

LA FARE LES OLIVIERS
10-241 | JUILLET 2021

DÉVELOPPEMENT URBAIN QUARTIER DES TROMPETTES

CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



CAUE 13

18, rue Neuve Sainte-Catherine 13007 Marseille
www.caue13.fr T. 04 96 11 01 20

Une zone d'étude à l'est du centre village

La zone d'étude concernée se situe à l'Est du centre du village de la Fare les Oliviers, au lieu-dit "les Trompettes".



Un site en piémont du Coussou

Le terrain se situe au pied des collines du massif du Coussou qui forme l'écrin naturel de la commune et joue un rôle paysager majeur avec son relief de barres calcaires.



Depuis la plaine, le rocher du Castellàs domine le site

On y distingue la zone villageoise assez dense et resserrée du reste du piémont où l'urbanisation plus diffuse laisse encore place aux cultures en terrasse.

Le quartier des Trompettes, se situe en extrémité Est de la zone urbaine du piémont, au contact de la zone agricole et de coupures végétales reliant la plaine à la colline.

Le rocher du Castellàs domine le site et s'inscrit dans la silhouette paysagère de la colline en continuité de la zone boisée.

Aujourd'hui, le village de La Fare les Oliviers a su, globalement, garder sa morphologie en développant son urbanisation vers l'Est sur le piémont tout en conservant son patrimoine paysager.

le site d'étude masqué par le cône boisée des Farigouries

Le rocher du Castellàs

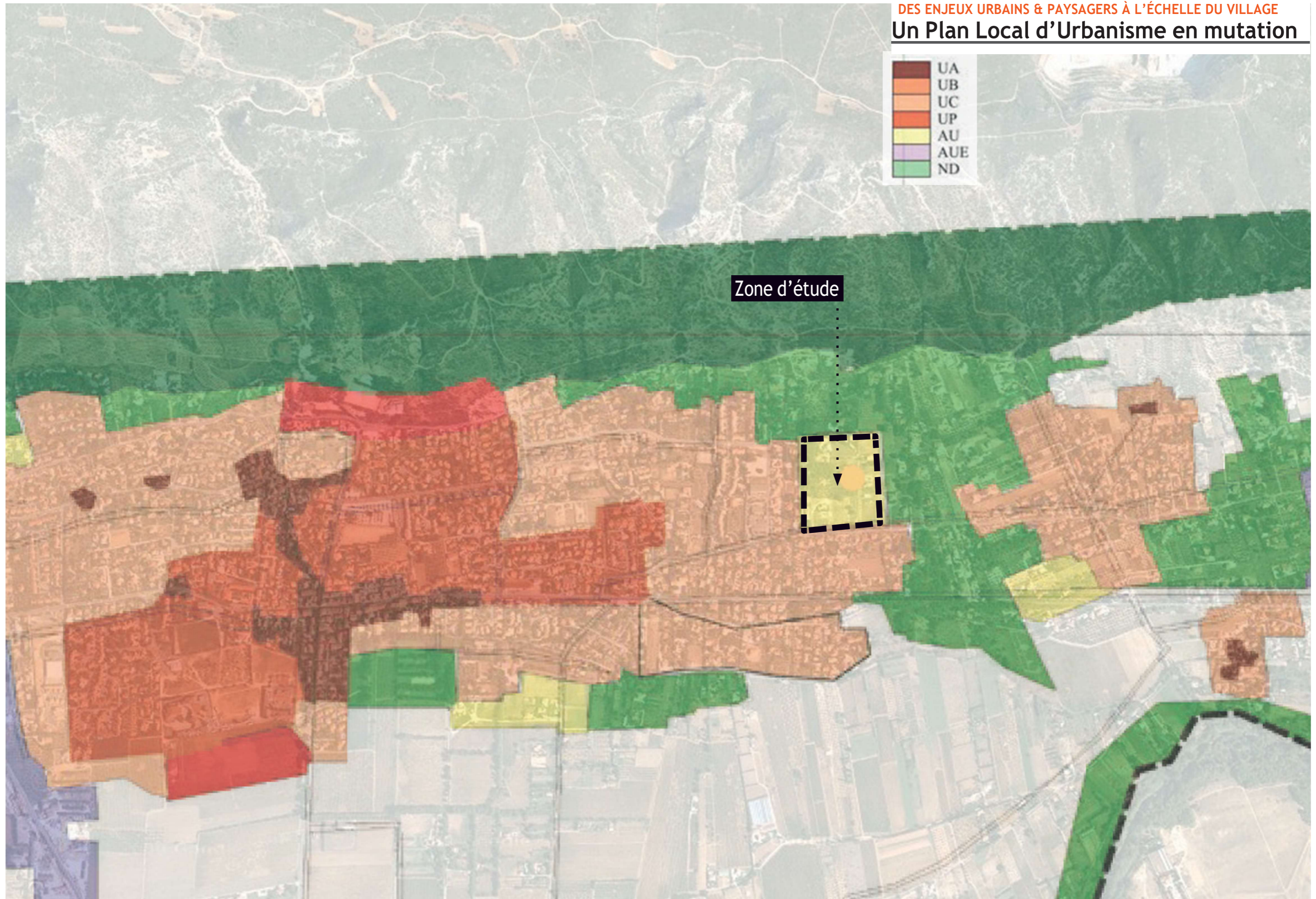


Depuis le site, un espace boisé entre plaine et colline

En piémont, la végétation d'accompagnement des constructions crée une trame verte légère. Les secteurs peu bâtis conservent les traces des cultures sèches en terrasse adaptées à la morphologie en gradins : oliveraies, vergers, vignes.

Les boisements significatifs et les grandes trames vertes d'accompagnement sont à protéger.





1 - les bastides (zone UA)

Ancien noyau villageois constitué de maisons groupées articulées autour d'espaces publics de tailles appropriées.



2 - tissu pavillonnaire (zone UB)

Ensemble de petites parcelles constituées d'habitations individuelles orientées Nord/Sud avec jardins privatifs sur le pourtour.



3 - maisons en bande (zone UC)

Implantation sur des parcelles étroites sans vue dégagée compte tenu de l'orientation est/ouest



LES MORPHOLOGIES BATIES SUR LE PIÉMONT
4 - maisons sur parcelles en lanière

Bénéficiant de la vue sur la vallée et de l'orientation sud.



5 - le hameau de la Crémade (zone UA)

Anciennes maisons de village mitoyennes formant un îlot desservi par la voirie sur son pourtour



Le zonage inscrit au PLU

Le classement en 1AU traduit une urbanisation future à vocation d'habitat dépendante de deux conditions :

- le renforcement des équipements (voie de desserte, eaux pluviales, réseau égout)
- la réalisation d'opérations d'ensemble

