

commune de

# LA FARE-LES-OLIVIERS

**P.A.D.D.**

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

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*

---

ADEPT - 12 bd de la République - 13090 Aix en Provence - 04 42 91 40 48

# SOMMAIRE

## **I - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

Renouvellement urbain	p 4
Développement économique	p 9
Protection du paysage et de l'environnement	p 12

## **II - LES ORIENTATIONS SPATIALES DU DÉVELOPPEMENT**

Les zones de développement de l'habitat	p 15
Le développement des zones d'activités	p 17
Les zones de protection du patrimoine	p 18

## **III - PLAN DES SECTEURS A ENJEUX**

## **I - ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

*nouvel essor  
au développement*

*1% par an  
100 habitants /an  
30 à 40 logements/an*

*de nouveaux quartiers  
pour une urbanisation  
maîtrisée*

## ***Renouvellement urbain***

### *1/ Insuffler une nouvelle dynamique de développement*

Après plusieurs années de développement très modéré, le PLU vise à redonner un essor au développement, accueillir de nouvelles familles, étoffer les classes d'âge jeunes, et rééquilibrer la population dans ses diverses composantes.

Cet objectif s'inscrit dans une logique de développement mesuré. Les besoins sont estimés à 100 habitants nouveaux/an en moyenne et à une quarantaine de logements (soit une croissance de 1% par an), pour ne pas excéder 8000 habitants à l'horizon 2015.

Les besoins peuvent être partiellement couverts par les capacités résiduelles des zones urbaines, mais ils devront être complétés par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers.

La maîtrise de l'urbanisation de ces nouveaux quartiers à travers le PLU permet à la commune d'orienter les évolutions dans l'espace, de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des équipements, d'assurer un développement groupé et de rester maître des échéances d'urbanisation.

*les priorités:*

*gestion économe,*

*priorité aux opérations  
d'ensemble,*

*effort de remise en  
valeur  
du centre-ville*

## 2/ Recentrage du développement urbain

Les préoccupations de gestion économe de l'espace conduisent à recentrer le développement urbain au plus près du centre ville sur les quartiers équipés, bien desservis et proches des commerces et services, et à mettre fin à l'urbanisation diffuse sur les quartiers insuffisamment équipés et excentrés,

L'enjeu est de rompre avec le développement très linéaire de l'agglomération et de tenter d'étoffer la ville dans sa partie centrale qui regroupe le plus grand nombre de commerces, services et équipements publics.

Dans ce but, les terrains disponibles aux abords du centre-ville sont réservés à des opérations d'ensemble qui sont les mieux à même de valoriser le foncier par une urbanisation groupée et d'intégrer des programmes d'équipements utiles à l'ensemble de l'agglomération.

Ces opérations d'ensemble contribuent au programme de revalorisation du centre-ville. Ce centre, actuellement très confiné, est limité dans ses évolutions par la configuration du bâti ancien dense, l'absence d'espaces publics et un trafic de passage très pénalisant.

L'ouverture d'espaces de développement attenants offre une opportunité de renouveau avec l'arrivée de nouveaux habitants, l'aménagement de quartiers d'habitat dotés d'équipements publics centraux, et en particulier une large place aux espaces publics: axes structurants, liaisons piétonnes, places spacieuses, parc public, espaces verts, foirail, etc...

**développement des  
catégories d'habitat  
déficitaires:**

**locatif  
logements aidés  
petits collectifs**

**Action à long terme  
pour une plus grande  
mixité sociale**

### 3/ Diversification de l'habitat

Pour rééquilibrer le parc de logements, actuellement constitué en très grande majorité de logements individuels en accession, les opérations d'ensemble donneront une priorité à la création de logements dans les catégories les plus déficitaires: logements aidés, logements locatifs et petits collectifs

Ce type de logements est susceptible d'accueillir une population jeune et mobile qui réponde aux objectifs de développement démographique équilibré de la commune.

L'offre diversifiée en logements à des prix compétitifs au sein des opérations d'ensemble vise également à redonner une dynamique au marché foncier.

L'objectif est d'intégrer une proportion de logements de ce type dans les diverses opérations en s'assurant de la complémentarité des opérations entre elles et avec le parc existant.

Les opérations d'ensemble s'échelonneront dans le temps pour assurer une continuité de cette action et s'adapter aux besoins actuels et futurs .

