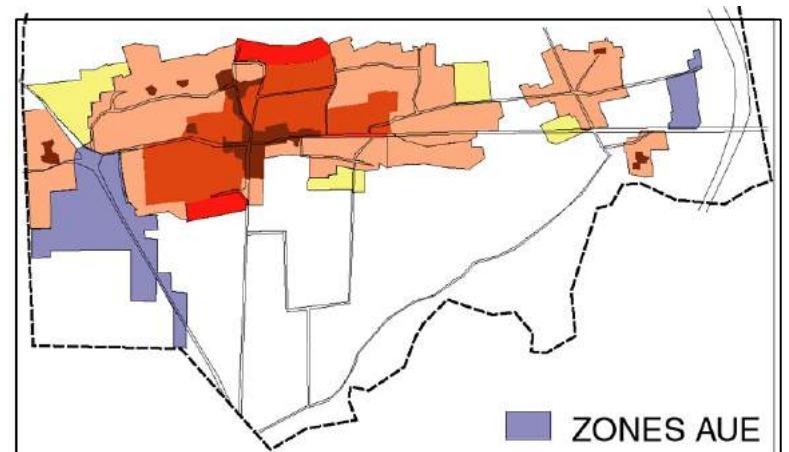
La commune possède trois zones d'activités qui nécessitent toutes trois des équipements et des aménagements complémentaires. Leur classement en zone AUE soumet l'urbanisation à conditions.

### 1AUE - LES BARRALES

La zone des Barrales est située à l'entrée Est de la Fare. Elle s'étend sur une surface d'environ 6ha, entre la RD et la façade de la voie d'accès à l'échangeur autoroutier de sortie de la Croix de Coudoux . En dépit d'une zone de dépôt implantée en façade de la RD qui dévalorise un peu le site, l'environnement est agréable et verdoyant entre les plantations de l'échangeur autoroutier (pins et cyprès) et les olivaies de l'entrée de ville. La zone adossée à la colline est bien perçue après le franchissement du pont sur l'autoroute, d'où l'on découvre en arrière-plan la propriété pittoresque de la Chargère haut perchée sur le versant dans un îlot de verdure.

Cette zone représente un site privilégié pour l'accueil d'activités tertiaires (bureaux, hôtellerie, commerces liés aux produits locaux) intéressées par la situation à l'échangeur de l'Autoroute et par la qualité de l'environnement. La demande pour ce type d'implantation est élevée en périphérie d'Aix-Marseille (fort déficit en hôtellerie) et ne peut être satisfaite par les autres zones d'activités de la commune qui n'offrent pas un cadre aussi attractif. Le développement de telles activités permettrait d'étoffer le potentiel économique de la Fare, qui souffre d'un fort déficit d'emplois sur place.

La zone est ouverte à une urbanisation progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements.



## **1AUE - LES BONS ENFANTS**

La zone des Bons Enfants s'étend de part et d'autre de la RN113, après le giratoire d'entrée de ville Ouest. Elle comporte deux secteurs bien différenciés:

- côté village (grands vergers) une majorité de commerces et bureaux desservis par une voie qui assure la desserte hors de la RN113 (amorce de la voie sud).
- côté des Bons enfants, une zone beaucoup plus vaste occupée actuellement par des activités et entrepôts tous localisés en façade de la RN113 et débouchant directement sur la voie.

Pour remédier à cette situation, la commune prévoit de créer une voie parallèle à la RN113 partant de la RD à l'entrée du hameau des Guigues et desservant par l'arrière les activités . Cette voie permettra d agrandir la zone d'activités en profondeur pour répondre aux besoins de nouvelles installations et d'étendre tous les réseaux actuellement localisés en façade de la RN113. L'emplacement de la voie fait l'objet d'un emplacement réservé . Elle sera à terme intégrée dans le réseau communal .

La zone nécessite un aménagement progressif, par tranches adaptées aux demandes d'implantations. L'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## **2AUE - LES CRAUS**

Au sud de la zone des Bons Enfants, les activités existantes en façade de la RN113 sont vétustes et comportent une majorité d'entrepôts avec peu de retombées financières pour la collectivité. Les accès directs sur la RN113 sont dangereux et les équipements d'assainissement et d'eaux pluviales sont inexistant.

Compte tenu des projets d'équipements des deux autres zones d'activités , la commune ne prévoit aucun investissement supplémentaire sur cette zone. Les activités en place peuvent continuer à fonctionner, mais sans changement important: pas d'extensions importantes, pas de changements d'usage et pas de nouvelles implantations.