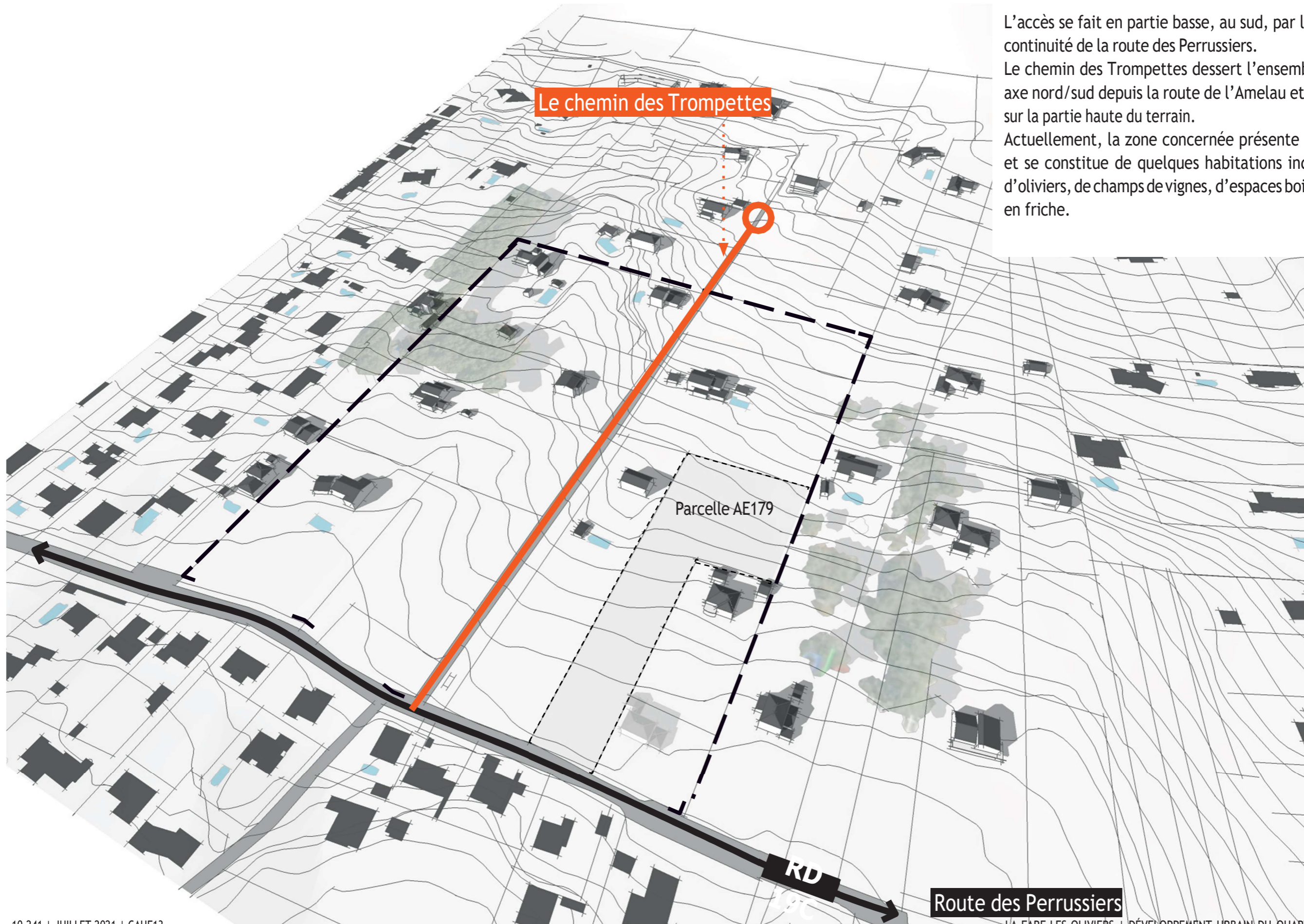


Un chemin d'accès depuis la route des Perrussiers, le chemin des Trompettes

L'accès se fait en partie basse, au sud, par la route de l'Amelau en continuité de la route des Perrussiers.

Le chemin des Trompettes dessert l'ensemble de la zone selon un axe nord/sud depuis la route de l'Amelau et se termine en impasse sur la partie haute du terrain.

Actuellement, la zone concernée présente une très faible densité et se constitue de quelques habitations individuelles, de champs d'oliviers, de champs de vignes, d'espaces boisés classés et d'espaces en friche.



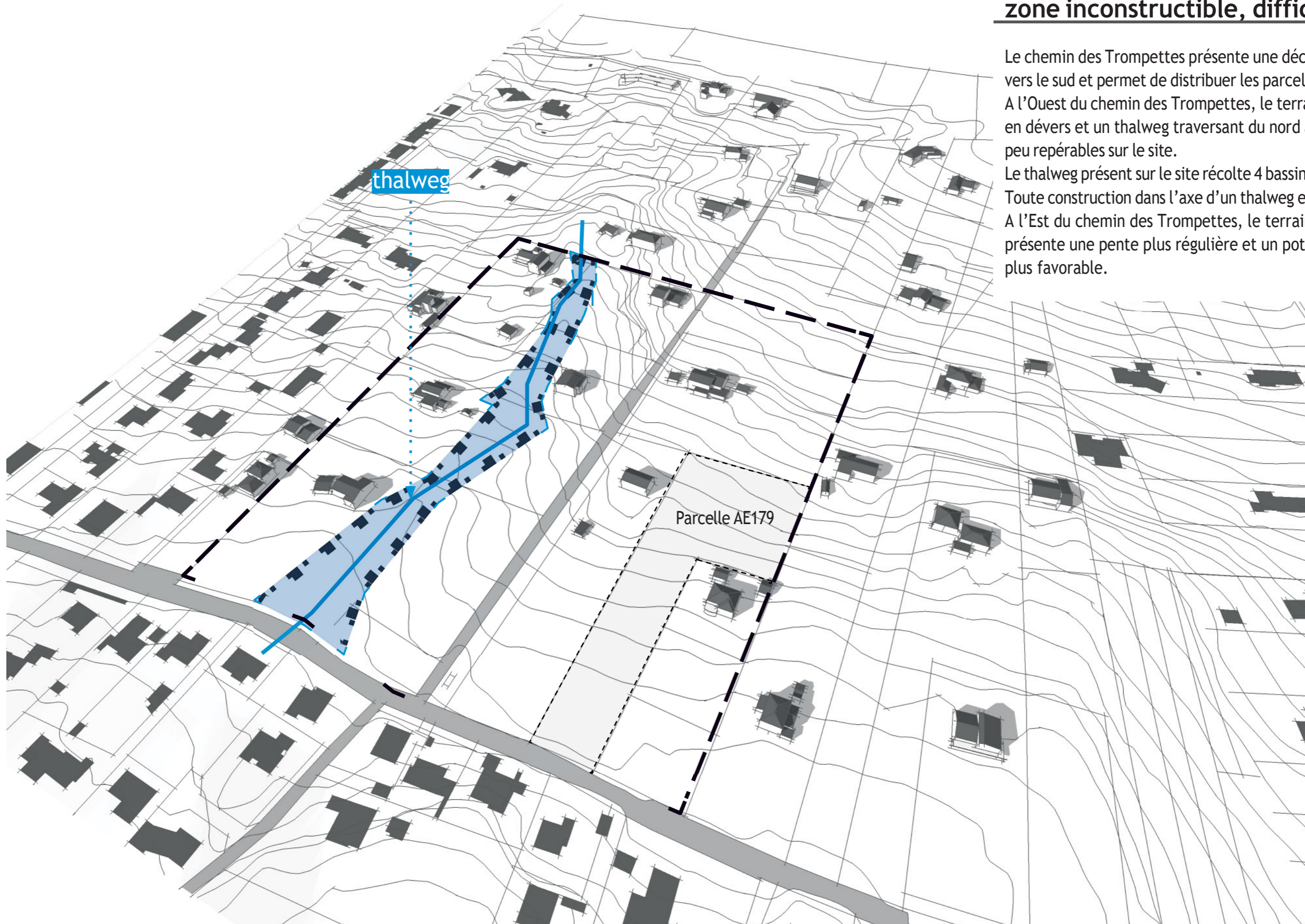
Une zone en pente, une forte contrainte hydrologique, le thalweg, zone inconstructible, difficile à franchir

Le chemin des Trompettes présente une déclivité de 7 à 8% du nord vers le sud et permet de distribuer les parcelles en restanques.

A l'Ouest du chemin des Trompettes, le terrain présente un versant en dévers et un thalweg traversant du nord au sud avec des limites peu repérables sur le site.

Le thalweg présent sur le site récolte 4 bassins versants de la colline. Toute construction dans l'axe d'un thalweg est à proscrire.

A l'Est du chemin des Trompettes, le terrain étagé en restanques, présente une pente plus régulière et un potentiel d'aménagement plus favorable.



Des surfaces boisées, partiellement classées en Espace Boisé Classé (EBC)

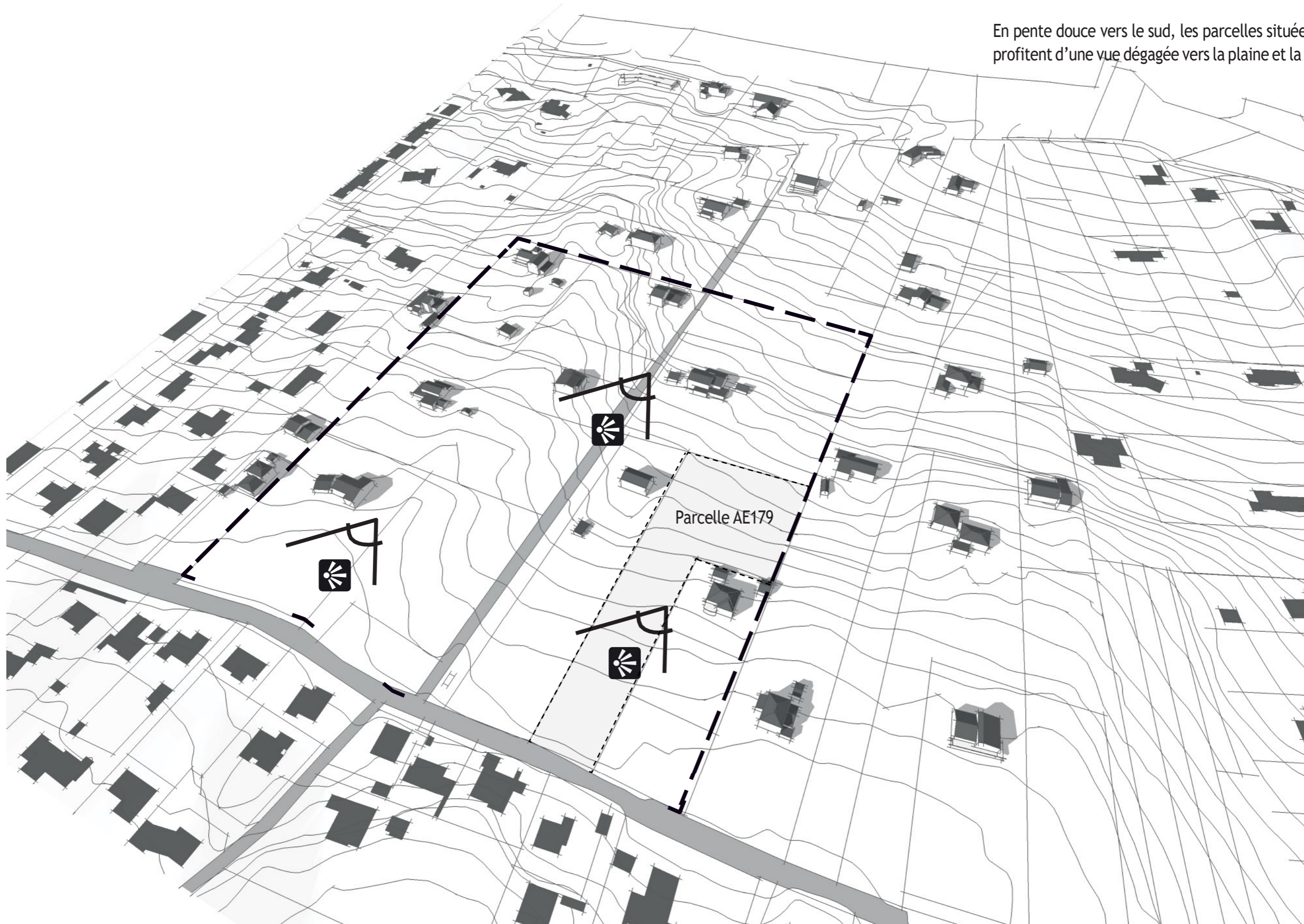
Le PLU porte en espaces boisés classés les ensembles qui font partie du patrimoine paysager de la commune et qui peuvent être fragilisés par l'urbanisation.