Cette action permettra à terme de parvenir à une plus grande diversité de l'habitat qui elle même conduira à une plus grande mixité sociale.

***Poursuite des programmes  
d'équipements engagés:***

***plan de circulation***

***schéma d'assainissement***

***projets d'amélioration de  
l'espace public***

#### *4/ Mixité des fonctions urbaines*

Parallèlement aux actions engagées sur les logements neufs, la commune poursuit les programmes d'équipements sur les quartiers existants.

- Poursuite de la réalisation progressive du schéma de circulation qui vise à mettre en place des tronçons successifs de voirie, améliorer les conditions d'accès et de desserte des quartiers, développer les transports en commun, aménager les cheminements piétons et renforcer les liaisons interquartiers.

- Poursuite du schéma d'assainissement qui engage des phases successives de travaux sur l'extension des réseaux d'égout et sur les aménagements hydrauliques pour la maîtrise des eaux pluviales.

- Poursuite des actions d'aménagement de l'espace public: mobilier urbain, éclairage public, aménagements paysagers de plusieurs placettes.

Ces investissements pluriannuels contribuent à l'amélioration du confort et de la qualité de vie des quartiers existants.

Ils doivent permettre à tous les quartiers d'accéder progressivement à une diversité des fonctions urbaines: satisfaction des besoins en matière d'équipements et de transports, sécurité des quartiers, accès aisé aux commerces, services, écoles, équipements de loisir et zones d'emploi, qualité de vie par un traitement harmonieux des espaces publics.

***mise en valeur de la  
découverte  
du patrimoine***

***Par des protections***

***Et par des  
aménagement***

### *5/ Mise en valeur du patrimoine paysager et architectural*

L'action entreprise sur le recentrage de l'urbanisation prévoit la mise en valeur des éléments paysagers et architecturaux majeurs du centre-ville :

- préservation du cône de vue sur le quartier du Pavillon,
- mise en valeur d'une grande perspective visuelle de la plaine vers la colline à la Gueirarde.
  - développement d'itinéraires entre les axes verts du nouveau quartier et les placettes du centre-ancien

Ces mises en valeur passent par des protections et des aménagements :

- protection des composantes fragiles de ce patrimoine: trame verte, cône de vue sur les constructions remarquables, préservation des perspectives, respect des ambiances
- aménagement de voies, création de cheminements piétons, signalement de perspectives visuelles majeures pour accompagner le public dans la découverte de ce patrimoine.

*Prévoir la  
requalification des  
commerces de détail du  
centre ville*

*A l'échéance de la  
réalisation  
de la déviation*

## ***Développement économique***

### *1/ Sauvegarde de l'activité commerciale du centre-ville*

L'activité commerciale, concentrée sur l'axe de la RD en centre-ville satisfait les besoins en commerces de proximité à l'échelle du village, mais est très pénalisée par le trafic de transit et l'exiguïté des espaces publics.

La réalisation prochaine de la déviation, attendue depuis des années, va permettre d'engager une action de reconquête et de requalification de l'activité commerçante: élargissement des trottoirs, aménagement des espaces publics, création de stationnement, embellissement des façades, des enseignes et des devantures .

Le PLU participe à ce projet en réservant les emplacements nécessaires à ces aménagements (nombreux emplacements réservés pour la réalisation de liaisons nouvelles, de places et d'aires de stationnement dans le centre ancien).

Les opérations d'ensemble participeront également à ce projet par l'apport de clientèle et par la création d'emplacements adaptés pour une diversification de l'appareil commercial: aménagement de places pour répondre aux besoins des marchés, des manifestations, des foires et création d'emplacements adaptés à la création de nouveaux commerces.

**Fixer les vocations des zones d'activités**

**Commerces, services et activités tertiaires aux entrées de ville.**

**Industrie, artisanat et entrepôts dans les sites à l'écart des zones d'habitat.**

## 2/ Développement des zones d'activités périphériques.

Les zones d'activités existantes, situées à proximité et en façade des grandes infrastructures routières et autoroutières, détiennent des capacités d'accueil importantes, intéressantes pour les retombées économiques en matière d'emploi .