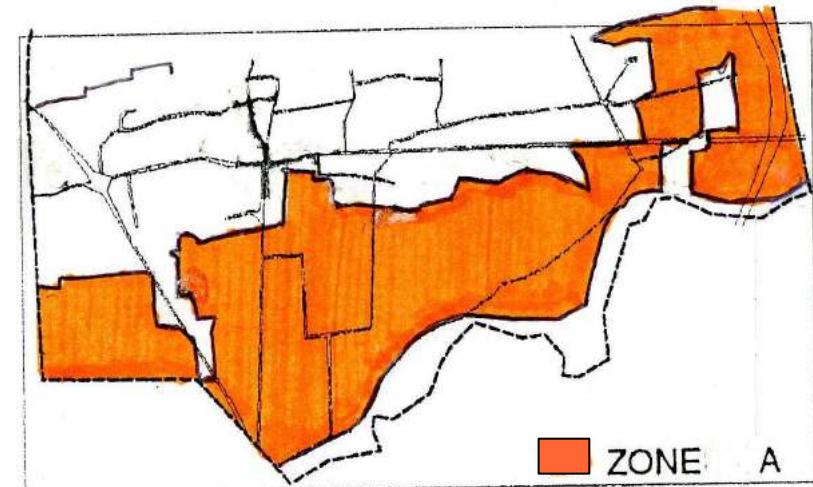
## A - ZONE AGRICOLE

La zone agricole inclut toutes les terres cultivées de la plaine ainsi que les coteaux en terrasse du quartier Est.

Elle comprend, au contact même du centre ancien, un secteur cultivé qui présente une qualité paysagère remarquable: vignes, trame parcellaire régulière, maillage des haies et canaux, grands alignements de platanes, parc du Pavillon Forbin en fond de plan.

Cet ensemble est fragilisé d'une part par la proximité du centre du village qui exerce une pression urbaine et d'autre part par le passage de la rocade sud près du chemin des Grenouilles puis du chemin des Tèses, qui va séparer cet îlot du reste de la plaine à terme.

Pour préserver cet ensemble qui ne fait pas partie des périmètres AOC mais qui reste un espace agricole cultivé intact, à forte valeur paysagère à l'entrée de ville sud , le PLU l'identifie en tant que secteur Ap pour la mise en oeuvre d'une protection renforcée.



## N ZONE NATURELLE

La zone naturelle regroupe des secteurs variés à protéger au titre des zones naturelles:

- les grands espaces naturels de la colline, identifiées par un indice particulier No
- le site de la décharge identifié par un indice particulier Nd
- les zones d'habitat diffus du piémont, non équipées
- les berges boisées de l'Arc.

### No

Le secteur No correspond au massif qui abrite l'espace naturel le plus important de la commune, par sa dimension et par ses enjeux écologiques. Il offre en outre aux habitants du village un espace ludique de grande valeur paysagère (nombreux sentiers, vue sur le littoral).

Ce secteur est le plus sensible de la commune, car il abrite des espèces protégées, le milieu naturel est fragile et sensible aux perturbations des activités humaines et les risques d'incendies de forêts sont élevés. Ce secteur fait l'objet d'une protection renforcée.

### Nc et Nd

Ces deux secteurs identifient les activités en place dans la vallée de Vautubiére: la zone de carrière et le centre d'enfouissement des déchets, afin de permettre la poursuite des activités en place sans extension.

### N

Les autres zones naturelles de la commune regroupent les secteurs naturels peu urbanisés en piémont, en bordure de plaine ou au bord de l'Arc. Ces zones n'autorisent que la gestion du bâti existant.



## **EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservent des terrains pour les besoins des équipements publics .

Ils sont en grande majorité ( 85% en nombre ) consacrés à l'amélioration du réseau viaire pour mettre en oeuvre le schéma de circulation :

- réalisation de la déviation par le département (en cours)
- réalisation de la rocade sud par la commune
- nombreuses voies nouvelles
- les élargissements

Quelques emplacements réservent d'importantes surface pour les nouveaux équipements et espaces publics:

- création d'un nouveau cimetière en haut du village
- réserve pour équipements sportifs à la Gueirarde
- extension de la maison de retraite au quartier du Moulin
- nombreux emplacements pour l'aménagement de places publiques et d'aires de stationnement dans le centre.

## **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Le PLU porte en espaces boisés classés les ensembles qui font partie du patrimoine paysager de la commune et qui peuvent être fragilisés par l'urbanisation (risques d'arrachage ou de déboisement):

- le parc du Pavillon Forbin
- le cône boisé de la Giraude
- quelques îlots boisés du piémont
- la végétation des berges de l'Arc
- les boisements autour de l'échangeur et de l'ouvrage autoroutier

Le massif conserve en espaces boisés classés sa végétation forestière avec un léger renforcement des espaces d'ouverture dans les vallons et le long des pistes pour favoriser la protection incendie, et la gestion de la garrigue pour la protection de l'avifaune.

Les grands alignements de platanes et les arbres isolés sont figurés au plan au titre du patrimoine paysager.

## **LES AUTRES INFORMATIONS**

### **ZONES INONDABLES**

En surcharge du zonage, le plan fait apparaître par une trame hachurée la zone inondable de l'Arc à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'Atlas des zones inondables.

