

P.L.U.

Bouches du Rhône

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Commune de

LA FARE-LES-OLIVIERS

Note 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
Modification 1	Approuvé le	24/06/2010
Modification 2	Approuvée le	23/09/2010
Modification 2 simplifiée	Approuvée le	27/01/2011
Révision n°1 simplifiée	Approuvée le	29/03/2012
Modification 3	Approuvée le	28/02/2013
Modification 4	Approuvée le	11/09/2014
Modification 5	Approuvée le	10/09/2015
Mise à jour	Arrêté municipal	03/04/2017
Modification 6 simplifiée	Approuvée le	28/02/2019

Vu pour être
annexé à la
délibération du
Conseil
Métropolitain du
28/02/2019

I - PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de la Fare les Oliviers a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007.

Suite à un recours, le tribunal administratif a prononcé l'annulation pour vice de forme de la délibération approuvant le PLU du 28 juin 2007.

Le conseil municipal a dû délibérer une seconde fois, le 24 juin 2010 pour approuver le PLU sans qu'il y ait été apporté de changement.

Par la suite, ce dernier a été modifié les 23 septembre 2010 et 27 janvier 2011 puis a fait l'objet d'une révision simplifiée le 29 mars 2012.

Puis, il a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 février 2013, d'une modification simplifiée approuvée le 11 septembre 2014 et d'une modification approuvée le 10 septembre 2015.

Enfin, la Commune a établi un arrêté municipal en date du 03 avril 2017 portant mise à jour du plan local d'urbanisme et la liste des servitudes d'utilité publique faisant suite à l'arrêté préfectoral approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles retrait et gonflement des argiles.

Conformément à l'article L 5218-2 du code général des collectivités territoriales, à compter du 1^{er} janvier 2018, la Métropole Aix Marseille Provence, sera compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et documents en tenant lieu.

La loi prévoit que la Métropole Aix Marseille Provence pourra achever les procédures engagées par ses communes membres, avant la date de transfert de la compétence en obtenant au préalable l'accord des communes.

Le Conseil Municipal de La Fare les Oliviers par délibération n°2017_5_8 du 06 décembre 2017 a décidé de donner son accord à la poursuite de la procédure par la Métropole Aix Marseille Provence et notamment son approbation.

Il convient aujourd'hui d'effectuer une nouvelle modification du document d'urbanisme en :

- Intégrant le porter à connaissance (PAC) de l'étude d'aléa inondation de l'Arc en application de l'article R121-2 du code de l'urbanisme.
- Modifiant le zonage entre la zone UC et la zone UP sous les terrains du tennis club quartier Sainte Rosalie

- Augmentant le pourcentage de logements sociaux à créer pour les opérations comportant 5 logements et plus
- Mettant à jour le règlement du plan local d'urbanisme
- Réactualisant les emplacements réservés

Ces modifications n'apportent aucun changement aux orientations du PLU et ne modifient en aucune manière le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

II - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

II - 1 Intégration du porter à connaissance (PAC) de l'étude d'aléa inondation de l'Arc en application de l'article R121-2 du code de l'urbanisme).

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Bouches du Rhône a piloté une étude de connaissance des zones inondables par débordement de l'Arc (SAFEGE 2016), en vue d'établir des cartographies fines et homogènes sur la totalité du bassin versant, permettant d'identifier les zones inondables du cours d'eau principal, elles ont été élaborées pour différentes occurrences de crues (faible, moyenne, forte et enfin un niveau exceptionnel). La Commune a été associée à différentes étapes de la réalisation de cette étude lors des comités techniques de l'étude.

Les résultats définitifs de cette étude et les cartographies produites ont été présentés lors du comité de pilotage qui s'est tenu le 06 juillet 2016 en présence de M. le Sous-Préfet d'Aix en Provence.

Conformément à l'article R121-2 du code de l'urbanisme, ces cartographies des aléas inondation constituent depuis le 25 août 2016 la connaissance actualisée de référence.

Dans le cas de l'existence d'une connaissance plus ancienne rendue opposable à travers des documents de planification ou de prévention approuvés, au regard de l'analyse juridique de la Direction Générale de la Prévention des Risques faisant valoir la matérialité du risque, la DDTM recommande de considérer cette donnée actualisée comme la référence sur le cours d'eau principal de l'Arc.

Dans le cadre du plan local d'urbanisme en vigueur la zone inondable de l'Arc a été mentionnée conformément à l'Atlas Départemental des Zones Inondables approuvés en 1996.

Aujourd'hui, le périmètre de la zone inondable doit être revu conformément au porter à connaissance Aléa inondation par débordement de l'Arc sur les documents graphiques et les dispositions règlementaires de l'article 6 des dispositions générales doivent être mise à jour.

Il est à noter que l'aléa de référence pour la crue de l'Arc diminue très fortement la zone de risque inondation du territoire de la Commune de La Fare les Oliviers. Néanmoins, cette diminution ne permettra pas la création de constructions nouvelles car ces zones sont situées en zone agricoles ou naturelles.

Enfin, la partie du hameau de la Pomme de Pin qui n'est plus concerné par la zone inondable était constructible avec prescriptions techniques et architecturales.