Les réflexions conduites dans le cadre intercommunal, pour déterminer les besoins locaux et intercommunaux, selon la position des zones sur les grands axes de communication et selon les données de l'environnement (qualité du site, perception, référence à l'image de la commune), font ressortir deux types de demandes qui correspondent aux projets de la commune de la Fare les Oliviers :

- accueil d'activités tertiaires, de services et d'hôtellerie sur les secteurs d'entrée de ville, à proximité des échangeurs autoroutiers, pour lesquels s'exprime une forte demande en périphérie de l'agglomération Marseillaise, sur les sites de bonne qualité environnementale,

- accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales dans toute la zone périphérique de l'étang de Berre, pour des constructions de grande dimension ou des activités dont le fonctionnement nécessite la localisation en secteur spécifique (nuisances de voisinage). Ces demandes peuvent être satisfaites dans les secteurs qui ne portent pas préjudice aux quartiers d'habitat et à la qualité d'accueil du village .

L'urbanisation de ces secteurs est maîtrisée dans le cadre du PLU.

***Protection des zones  
cultivées***

***en particulier***

- les AOC***
- les terres irriguées***

*3/ Protection de l'agriculture*

La commune veut préserver le patrimoine agricole et protéger, en particulier, les terres des secteurs AOC du vignoble et de l'huile d'olive.

Dans cet esprit, le PLU ne prévoit aucune extension urbaine importante sur les zones agricoles. Il respecte la volonté des agriculteurs de conserver leurs vignes aux abords même du centre ville. Les terrains soustraits aux activités agricoles ne répondent qu'aux stricts besoins d'ajustement des limites des zones d'activités et d'habitat en périphérie de l'urbanisation existante.

Le PLU est en mesure de mettre en place une zone agricole plus étendue, car des secteurs qui ont été soustraits à l'activité agricole par le passé pour l'urbanisation diffuse des zones NB, sont restés intacts et peuvent retrouver leur vocation d'origine. Ils viennent renforcer le potentiel agricole global de la commune.

Les périmètres agricoles à protéger sont cohérents avec les périmètres identifiés lors de la mise en place du schéma d'irrigation, établi en 2000 en concertation avec les agriculteurs.

***Protection des espaces naturels***

***la colline,***

***l'Arc et sa ripisylve***

***Nouvelles mesures de protections pour la plaine,***

## ***Protection du paysage et de l'environnement***

### ***1/ Préservation des zones naturelles d'intérêt environnemental et paysager.***

Les mesures de préservation du patrimoine mises en place par les documents d'urbanisme précédents sont reconduites sur les grands espaces d'intérêt environnemental et paysager.

- Les espaces naturels de la colline restent à l'écart du développement urbain. Seuls les abords du massif sont aménagés pour l'accueil du public, Les voies et chemins en amont laissent libre accès à la colline.
- Les berges de l'Arc restent protégées en zone naturelle. Les plus grands îlots de sa ripisylve sont inscrits en espaces boisés classés.

Dans la plaine agricole, le PLU se fixe de renforcer les protections.

- identifier la trame verte la plus significative des bois, des haies et des arbres isolés, pour en assurer la préservation.
- mettre en oeuvre des mesures de protection paysagère sur le quartier sensible du Pavillon.

***Poursuite des programmes  
de prévention des risques***

***Retour aux espaces  
naturels des zones non  
équipées***

Les programmes de prévention contre les risques se poursuivent :

- l'aménagement progressif des voies en piémont de la colline pour faciliter l'accès des moyens de secours en cas d'incendie de forêt et la poursuite des travaux d'entretien forestier du massif.
- l'implantation de bassins de rétention dans le massif pour réduire les risques de ruissellement urbain,

### *3/ Arrêt de l'urbanisation diffuse en zone naturelle*

L'arrêt de l'urbanisation diffuse dans les zones non équipées va permettre de resserrer l'enveloppe générale de l'urbanisation et de renforcer le potentiel des espaces naturels.

Une grande partie des quartiers de la Crémade et de la pomme de pin va pouvoir ainsi retourner aux zones agricoles et naturelles .

## **II - LES ORIENTATIONS SPATIALES DU DEVELOPPEMENT**

**Les limites de la zone agglomérée :**

**Les grandes infrastructures routières à l'Est et à l'Ouest**

**La colline et la plaine agricole au Nord et au Sud**

## ***Les zones de développement de l'habitat***

Le développement de la ville repose sur l'action conjointe de l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers existants, qui détiennent encore des capacités de construction, et de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers.