### **MARGES DE RECAL**

Le plan de zonage mentionne les marges de recul en deux secteurs particuliers

- de part et d'autre de la RD113 et de la RD10 hors agglomération, un recul de 75m de l'axe,
- de part et d'autre de l'autoroute, un recul de 100m de l'axe .

### **PROTECTION PHONIQUE**

Le plan mentionne les zones exposées au bruit des infrastructures de transports terrestre.

Les habitations situées dans ces zones doivent prendre des mesures d'isolation phonique :

- 300m de part et d'autre de l'Autoroute.
- 250m de part et d'autre de la RD113 .
- 100m jusqu'au départ de la future déviation et 30m au delà de part et d'autre de la RD10.

## 22 - TABLEAU DES SURFACES

---

<b>UA</b>	12 ha
<b>UB</b>	54 ha
<b>UC</b>	148 ha
<b>UP</b>	9 ha
<b>total</b>	<b>223 ha</b>
<b>1AU Grand Moulin</b>	3,7 ha
<b>1AU Trompettes</b>	5,5 ha
<b>1AU Chevilles de madame</b>	3,3 ha
<b>2AU gramenières</b>	12,5 ha
<b>total</b>	<b>25 ha</b>
<b>1AUE barrales</b>	6,5 ha
<b>1AUE Bons enfants</b>	28 ha
<b>2AUE le Cros</b>	9,7 ha
<b>total</b>	<b>44 ha</b>
<b>A</b>	<b>392 ha</b>
<b>N</b>	<b>714 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 398 ha</b>

DETAIL DES SURFACES PAR QUARTIER

<b>les guigues</b>	<b>UA</b>	<b>0,8 ha</b>
	<b>UC</b>	<b>14,6 ha</b>
<b>Bons Enfants</b>	<b>1AUE</b>	<b>28,2 ha</b>
<b>Les Craus</b>	<b>2AUE</b>	<b>9,7 ha</b>
<b>gramenières</b>	<b>UA</b>	<b>0,4 ha</b>
	<b>UC</b>	<b>46,7 ha</b>
	<b>2AU</b>	<b>12,5 ha</b>
<b>village</b>	<b>UA</b>	<b>10,5 ha</b>
	<b>UB</b>	<b>53,6 ha</b>
	<b>UC</b>	<b>14,9 ha</b>
	<b>UP</b>	<b>11,4 ha</b>
	<b>1AU</b>	<b>3,7 ha</b>
<b>les ferrages</b>	<b>UC</b>	<b>46,6 ha</b>
	<b>1AU</b>	<b>5,5 ha</b>
<b>la Crémade</b>	<b>UA</b>	<b>0,2 ha</b>
	<b>UC</b>	<b>20,5 ha</b>
	<b>1AU</b>	<b>3,3 ha</b>
<b>Pomme de Pin</b>	<b>UA</b>	<b>0,5 ha</b>
	<b>UC</b>	<b>5,2 ha</b>
	<b>AU1</b>	<b>6,5 ha</b>
<b>Barrales</b>	<b>1AUE</b>	<b>6,5 ha</b>

## 23 - CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU

---

La capacité d'accueil maximale du PLU est calculée en appliquant à la surface utilisable\* de chaque zone, le coefficient d'occupation des sols maximal autorisé.

zone	surface	Part utilisable (60 à 80%)	Surface utilisable	COS	Capacité en SHON	Taille moyenne des logts	capacité maixmale en nombre de logements
UA	12 ha	60 %	7,2 ha	-		-	500
UB	54 ha	60 %	32.4 ha	0,5	162 000m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	1300
UC	148 ha	70 %	103.6 ha	0,3	310 800 m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	2072
TOTAL	214 ha						3872

La comparaison des capacités d'accueil avec l'occupation actuelle des zones montre que les capacités d'accueil résiduelles sont presque équivalentes entre les zones UB et UC.

zone	surface	Nombre de logements existants	Capacité maximale en nombre de logements	capacité résiduelle théorique en nombre de logements
UA	12 ha	500	500	-
UB	54 ha	600	1 300	700
UC	148 ha	1 400	2 072	672
TOTAL	214 ha	2500		1 376

---

\* la surface utilisable est la surface totale de la zone x 60 à 70% pour tenir compte des surfaces affectées aux voies et espaces publics, voies

Toutefois, ce calcul reste théorique car:

- tous les quartiers déjà bâties sous forme de lotissements ne vont pas beaucoup changer. Ils représentent 80% des surfaces en zone UB et 60% des surfaces en zone UC.
- Les terrains isolés disponibles (une dizaine d'hectares en UB et une vingtaine en UC), ne vont pas s'urbaniser en totalité. La rétention foncière est estimée à 50%.
- les capacités d'accueil importantes se situent dans les grandes opérations:
  - 150 logements prévus à la Gueirarde
  - projet d'une soixantaine de logements prévus au nord de la Mairie.