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.



LES CONTRAINTES NATURELLES ET RÉGLEMENTAIRES
**Une zone en pente, des vues lointaines
sur la vallée**

En pente douce vers le sud, les parcelles situées dans le piémont profitent d'une vue dégagée vers la plaine et la vallée.



LES CONTRAINTES NATURELLES ET RÉGLEMENTAIRES
**Une zone en pente, des vues lointaines
sur la vallée**



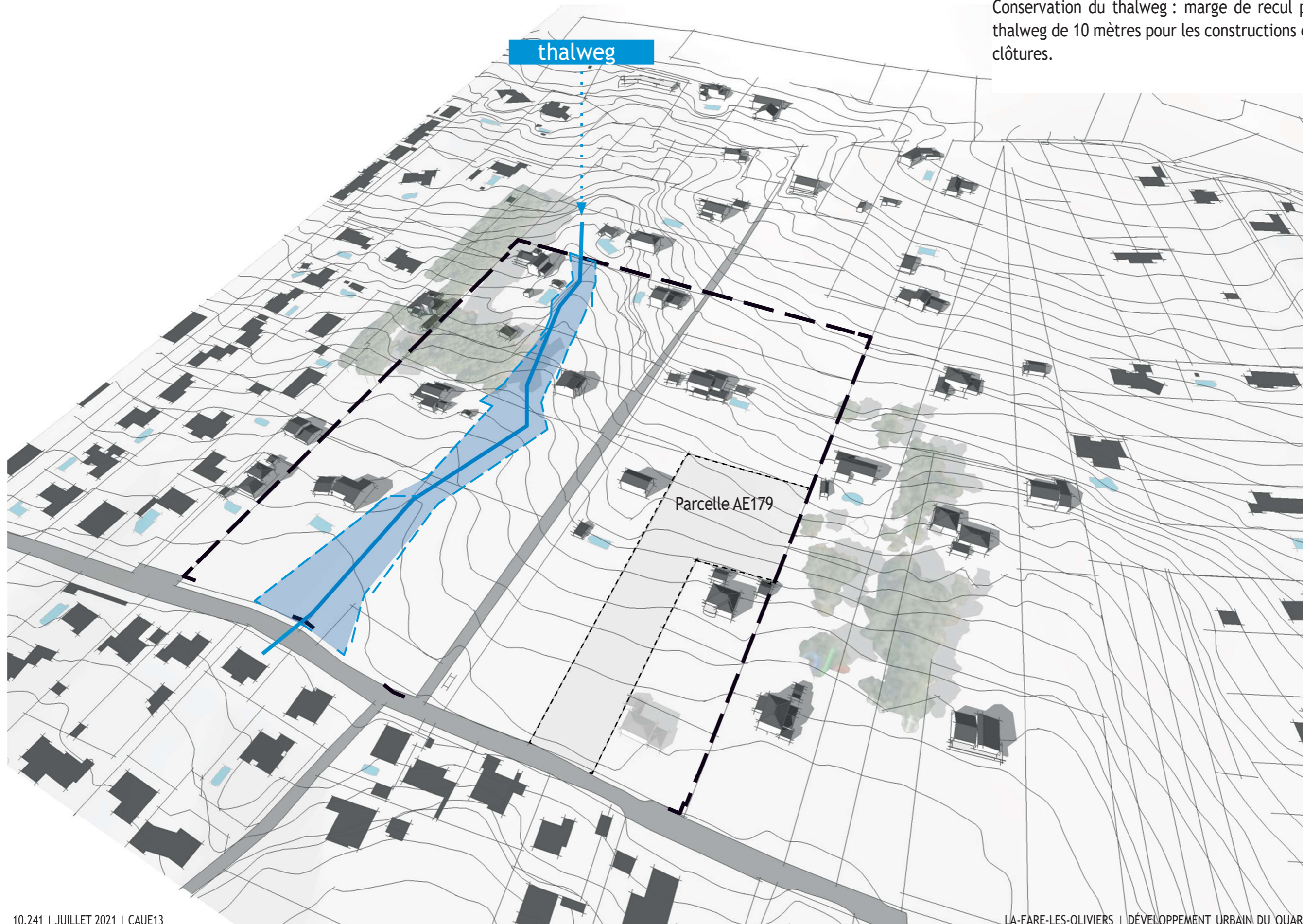
Depuis le chemin des Trompettes



Depuis la colline

Le thalweg, les marges de recul

Conservation du thalweg : marge de recul par rapport à l'axe du thalweg de 10 mètres pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures.

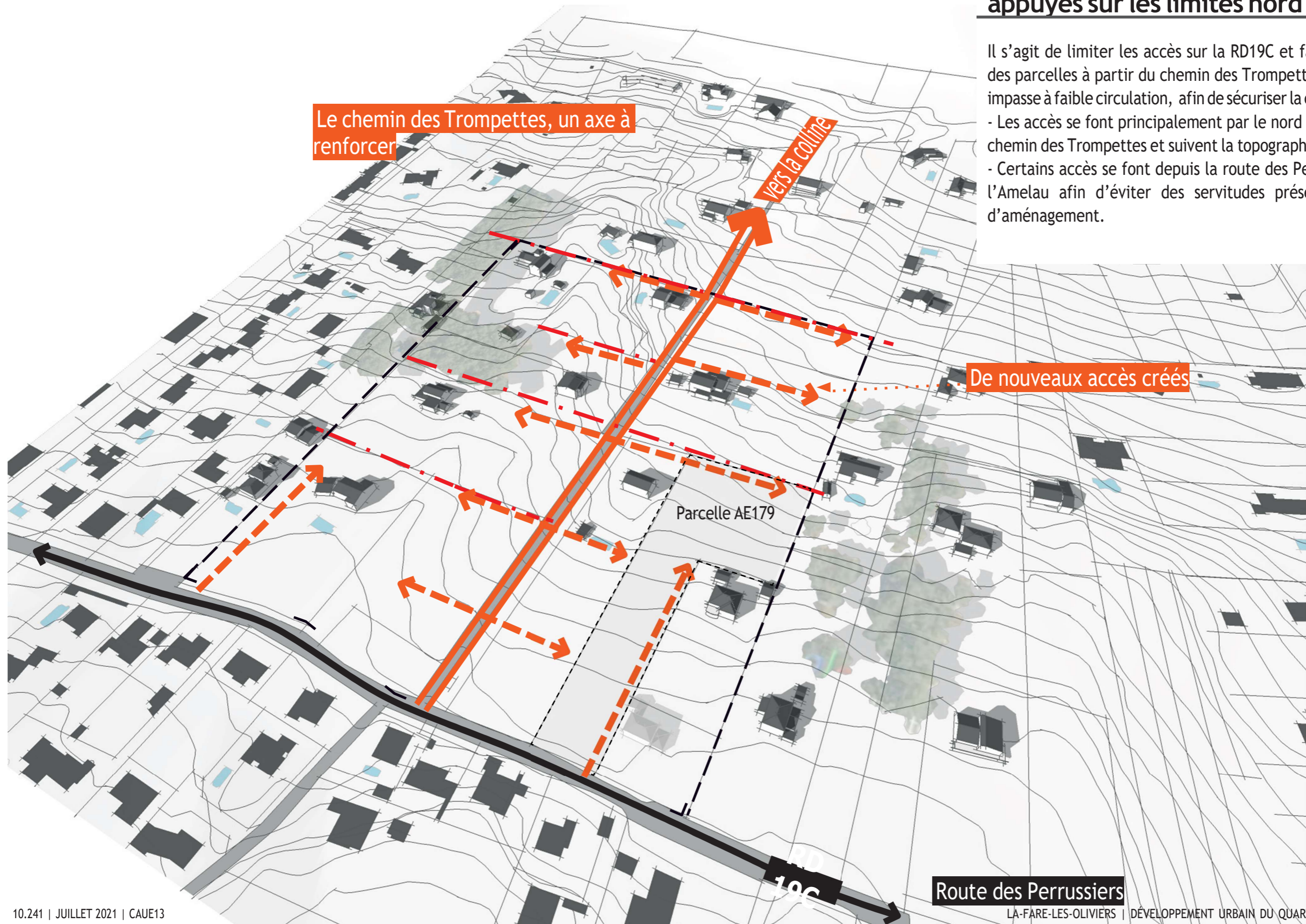


LES PRÉCONISATIONS

Le chemin des Trompettes, un axe à renforcer, support de nouveaux accès appuyés sur les limites nord des parcelles

Il s'agit de limiter les accès sur la RD19C et favoriser la distribution des parcelles à partir du chemin des Trompettes, qui est une voie en impasse à faible circulation, afin de sécuriser la circulation automobile.