### ***1/ Limites spatiales de l'urbanisation***

Les limites spatiales du développement sont fixées par la commune pour satisfaire les exigences de recentrage de l'habitat:

- pas d'extension significative de l'urbanisation en amont de la voie nord vers la colline, hormis pour les ouvrages publics et équipements publics de loisir,
- pas d'extension de l'urbanisation en aval de la porte sud du village, qui matérialise la dernière marche avant la plaine,
- arrêt de la zone urbaine au cône boisé de sortie Est du village.
- la RN113 marque la limite de la ville vers l'ouest.

Au delà de ces limites, les pôles d'urbanisation conservent le caractère de hameaux (niveau d'équipement limité, fonctions centrales restreintes).

***Les échéances  
d'urbanisation***

***1 / Gueirarde***

***2/ Gramenières***

***De nouveaux  
équipements publics  
dans ces  
nouveaux quartiers***

*Une urbanisation échelonnée*

Les quartiers retenus pour accueillir le développement du centre-ville sont localisés à l'intérieur de cette enveloppe d'urbanisation et doivent assurer un développement progressif et durable.

Le quartier de la Gueirade à proximité immédiate du centre-ville et déjà équipé, représente le site majeur d'urbanisation à court terme, apte à recevoir des logements et équipements publics sous des formes groupées. Ce quartier regroupe de tels enjeux, sur le plan quantitatif car c'est l'opération la plus importante ouverte par le PLU, comme sur le plan qualitatif car elle vise une mise en valeur plus large du centre-ville, que son urbanisation fait l'objet d'orientations d'aménagement qui précisent le contenu du projet .

La zone des Gramenières, un peu plus à l'écart mais facilement raccordable aux réseaux, pourra assurer à terme la poursuite du développement de l'urbanisation sous des formes organisées.

Les schémas mis en place sur l'agglomération (circulation, déplacement, assainissement), et l'expression des besoins en équipements publics intègrent l'urbanisation de ces quartiers pour la création d'équipements nouveaux (gymnase, plateau sportif, parc public arboré, grande esplanade) ou le déplacement d'équipements existants: mairie, stade, etc...

**Aménagement des zones  
d'activités**

**les Barrales**

**les Bons Enfants**

## ***Le développement des zones d'activités***

Les secteurs porteurs pour le développement des zones d'activités se localisent aux entrées de ville:

- zone de Barrales à l'entrée Est.

Cette zone de dimension restreinte, proche des zones d'habitat, est propice à l'accueil d'activités tertiaires, de services et d'hôtellerie dans un environnement de qualité

- zone des Bons enfants à l'entrée ouest.

Cette zone de grande ampleur déploie une très longue façade sur la RD 113. Elle présente un intérêt intercommunal et se prête à l'accueil de tous types d'activités sous réserve de la création de l'aménagement d'une voie de desserte en retrait de la RD pour supprimer les accès directs à terme.

Ces zones comportent des secteurs déjà urbanisés et des secteurs d'extension qui sont différenciés en fonction des besoins exprimés au plan intercommunal.

*Des zones protégées  
plus étendues*

*Protection  
des entrées de ville  
Est et Sud*

## ***Les zones de protection du patrimoine***

### *Zones naturelles et agricoles*

Les zones naturelles et les zones agricoles sont reconduites avec des extensions puisqu'elles intègrent les anciennes zones NB qui ne sont pas équipées ou qui ne sont pas en voie de l'être.

Les espaces boisés classés sont à reconsidérer pour mieux correspondre à la réalité et prendre en compte la sensibilité des quartiers. Ils peuvent être réduits dans la colline et renforcés dans la plaine, en particulier aux abords des zones habitées où ils jouent un rôle paysager majeur.

### *Les entrées de ville*

Les deux secteurs d'entrée de ville les plus pittoresques méritent une attention particulière.

L'entrée Est présente une succession d'éléments paysagers (plantations d'oliviers, végétation tunnel des pins, perspective sur le clocher de l'église) qui dote le village d'un accès de qualité. Cette perspective mérite d'être préservée par des mesures de protection sur la zone de transition.

L'entrée Sud offre une vue complète sur l'organisation du village (urbanisation sur les marches du piémont, vignes et jardins de la plaine en contrebas, vue sur l'ensemble du massif en arrière plan). Le PLU doit veiller à ce que l'urbanisation n'entache pas ce cône de vue et que les nouvelles opérations mettent en valeur ces perspectives.

## LES ZONES A ENJEUX

# LES ZONES A ENJEUX