Compte tenu de ces éléments les capacités réelles du PLU s'établissent à:

zone	surface	Nombre de logements existants	Capacité maximale	capacité résiduelle théorique	Capacité réelle estimée
					En nombre de logements
UA	12 ha	500	500	-	
UB	54 ha	600	1 300	700	<b>300</b>
UC	148 ha	1 400	2 072	672	<b>200</b>
<b>TOTAL</b>	<b>214 ha</b>	<b>2500 (+ 172 en diffus)</b>		<b>1 376</b>	<b>500</b>

Cette capacité de 500 logements dans les zones urbaines est suffisante pour assurer le développement des prochaines années (objectifs 40 logements/an). Elle justifie le maintien de la grande zone des Gramenières, en attente d'urbanisation.

### LES DISPOSITIONS GENERALES

La première partie du règlement a pour objet de rappeler les obligations auxquelles restent soumises les constructions dans le cadre du PLU, (règles supracommunales) , ainsi que les dispositions applicables à toutes les zones du PLU, mais qui ne sont reformulées dans chaque zone:

- le cas des ouvrages techniques autorisés en toute zone.
- le respect des dispositions vis à vis des risques naturels
- les obligations dans les zones exposées au bruit
- les mesures à prendre dans les périmètres d'intérêt archéologique et aux abords des monuments historiques

### REGLES COMMUNES

#### Article 3 - Accès et voirie

Les règles d'accès et de desserte reprennent le Code de l'Urbanisme pour le même énoncé dans toutes les zones. Elles exigent des accès et dessertes adaptés aux opérations et qui permettent le passage des véhicules publics. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement.

#### Article 4 - Réseaux

Dans toutes les zones urbaines et dans toutes les zones d'urbanisation future qui sont réputées totalement équipées ou en voie de l'être, le raccordement à tous les réseaux publics est obligatoire (eau potable, EDF, égout et réseau pluvial). Le recours à l'assainissement autonome n'est admis que pour les constructions existantes dans l'attente du raccordement au réseau public. Si le réseau pluvial est limité, il appartient au constructeur de réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés (bassin de rétention) pour ne pas augmenter les risques de ruissellement urbain. Tous les rejets des activités et des eaux de piscines dans les réseaux publics doivent être prétraités.

Dans les zones A et N qui n'ont pas vocation à être équipées, d'autres modalités sont admises: alimentation en eau par pompage ou par réseau collectif, assainissement autonome.

### Article 11 - Aspect architectural

L'article 11 énonce des règles simples, reprises dans la plupart des zones pour rechercher une harmonie d'ensemble au sein des quartiers:

- pente des toits de 30°, couvertures en tuiles rondes ou canal
- harmonie des façades, des menuiseries, des balcons sur les diverses façades d'une même maison et avec l'environnement
- teintes choisie sur un nuancier
- limitation de la hauteur des murs de clôtures dans les zones plus résidentielles.

Ces règles assez générales ne visent pas à imposer un style particulier car la diversité des formes architecturales sur la commune ne le justifie pas, mais elle vise à sensibiliser les habitants à une meilleure intégration des constructions dans l'environnement. Un permis pourra être refusé si une construction par son aspect risque de porter atteinte à son environnement.

### Article 12 - Stationnement

Les exigences de stationnement sont pratiquement identiques dans toutes les zones pour les mêmes usages à l'exception du centre du village, où le nombre de places exigées par logement est moins élevé.

### Article 13 - Espaces boisés classés

Dans toutes les zones concernées par la présence d'espaces boisés classés , sont rappelées les dispositions de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme, à titre d'information.

## **LES PRINCIPALES VARIANTES PAR ZONE**

Les grandes variations d'une zone à l'autre proviennent : des Article 1 et 2 qui définissent la vocation de chaque zone, et des règles de gabarit et de densité qui conditionnent les formes urbaines .

## Articles 1 et 2 : Occupation et utilisations du sol

Les zones à usage principal d'habitat : UA, UB, UC, AU, sont ouverte à toutes les constructions compatibles avec l'environnement urbain : habitat, commerces, services ; équipements publics, etc... Elles n'excluent que les constructions nuisantes (constructions industrielles, agricoles, installations classées,) et les occupations du sol inadaptées à l'environnement urbain (ex:camping, caravaning).

Les autres zones ont une vocation spécialisées : UP, AUE, A, N. De ce fait, elles interdisent :

- les nouvelles constructions à usage d'habitat , hormis les logements de fonction
- toutes les constructions qui ne correspondent pas à la vocation annoncée.

## Article 6 -Implantation par rapport aux voies

Les reculs varient de 0 à 5m le long de la plupart des voies , à l'exception des grands axes de circulation le long desquels des reculs plus importants sont imposés.