- Les accès se font principalement par le nord des parcelles depuis le chemin des Trompettes et suivent la topographie du terrain.
- Certains accès se font depuis la route des Perussiers et la route de l'Amelau afin d'éviter des servitudes présentant des difficultés d'aménagement.



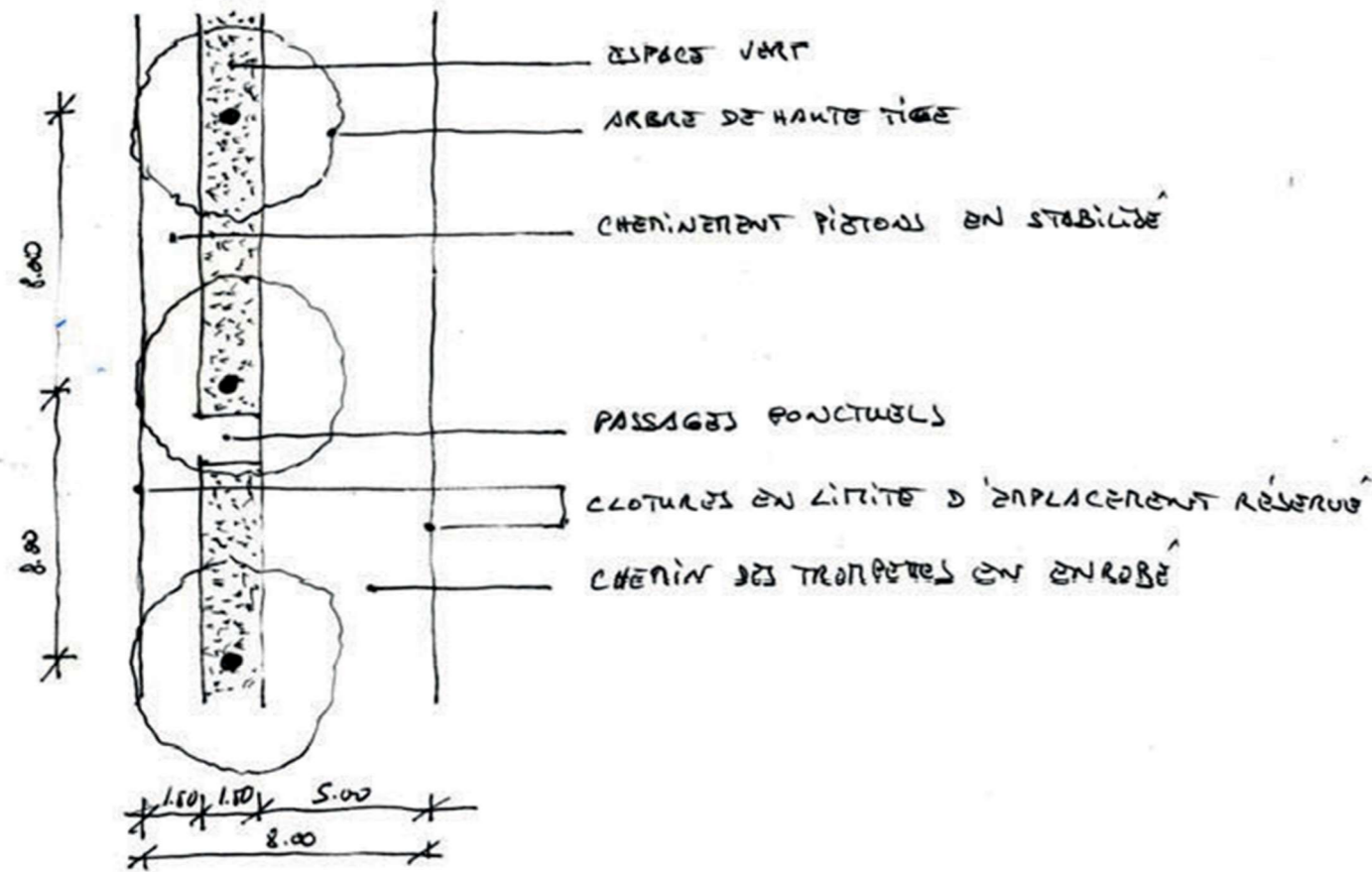
LES PRÉCONISATIONS

Le chemin des Trompettes, un axe à renforcer, support de nouveaux accès

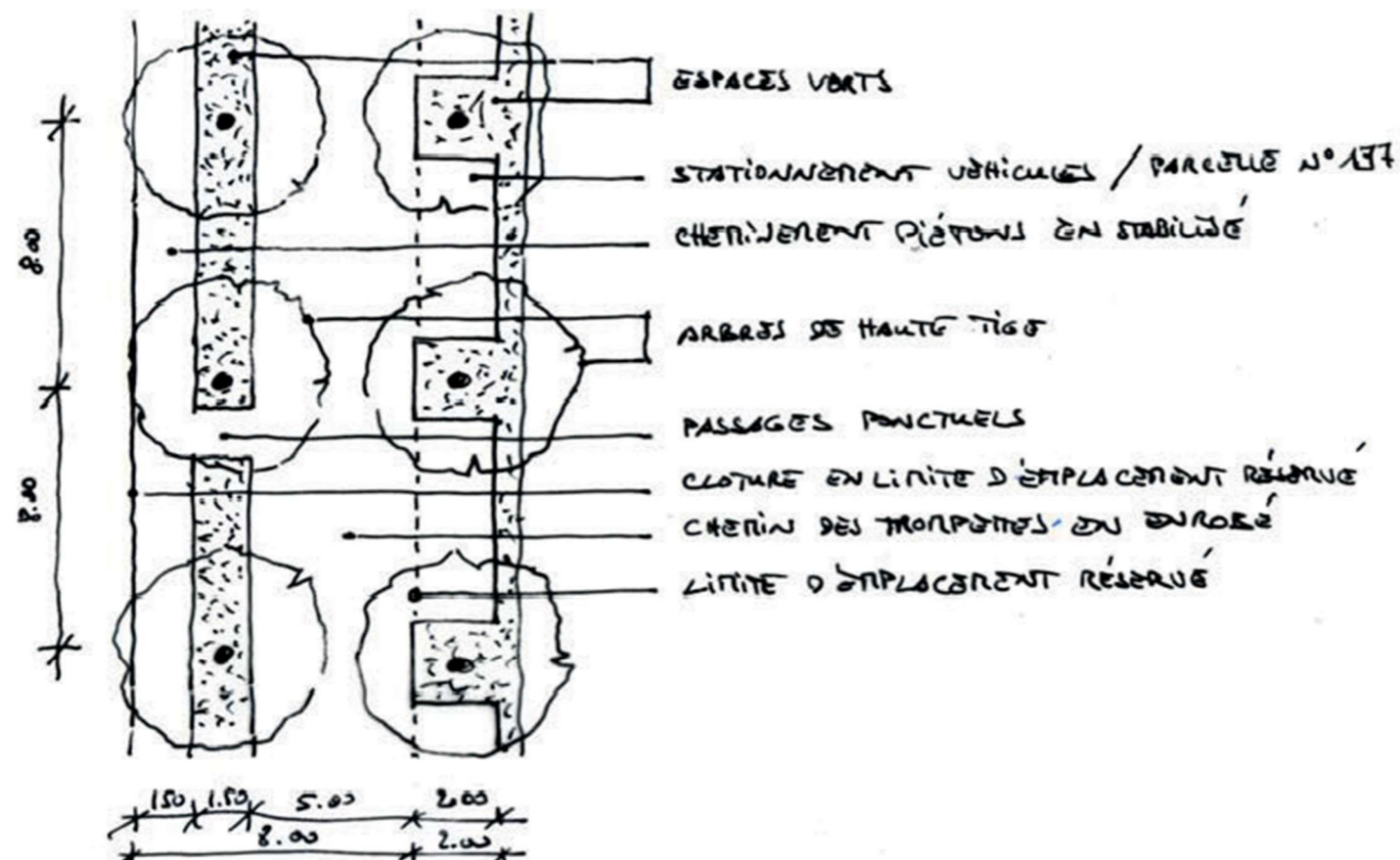
La ligne EDF pourrait être enterrée le long du chemin des Trompettes afin d'améliorer la qualité du paysage.

Le recul par rapport à la voie et l'alignement d'oliviers existant pourraient être déclinés pour aménager un mode doux de déplacement. Le chemin des Trompettes pourrait être prolongé vers le nord par une voie pompiers afin de renforcer la sécurité incendie et favoriser l'accès piéton vers la colline.