Ainsi, ce porter à connaissance n'aggrave pas une zone à risque, mais la diminue, et ne porte pas atteinte au PADD.

Dès lors qu'il y a connaissance du risque, le PAC et notamment l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera intégré dans toutes décisions d'urbanisme.

II - 2 Modification du zonage entre la zone UC et la zone UP située sous le tennis club quartier Sainte Rosalie :

Il s'agit du réajustement de la limite entre la zone UC et la zone UP sur le document graphique « plan de zonage centre » au 1/2000^{ème}.

La zone UP au plan local d'urbanisme est une zone destinée aux activités de sport et de loisirs de plein air et aux équipements publics qui en sont le complément.

Or, la parcelle cadastrée section A n°2405 est sortie du patrimoine communal par sa vente à divers riverains en date du 22 janvier 2010 suite à une délibération du conseil municipal en date du 05 novembre 2009.

C'est pourquoi, le réajustement de la limite entre la zone UC et la zone UP est nécessaire.

II - 3 Augmentation du pourcentage de logements sociaux à créer pour les opérations comportant 5 logements et plus.

Par délibération en date du 17 mars 2016, le conseil municipal de La Fare les Oliviers a conclu avec l'Etat un contrat de mixité sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019 signé le 18 mars 2016.

Ce contrat comporte un plan d'action opérationnel dont un volet urbanisme réglementaire pour lequel la Commune s'est engagée à augmenter le pourcentage de logements sociaux à créer dans le cadre des opérations d'ensemble.

Ainsi, l'article 13 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme doit être modifié en précisant qu'en cas de réalisation d'un programme de logements de 5 à 10 logements 30% de ces logements doivent être des logements sociaux et qu'en cas de réalisation d'un programme de logements comportant plus de 10 logements 50% de ces logements doivent être des logements sociaux.

II - 4 Mise à jour du règlement du plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Il s'agit de mettre à jour, rectifier, modifier, ou mettre en cohérence des articles des dispositions générales et des dispositions applicables à chaque zone du PLU.

Concernant les dispositions générales, les articles suivants doivent être mis à jour, actualisés ou précisés :

- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 5 : constructions d'équipements publics et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement
- Article 6 : Zones de risques
- Article 8 : Reconstruction des bâtiments après sinistre

Deux articles seront ajoutés :

- définissant l'emprise au sol des constructions.
- Appliquant l'article R 151-21 al.3 du code de l'urbanisme dans le cas de division de terrain en propriété ou en jouissance.

Concernant les zones urbaines :

- L'article UA 12 « stationnement » doit être précisé :
L'exigence de réaliser 1 place de stationnement par logement créé doit être exonérée dans le centre ancien pour le changement de destination de locaux existants suite à la délivrance d'une autorisation du droit des sols.
- Les articles UB 7 et UC 7 « implantation par rapport aux limites séparatives » doivent être précisés : en autorisant l'implantation des piscines et des abris de jardin ou locaux techniques d'une emprise au sol maximale de 10 m² contre les limites séparatives.
- Les articles UB 12, UC 12 et 1AU 12 « stationnement » doivent être précisés pour les constructions à usage d'habitation : en augmentant le nombre de places de stationnement véhicules conformément à l'article 3 du contrat de mixité sociale et en ajustant les places visiteurs à réaliser.

Concernant les zones naturelles :

Il s'agit de faire disparaître du règlement les notions de « sous-secteurs Nc et Nd » qui n'ont plus lieu d'être, au profit de la zone Nic, zone naturelle réservée aux installations classées présente sur le document graphique (plan de zonage secteur nord).

Ainsi, le règlement et le plan de zonage seront mis en cohérence.

II - 5 Réactualiser les emplacements réservés :

Il s'agit tout d'abord de mettre à jour la liste des emplacements réservés en faisant apparaître sur la pièce écrite l'emplacement réservé n°50 qui existe sur le document graphique « plan de zonage secteur Est » et qui correspond à l'aménagement de la rue des Scourtins à 8 mètres d'emprise.

Puis, il s'agit de modifier une erreur matérielle correspondant à la numérotation de l'emplacement réservé relatif à l'aménagement de l'avenue du Pavillon qui porte actuellement le numéro 11, numéro déjà attribué à un autre emplacement réservé, sur le plan de zonage « secteur centre ».

Suite à l'avis du Conseil Départemental des Bouches du Rhône, cinq emplacements réservés au bénéfice du Département seront supprimés (ER 19, ER 20, ER 27, ER 63, et ER 72), les travaux ayant déjà été réalisés.

La liste des emplacements réservés et les documents graphiques seront modifiés en conséquence.

III – PROCEDURE :

La Modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme est l'une des procédures d'urbanisme prévues par les articles L. 153-36 et L. 153-45 code de l'urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer.

La procédure de modification simplifiée est notamment engagée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Le présent projet de modification simplifiée du plan Local d'Urbanisme répond en tout point aux prescriptions du code de l'urbanisme et notamment aux articles sus visés.

Le présent projet est notifié aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le présent projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

A l'issue de cette mise à disposition, le projet sera présenté au Conseil Métropolitain pour approbation conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Le PLU modifié sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour sa modification conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.