L'implantation au ras de la voie (recul 0) reste la règle en UA pour pérenniser les formes urbaines du centre ancien.

Dans les autres zones, le recul est privilégié pour dégager les abords des voies et conserver un espace plus ouvert. Il est plus réduit (3m)dans les zones UB destinées à une forte densité que dans les autres zones (UC, AU) à densité moindre.

Le recul le plus important (5m) est demandé dans les zones d'activités et dans les zones protégées (A et N), pour dégager la visibilité le long des voies et assurer la manœuvre des véhicules hors de la voie publique.

## Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les distances aux limites séparatives varient de la même façon de 0 à 5m selon les zones. Elles sont déterminées par les formes urbaines déjà existantes (volonté de pérenniser des formes urbaines sans rupture), et par les tendances que le PLU veut privilégier.

La continuité (implantation en limite) reste la règle majeure dans les quartiers anciens (zone UA) car elle permet de créer « la rue » et d'admettre une grande densité.

Dans les autres zones, le recul est privilégié par rapport à l'implantation en limite pour préserver le voisinage. L'implantation en limite n'est admise que dans certaines conditions qui reflètent des situations que l'on retrouve fréquemment dans les lotissements (maisons accolées, annexes ou garage en limite).

Le recul par rapport aux limites est accru à 5m dans les zones d'activités et dans les zones d'équipements publics pour atténuer les risques de nuisances pour les propriétaires riverains.

## Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est réglementée que dans les zones d'activités où elle permet de contrôler l'occupation au sol de tous les types de constructions (surfaces commerciales, hangars, annexes).

## Article 10 - Hauteur des constructions

Dans les zones UA et UB, la hauteur est fixée en fonction de l'existant.

- Dans la zone UA, la hauteur est choisie pour perpétuer l'ensemble urbain existant: le maximum de hauteur est fixé à 12m, à l'image des constructions hautes du village. Toutefois, pour respecter l'aspect d'ensemble d'une même façade ou d'une même rue, le règlement prévoit qu'une construction ne peut pas excéder la hauteur du bâtiment voisin le plus élevé. Ainsi une construction neuve ou une surélévation à 12m pourra être refusée dans une rue où l'ensemble des constructions présente une hauteur de 9m.
- En UB, le règlement adopte la hauteur de 9m qui correspond à R+2. Cette hauteur se retrouve dans certains lotissements et elle correspond au projet de la Gueirarde qui vise à développer un habitat sous forme de maisons de ville, d'alignements bâties, de continuité, plus proche de la forme urbaine du centre ancien que des lotissements. Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle car les contraintes techniques peuvent imposer une plus grande hauteur.

La hauteur de 7m est adoptée dans les autres zones (UC, AU, A et N), car elle correspond à l'urbanisation existante.

Toutefois, une hauteur de 5m plus basse est appliquée aux zones UP afin de limiter l'impact visuel des constructions en périphérie d'agglomération. Dans les zones d'activités et les zones agricoles, une hauteur de 10m est admise pour les constructions à usage d'activité

## Article 14 - Les règles de densité

Dans les zones urbaines UB, UC et AU, le niveau d'équipement est adapté aux formes urbaines actuelles qui laissent une large place aux jardins et espaces verts. La densité actuelle d'urbanisation (hors des surfaces affectées aux espaces publics) est de 500m<sup>2</sup> de terrain/logement en zone UB et 750m<sup>2</sup> de terrain /logement en zone UC.

Les zones sont vouées à se densifier mais le PLU a la possibilité, par le COS, de fixer une limite à cette densification de façon à respecter leur caractère ouvert et à conserver un équilibre d'équipement.

Le coefficient d'occupation des sols retenu est de:

- 0,5 en UB. Il permet d'édifier 120m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) /240 m<sup>2</sup> de terrain.
- 0,3 en UC. Il permet d'édifier 120m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) /400m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les deux cas, le COS permet un doublement des capacités de la zone, ce qui est cohérent avec les capacités prévues.

**TABLEAU COMPARATIF**

Zones à vocation HABITAT	UA	UB	UC	1AU	2AU				
occupations interdites	toutes les occupations et utilisations nuisantes pour l'environnement urbain: constructions industrielles, agricoles, entrepôts, dépôts de véhicules, carrières, camping caravanes, installations classées, HLL,			Idem UC  Sous réserve de la réalisation des équipements	Non constructible aménagement et extension limitée de l'existant  Urbanisation après modification du PLU				
autorisées sous conditions	installations classées peu nuisantes mouvements de sol restreints								
Accès	accès sécurisés, passage des véhicules publics, dessertes adaptées aux besoins des opérations								
Eau potable Assainissement	raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement - pré-traitement des eaux en provenance d'activités								
Implantation / voies	à l'alignement	D > 3m	D > 4m  D > 12 m de l'axe des RD - D > 75 m de l'axe de la RN113 - D > 100m de l'axe d'A7						
Implantation limites	Implantation d'une limite à l'autre le long des voies D=0 ou D>3m sur les limites de fond de parcelle.	D>3m ou en limite – si bâti adossé à une construction existante – si bâti ne dépasse pas 3m de hauteur en limite et 10m de long			D>4m				
Hauteur maxi. à l'égout	12m sans dépasser le bâtiment voisin le plus élevé	9 m sauf équipements publics	7m						
Aspect extérieur	Recherche d'harmonie - pente de toit de 30% - tuiles, nuancier murs < 0,9m								
Stationnement	1 pl / logement	2 pl/logement, 1 pl /logement social							
Espaces libres	-	Espaces libres aménagés en espaces verts - Aires de stationnement plantées 1 arbre / 2 places Respect des espaces boisés classés							
COS	-	0,5	0,3		-				