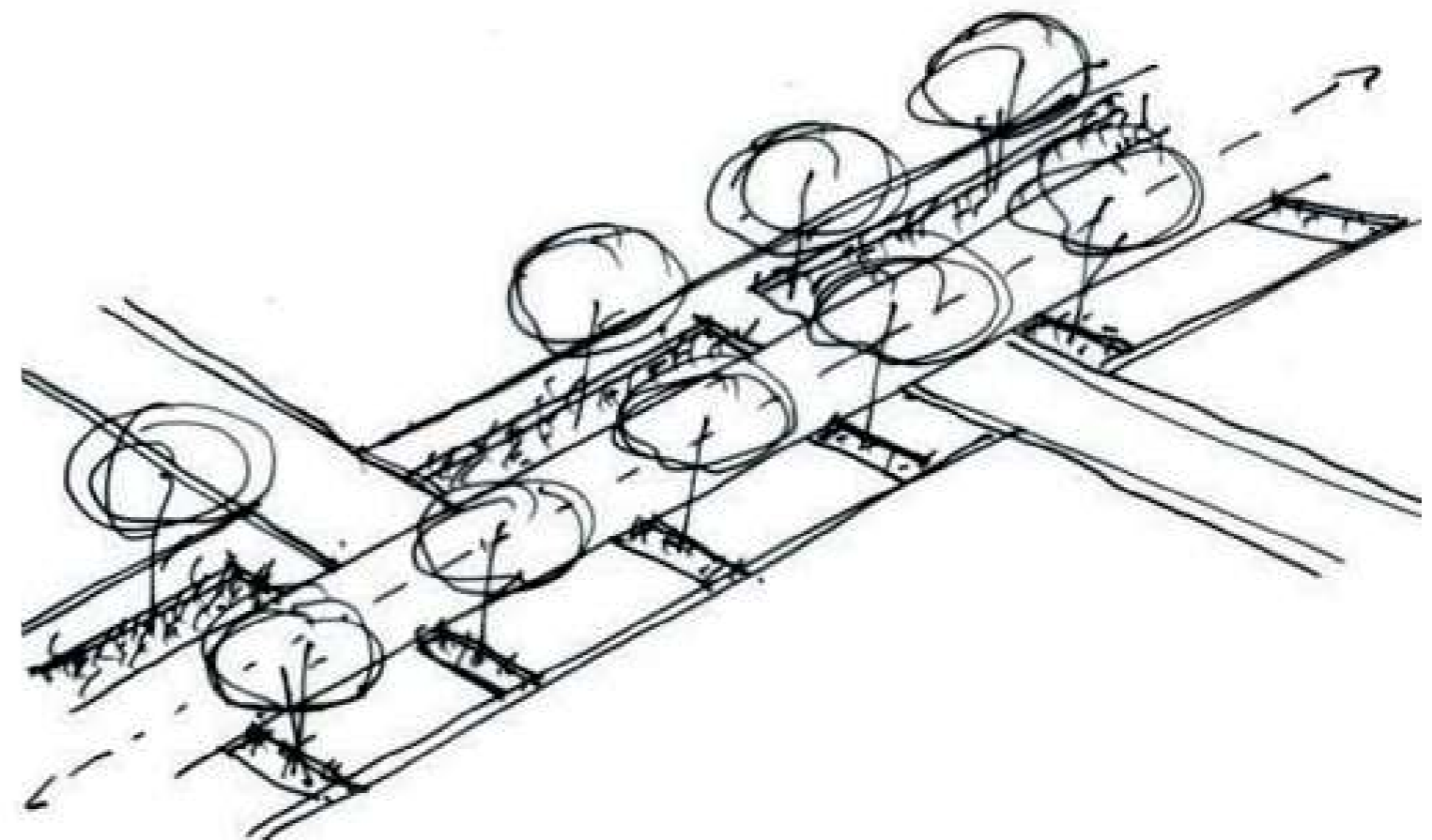
Le chemin des Trompettes pourrait être requalifié tout en conservant une percée visuelle vers l'éperon rocheux et les ruines du Castellàs.



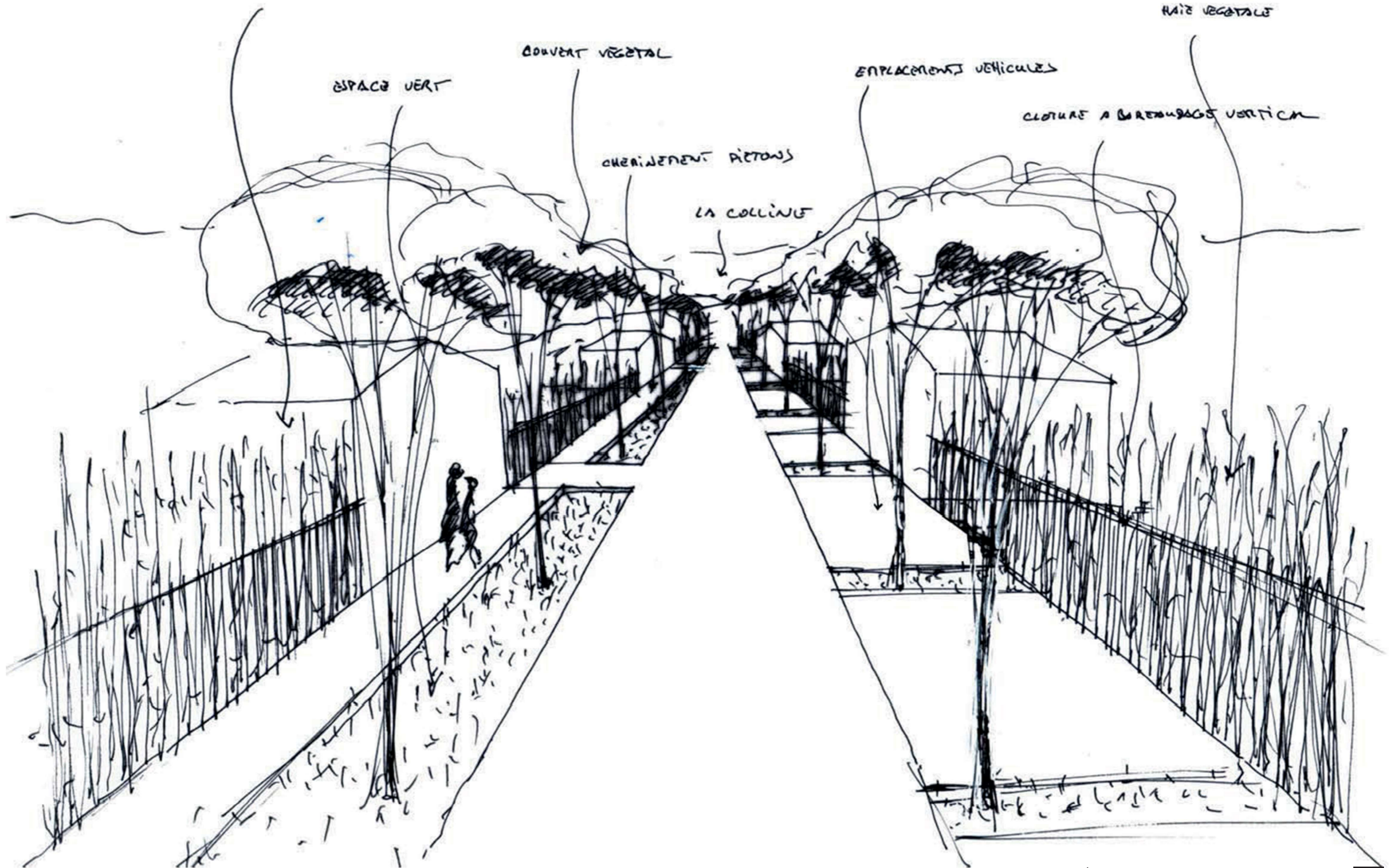
Le chemin des Trompettes, aménagement du second tronçon

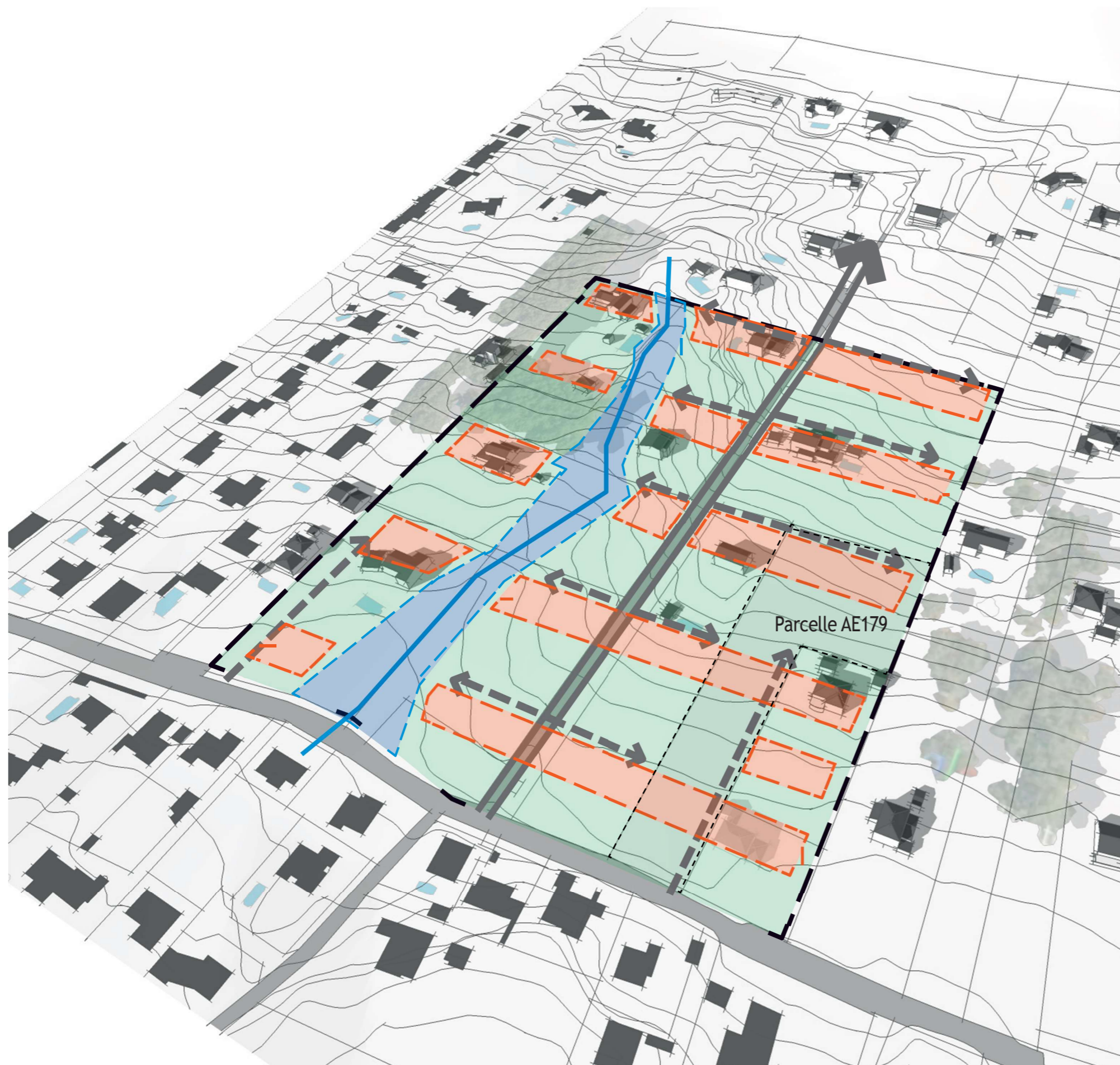


Le chemin des Trompettes, aménagement du premier tronçon



implantation des constructions au limite d'emplacement réservé





LES PRÉCONISATIONS

Des bandes constructibles étagées dans la pente pour préserver les vues lointaines, les chemins d'accès au nord pour préserver des jardins au sud.

LES SURFACES DANS LE GABARIT CONSTRUCTIBLE

- Alternier les zones bâties et l'espaces paysagers
- Implanter le bâti perpendiculairement à la pente en suivant la topographie du site
- Intégrer le bâti existant aux bandes constructibles
- Fragmenter les bandes constructibles avec 50% de l'empriseconstructible à bâtir

SAUF CAS PARTICULIER DE LA PARCELLE COMMUNALE AE179, où l'emprise constructible à bâtir = 100% du gabarit constructible pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires et 50% pour le logement libre.

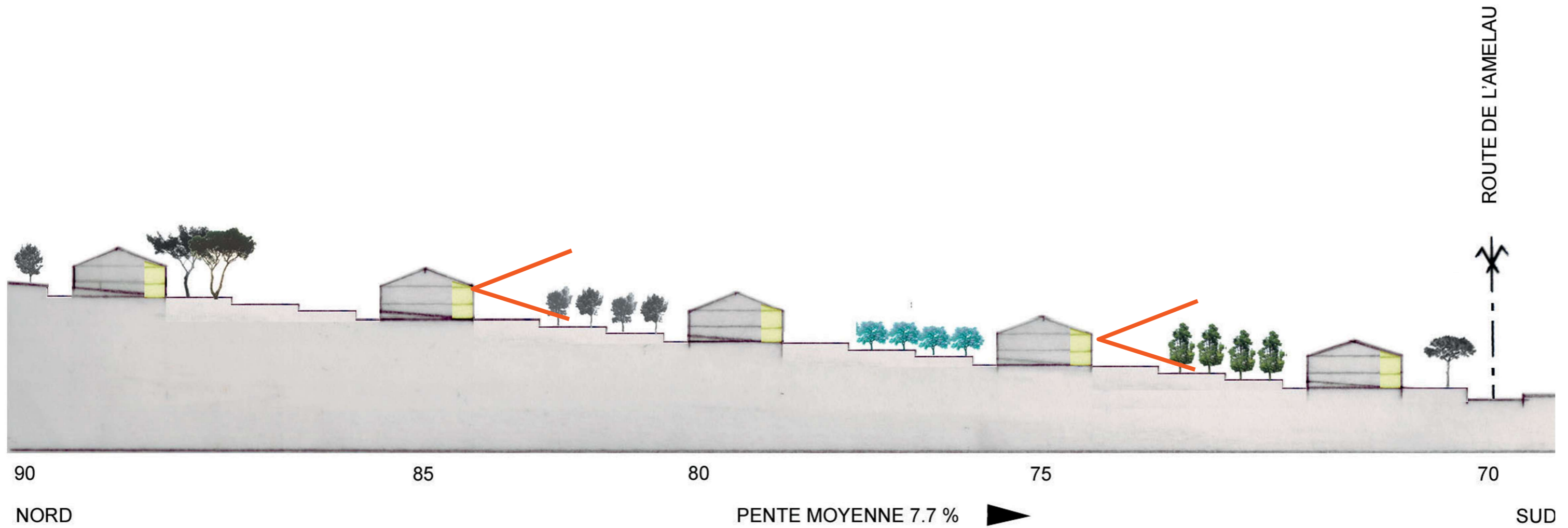
- Conserver une faible densité et un impact paysager modéré, moinsde 50 logements au total
- **Conserver** Privilégier une double orientation pour tous les logements (logements traversants nord-sud)
- Aménager des terrains en restanques et adapter les constructions au sol.
- La hauteur des constructions projetées en R+1 ne permet pas de vues vers la vallée, mais la fragmentation du projet ménage des possibilités

LES SURFACES HORS GABARIT CONSTRUCTIBLE

- La totalité de la superficie des parcelles hors gabarit constructible devra être plantée au minimum à raison de 1 arbre pour 100 m² de terrains.
- Seul l'emploi de matériaux naturels est autorisé ; les restanques devront être en pierres sèches sans emploi de ciment, les murets, terrasses et dallages sont proscrits, seules les surfaces en bois ou pierres sèches sont autorisées
- Seules les piscines en sol sont autorisées, les annexes devant obligatoirement être contenues dans le gabarit constructible.

LES PRÉCONISATIONS

Des bandes constructibles étagées dans la pente pour préserver les vues lointaines, les chemins d'accès au nord pour préserver des jardins au sud



SEP. 2015



LES PRÉCONISATIONS

Un alignement imposé sur le chemin des Trompettes

La création des accès depuis la voie publique est limitée aux emprises définies dans le document graphique.

Toutes les voies de dessertes et aires de retournement devront être en matériaux drainants, les enrobés sont proscrits.

Les accès aux garages se feront obligatoirement par la voie de desserte, accès aux garages interdits directement depuis le chemin des Trompettes

Les voies d'accès devront être de 5m de largeur.

Des aires de retournement devront être prévues en bout de voirie.



— Alignement du bâti sur le chemin des Trompettes

→ Voie de desserte principale (8m à 10m)

- - - Voie de desserte (5m) des parcelles, avec aires de retournement

LES PRÉCONISATIONS

Un renforcement des trames végétales, parallèle au chemin des Trompettes pour préserver les vues vers la vallée

Des haies brise-vent, autrefois utilisées pour les cultures, pourraient être implantées nord/sud afin de valoriser le patrimoine paysager de la commune et permettre en outre :

- De renforcer la liaison végétale entre la plaine et la colline ;
- De favoriser le libre écoulement des eaux ;
- De fondre les constructions dans le paysage ;
- De protéger les parcelles des vents d'ouest ;
- De conserver la vue et l'ensoleillement au sud ;
- De requalifier la voirie.