Zones SPECIALISEES	UP	1AUE	2AUE	A	N
occupations interdites	Habitat, activités, camping, caravaning, installations classées	habitat, camping, caravaning, HLL, carrières , dépôts de véhicules,			
autorisées sous conditions	Constructions à usage de sport et loisir équipements publics logements de fonction cimetière	Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, ou de services, logements de fonction, sous réserve d'être compatible avec le niveau d'équipement ne pas créer de nouvel accès sur la RN113 ne pas entraîner de risques			
Accès	accès sécurisés, passage des véhicules publics, défense incendie . Pas de nouvel accès sur la RN113				
Eau potable Assainissement	raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement - pré-traitement des eaux en provenance d'activités alimentation en eau par puits et forage et assainissement autonome tolérés pour le bâti existant en attente des réseaux publics				
Implantation / voies	D>4m de l'alignement D>12m / axe des RD	D>5m de l'alignement -		D>5m de l'alignement - D>12m / axe RD 75m / axe RN113 - D > 100m / axe autoroute	
Implant. / limites	D > 5m			D>4m	
Emprise	-	50,00%	-	-	
Hauteur maxi. à l'égout	5m	10m	-	7m pour habitations 10m pour autres constructions	7m
Aspect extérieur	Recherche d'harmonie - pente de toit maximale 30% zones de dépôts et d'entrepôts situées à l'arrière des bâtiments et ceints de clôtures ou de haies. < 2m			Recherche d'harmonie - pente de 30° tuiles romane - façade homogènes murs de clotures < 0, 90m	
Stationnement	2 pl / logements 1 pl / 4 personnes accueillies	1pl/80m2 de SHON pour artisanat et industrie aire > 60% de la SHON pour bureaux et commerces, 1 pl / chambre d'hôtel - 1 pl /logement de fonction		-	
Espaces libres	Aires de stationnement plantées - 1 arbre / 2 places de stationnement Au moins 10% du terrain aménagé en espaces verts et planté d'1 arbre de haute tige par 100m2			Respect des espaces boisés classés	
COS	-				

## **D - INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

## 1 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU renforce la protection de l'environnement à travers les actions suivantes :

### Les espaces naturels sont renforcés.

Leur surface passe de 666 ha au POS à 714 ha au PLU.

Leur reconquête est particulièrement sensible sur le piémont du massif de Lançon où les anciennes zones NB, très peu urbanisées, sont réintégrées aux zones naturelles. Ce classement assure un retrait de toute l'urbanisation nouvelle aux abords de l'espace naturel très sensible du massif. La zone la plus avancée dans le massif est la zone d'équipements publics (UP) qui regroupe les tennis, le futur cimetière, et qui assure un accès contrôlé au massif pour les promeneurs. Elle a été réduite en amont pour se caler sur la limite des installations et équipements existants. Dans le vallon de Vautubière, les activités en place sont identifiées par un zonage spécifique qui les limite aux emprises existantes, sans aucune extension de site.

Les espaces forestiers de la colline sont conservés en espaces boisés classés de façon à préserver les milieux et habitats du massif et qu'ils ne soient ni modifiés, ni perturbés.

Le règlement appliquée à la zone No est très restrictif puisqu'il n'autorise que les ouvrages d'intérêt public. Il interdit tous les travaux, ouvrages ou aménagement de nature à affecter le site naturel .

Avec ces mesures de protection renforcée, le PLU n'affecte pas de façon notable le site Natura 2000 « Plateau d'Arbois, garrigues de Lançon et Chaîne des Côtes » qui représente près du tiers du territoire communal, et réunit des valeurs culturelles et paysagères qui viennent s'ajouter à sa valeur biologique.

A ce titre, il ne nécessite pas d'évaluation environnementale au sens de la directive européenne du 27 juin 2001, transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004, qui impose de réaliser une évaluation environnementale ainsi qu'une information et une consultation du public dans le cas des PLU qui permettent des travaux, ouvrages ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000,

### Les espaces agricoles sont étendus.

Leur surface passe de 367ha au POS à 392 ha au PLU.

Ils s'agrandissent des secteurs à potentialité agricole du piémont non urbanisés et soustraits aux zones NB. Ces secteurs se situent dans les périmètres AOC de la vigne et de l'olive et peuvent faire l'objet de remise en valeur dans un environnement de zones encore cultivées.

Le règlement n'autorise que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone A.

## 2 - GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Le PLU met en œuvre une gestion économe de l'espace en redéployant les capacités d'accueil sur la zone urbaine même et en réduisant les extensions.

Le village implanté en piémont de la chaîne de Lançon dispose d'un espace urbanisable relativement limité entre le massif naturel au Nord et la plaine agricole de l'Arc au Sud. Le PLU, choisit de préserver ces deux grandes entités naturelles et de réorganiser le développement urbain en augmentant les capacités d'accueil des quartiers déjà bien équipés. Pour cela, des orientations d'aménagement ont été définies sur le quartier central de la Gueirarde qui compte les plus grands terrains encore vacants, afin d'assurer ce processus de densification.

Les zones encore peu urbanisées les plus proches du centre village sont réservées à une urbanisation future pour des opérations d'ensemble qui sont les mieux à même de poursuivre une urbanisation groupée.

La suppression des zones NB met fin au mitage et permet de resserrer le périmètre d'urbanisation.

### **3 - LES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le PLU engage une action forte de renouvellement urbain à travers l'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Gueirarde.

Le programme vise une diversification du parc des logements: développer le locatif, les logements aidés, les logements intermédiaires, intégrés dans un programme de qualité aux côtés de logements libres. Il cherche à promouvoir de nouveaux types d'habitat pour sortir du produit unique de la maison individuelle en lotissement. L'enjeu est de parvenir à une plus grande mixité sociale, en donnant accès au logement à des catégories sociales qui en sont actuellement exclues (les jeunes en particulier) en raison des caractéristiques du marché (grands logements, accession, prix élevés).

L'opération de la Gueirarde s'inscrit également dans un dispositif à moyen terme de remise en valeur du village.

- sa situation attenante au centre ancien offre l'opportunité de réaliser une véritable extension du centre-village en toute modernité, et de créer des équipements publics, des espaces verts et des places qui font défaut et qui ne peuvent trouver place dans le centre ancien.
- Avec la réalisation prochaine de la déviation, le centre du village va être allégé d'une partie du trafic routier de passage et va pouvoir poursuivre cette action de réhabilitation du centre par une reconquête des espaces piétons, une remise en valeur du patrimoine architectural, et une relance de l'activité commerciale. .

Plusieurs projets d'aménagement urbain sont déjà en cours pour la reconquête des espaces publics, dont le PLU reprend les emprises à travers les emplacements réservés.

## 4 - RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS

Le PLU met en œuvre les mesures de prévention contre les risques:

- Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en amont du village où les risques incendie sont très élevés. Le PLU réserve en emplacements réservés tous les cheminements nécessaires à un accès rapide au massif.
- Dans toutes les zones urbaines du PLU, le raccordement aux réseaux d'eau potable, et d'assainissement sont obligatoires. Seules les zones A et N conservent d'autres possibilités, mais qui ne concernent qu'un très petit nombre de constructions. Le schéma d'assainissement pluvial réalisé en 2000 a défini les équipements nécessaires en matière de réseau pluvial. Un certain nombre d'ouvrages ont été réalisés pour limiter les risques de ruissellement urbain. Le schéma d'assainissement eaux usées est plus récent et définit les programmes de renforcement du réseau actuel et de la station ainsi que les dispositifs à mettre en place en cas d'assainissement autonome pour prévenir tout risque de pollution.
- Dans la plaine, des mesures sont mises en œuvre pour la prise en compte des dernières études concernant les risques d'inondation. La zone reportée sur le plan de zonage est issue de l'Atlas des zones inondables qui est un document d'information à prendre en compte au titre du principe de précaution.
- les périmètres des anciennes exploitations minières et les zones de nuisances phoniques sont reportées sur les plans à titre d'information.

Le PLU est cohérent avec les dispositions de SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) . Les mesures prises à travers le schéma d'assainissement pour la limitation des assainissements autonomes vise à réduire les risques de pollution des nappes souterraines.

## 5 - MESURES PRISES POUR LA PRÉServation DES PAYSAGES

Le PLU met en oeuvre les protections des éléments paysagers majeurs de la commune:

- le patrimoine végétal a fait l'objet d'un inventaire détaillé. Il en ressort un certain nombre d'éléments paysagers remarquables: la parc du pavillon Forbin, le cône boisé de la Giraude, la végétation de l'Arc, qui sont inscrits en espaces boisés classés. Les espaces boisés classés de la colline sont maintenus.
- les deux entrées de ville sont préservées dans leur intégrité paysagère d'aujourd'hui. L'entrée Est est marquée par une séquence de zone naturelle au passage du cône boisé de la Giraude. L'entrée sud conserve sa vocation agricole mais son classement en Ap interdit toute construction même agricole dans ce cône de vue.
- les alignements de platanes qui encadrent le quartier sud du village et un arbre isolé situé près de la coopérative sont reportés sur le plan au titre des arbres remarquables à préserver (l'alinéa 7 de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU contribue ainsi à la protection des paysages sur les zones d'habitat et les zones protégées, mais n'intervient pas sur les nuisances visuelles des zones d'activités qui restent en attente d'aménagement. La commune veillera au traitement paysager des façades industrielles et commerciales des diverses zones à chaque phase de projet, dans le cadre des zones AUE.