10 SEP. 2015

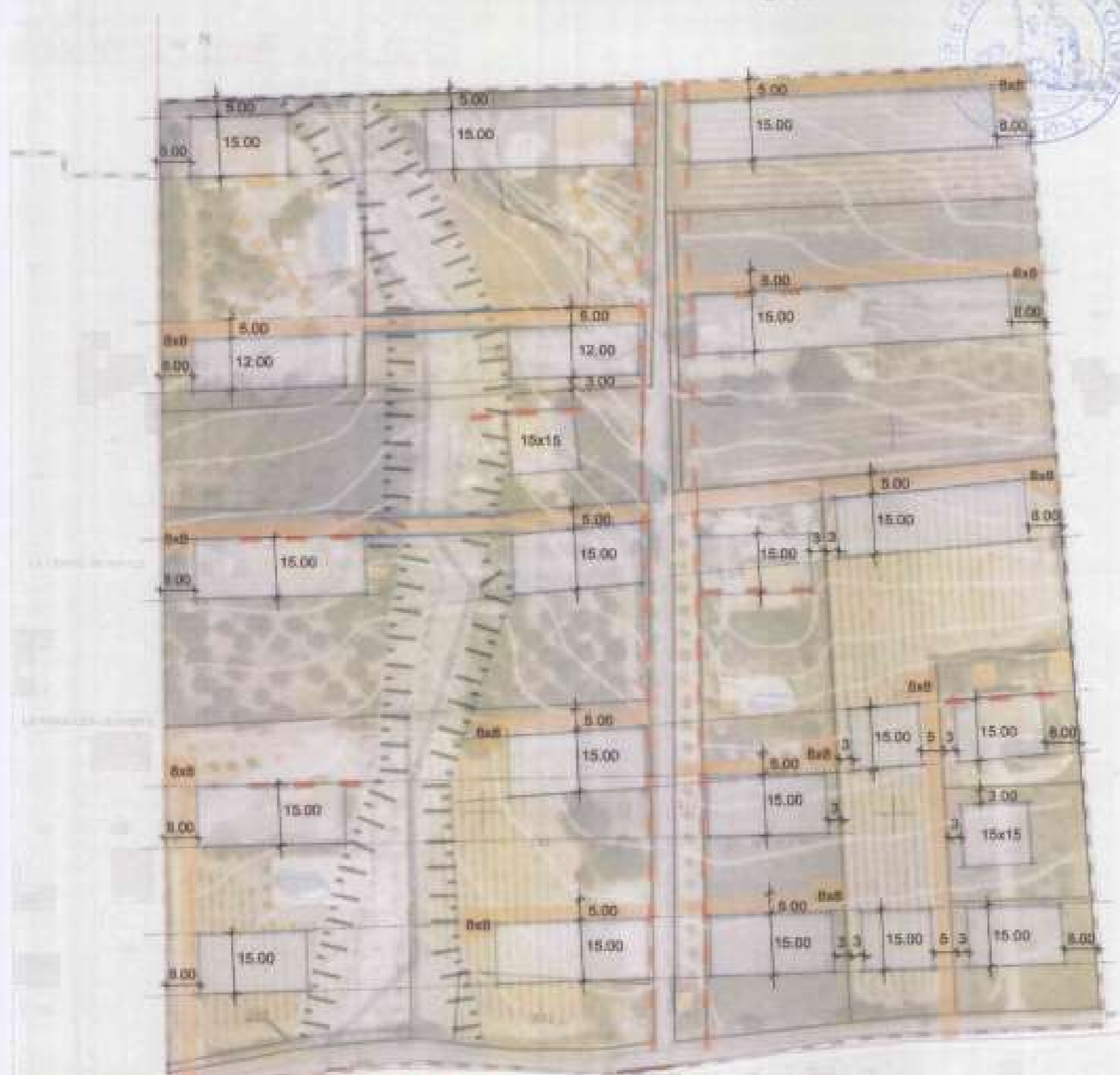


schéma de principe d'implantation du bâti

16.01 | 14.09.2013 | CAUE13

Principes d'implantation

- Les gabarits constructibles correspondent à des largeurs de 12 et 15 mètres comprenant toutes constructions, murs compris
-
- Implantation en limite d'emplacement réservé obligatoire sur le chemin des Trompettes avec une longueur bâtie de 10 mètres minimum ;
- Implantation avec 2 alignements du gabarit constructibles minimum dont 1 côté nord ;
- Espacement minimum entre 2 bâtis non contigus dans un même gabarit constructible : $L = H$;
- La longueur de front bâti ne devra pas excéder 25 mètres.

• Emprise au sol maximum = 50% du gabarit constructible

SAUF CAS PARTICULIER DE LA PARCELLE COMMUNALE AE 179 où l'emprise au sol maximum = 100% du gabarit constructible pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires et 50% pour le logement libre.

Ouvrage de franchissement du thalweg à réaliser pour les bandes constructibles situées à l'ouest du thalweg et n'ayant pas d'accès depuis la route des Perussiers

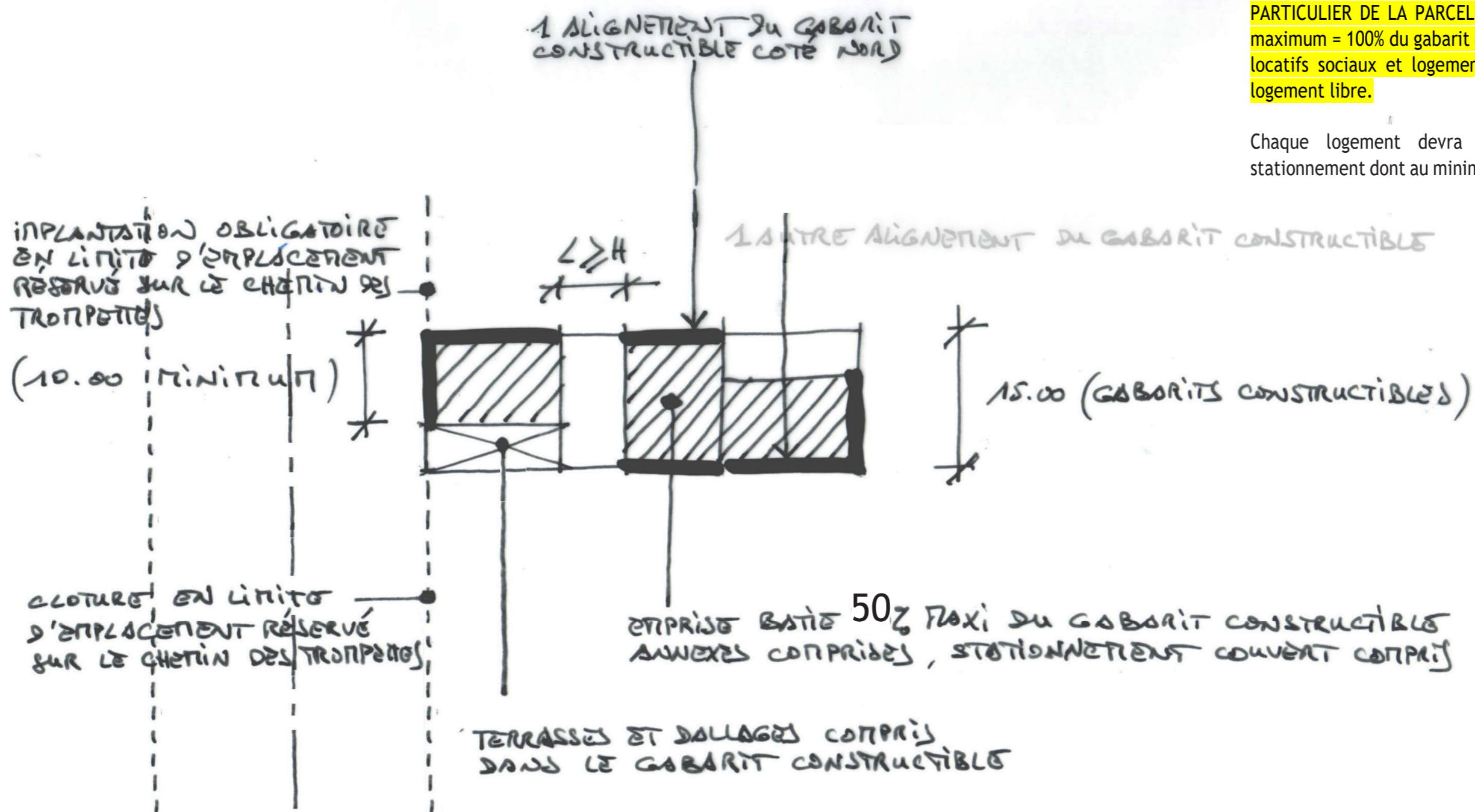
LES PRÉCONISATIONS

principes d'implantation

- Privilégier des toitures terrasses plantées.
- Limiter l'imperméabilité du sol et privilégier les espaces plantés.
- Les gabarits constructibles correspondent à des largeurs de 12 mètres à 15 mètres.
- . Implantation en limite d'emplacement réservé obligatoire sur le chemin des Trompettes, avec une longueur bâtie de 10 mètres minimum
- . Implantation avec 2 alignements du gabarit constructible minimum dont 1 côté nord.
- . Espacement minimum entre 2 bâtis non contigus dans un même gabarit constructible : $L = H$

Emprise bâtie maximum = 50% du gabarit constructible SAUF CAS PARTICULIER DE LA PARCELLE COMMUNALE AE179, où l'emprise bâtie maximum = 100% du gabarit constructible pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires et 50% pour le logement libre.