\*\*\*

## **E - COMPARAISON AVEC LE POS PRECEDENT**

La zone UA reprend la zone UB du POS précédent, un peu renforcée.

Le centre du village intègre plus largement les accotements de la rue Clémenceau, véritable lien entre le centre moyenâgeux implanté à flanc de coteau et le centre commerçant implanté en contrebas au carrefour des voies . Les hameaux anciens des Guigues, de Gramenières, de la Crémade et de la Pomme de Pin, sont pris en compte pour permettre la gestion du bâti sous ses formes traditionnelles.

La zone UB regroupe la zone UC du POS précédent, une partie de la zone UD (1/4) et la zone NA de la Gueirarde.

Elle réunit les quartiers denses qui ont fait l'objet d'améliorations des équipements autour du centre du village, en particulier avec la mise en place des nouvelles voies. Une densité un peu renforcée est appliquée à toute la zone afin de permettre une évolution du bâti existant dans des proportions raisonnables (passage d'un COS de 0,3 et 0,4 à un COS de 0,5 ). Ces dispositions visent à valoriser les potentialités de construction dans la partie centrale du village, où tous les équipements sont présents.

La zone UC reprend la majorité des quartiers classés en UD au POS précédent, sans modifier les règles de densité. Il s'agit essentiellement de quartiers périphériques, à l'exception des quartiers du Pavillon et du Moulin, très proches du centre mais au contact de la plaine agricole. Le quartier des Favières situé plus à l'Est, est le seul quartier urbanisé qui n'est pas encore desservi par le réseau d'égout.

#### Les zones AU

Le POS précédent ne prévoyait qu'une seule zone d'urbanisation future à la Gueirarde. Compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, de nouvelles réserves d'urbanisation sont prévues au PLU pour prendre le relais du développement lorsque la commune le jugera nécessaire. Toutes les zones AU proviennent des zones NB du POS précédent.

Les deux zones UP sont issues des zones NAF du POS précédent.

La zone nord est sensiblement réduite pour préserver les espaces naturels de la colline. Elle est redéployée vers le bas en limite des zones urbaines pour permettre l'accueil du nouveau cimetière. La zone située au sud de la Gueirarde n'est pas modifiée.

#### les zones AUE

La zone des Bons Enfants cède des surfaces côté village, pour rattacher à la zone urbaine plusieurs habitations et des activités commerciales. Elle est par contre étendue vers l'Ouest, pour valoriser les projets d'équipement envisagés .

Le long de la RN, les zones AUE sont réduites pour exclure toute possibilité d'extension.

La zone des Barrales n'est que très légèrement modifiée pour tenir compte des implantations existantes.

Les zones agricoles sont étendues par rapport au POS précédent du fait du reclassement en agricole, de la zone de piémont située à l'Est du territoire. Cette zone classée en AOC pour la vigne comme pour l'olive, peut permettre des mises en valeur intéressantes. La vocation agricole de la plaine reste inchangée.

Les zones naturelles du POS précédent sont presque intégralement reprises dans les zones N du PLU , à l'exception des secteurs reclassés en zone agricole. De plus, elles sont agrandies des anciennes zones NB qui n'ont pas été urbanisées, ou qui sont urbanisées sous des formes diffuses qui seront désormais gérées dans le cadre des zones naturelles.

ZONAGE	POS	PLU	
UA	-	12 ha	+ 25 ha
UB	9,5 ha	54 ha	
UC	5,2 ha	148 ha	
UD	162,4 ha		
UP		9,4 ha	
NAF	29,1 ha		
<b>total</b>	<b>200 ha</b>	<b>223 ha</b>	
NA	7 ha		+ 18 ha
1AU		8,5 ha	
2AU		12,5 ha	
<b>total</b>	<b>7 ha</b>	<b>25 ha</b>	
NAE	44.7 ha		- 2.5 ha
1AUE		32.5 ha	
2AUE		9.7 ha	
<b>total</b>	<b>44,7 ha</b>	<b>42.2 ha</b>	
NB	113,2 ha		- 113.2 ha
NC	367.3 ha	392 ha	+ 24.8 ha
ND	665.8 ha	714 ha	+ 48.2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>1 398 ha</b>	<b>1 400 ha</b>	