Chaque logement devra comporter au minimum 3 places de stationnement dont au minimum 1 couverte intégrée au bâti.



emplacement du bâti dans l'emprise constructible

LES PRÉCONISATIONS volumétrie

Aspect extérieur

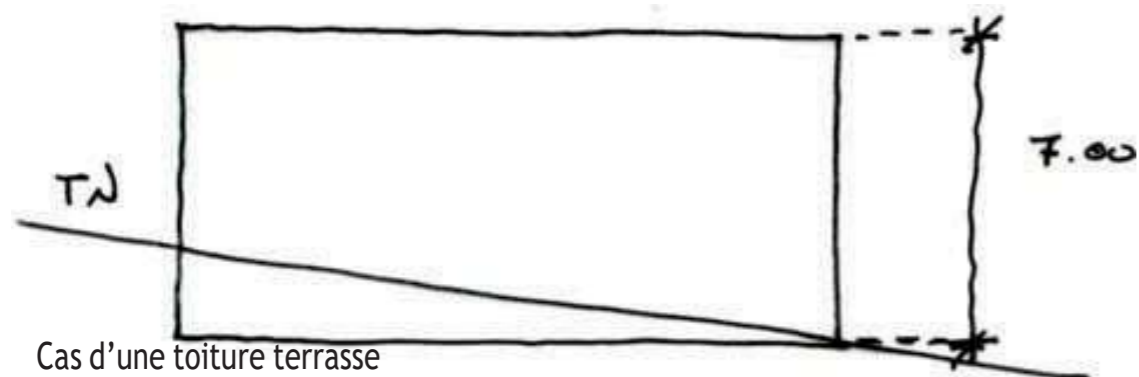
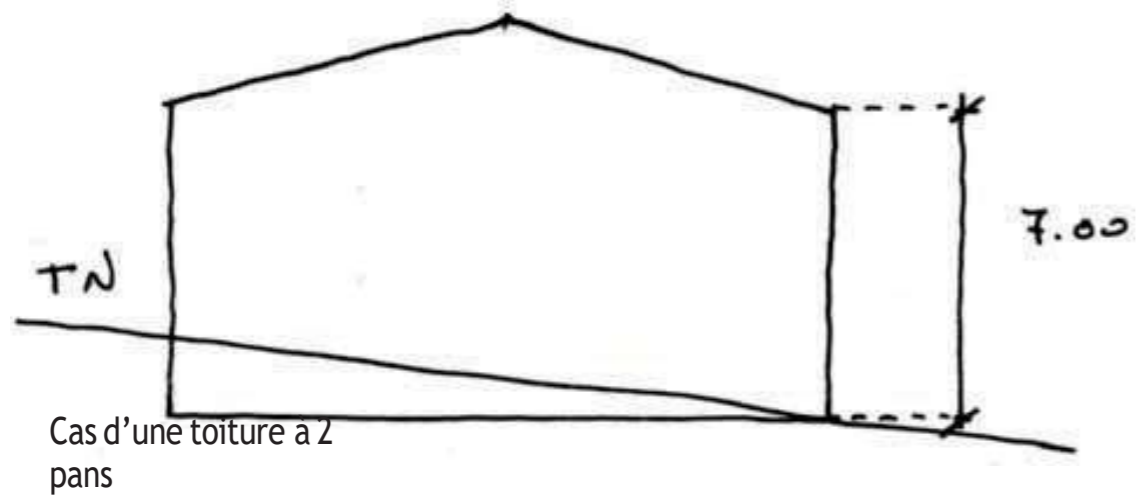
Privilégier la qualité des matériaux naturels.
Les toitures pourront être en tuiles ou en terrasse à condition qu'elles soient végétalisées.

Les baies des façades sud situées en RDC devront comporter un dispositif de protection solaire intégré au gabarit constructible.
Aucune ouverture en RDC n'est autorisée en limite d'emplacement réservé sur le chemin des Trompettes.

Les coffrets, boîtes aux lettres et autres dispositifs devront être encoffrés et intégrés au même nu que leur support.

Hauteur

La hauteur totale des constructions sera de 7 mètres maximum à l'égout à compter du point le plus bas du TN.



les hauteurs maximales



exemple de clôtures bois



LES PRÉCONISATIONS les clôtures

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Les clôtures sur le chemin des Trompettes devront être implantées obligatoirement en limite d'emplacement réservé, en alignement du bâti projeté. Les clôtures sur le chemin des Trompettes devront être constituées d'éléments verticaux toute hauteur sans modénature, de nature métal ou bois.

Les portails sur le chemin des Trompettes sont obligatoires et devront être constitués avec les mêmes éléments que les clôtures.

Les clôtures entre parcelles devront être mitoyennes, de type à claire voie toute hauteur et végétalisées de part et d'autre.



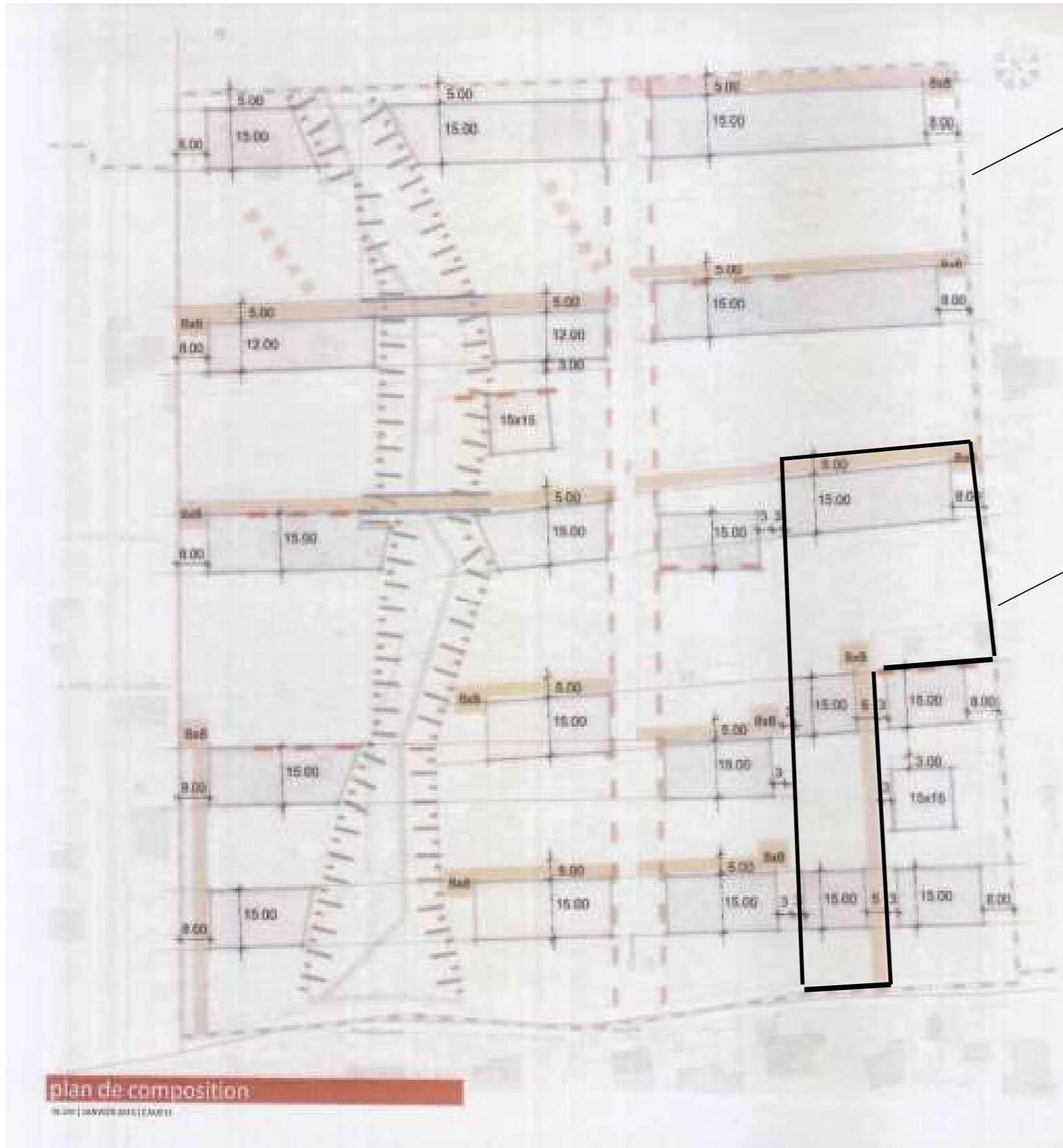
exemple de clôtures métal







SYNTHÈSE DES PRÉCONISATIONS PLAN DE COMPOSITION



CAS GENERAL

Emprise bâtie maximum = 50% du gabarit constructible

CAS PARTICULIER

PARCELLE COMMUNALE AE 179

Emprise bâtie maximum = 100 % du gabarit constructible pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires et 50% du logement libre.

LEGENDE :

	ALIGNEMENT DU BATI OBLIGATOIRE
	ALIGNEMENT A PARTIR DU BATI EXISTANT
	OUVRAGE DE FRANCHISSEMENT
	VOIE A CREER
	VOIE EXISTANTE
	AIRE DE RETOURNEMENT
	GABARIT CONSTRUCTIBLE

SITUATION

La zone d'étude concernée se situe à l'Est du centre du village de la Fare les Oliviers, au lieu-dit "les Trompettes".

SITE

L'accès se fait en partie basse, au sud, par la route de l'Amelau, en continuité de la route des Perrussiers.

Le chemin des Trompettes dessert l'ensemble de la zone selon un axe nord/sud depuis la route de l'Amelau et se termine en impasse sur la partie haute du terrain.

Actuellement, la zone concernée présente une très faible densité et se constitue de quelques habitations individuelles, de champs d'oliviers, de champs de vignes, d'espaces boisés classés et d'espaces en friche.

Le terrain se situe au pied des collines du massif du Coussou qui forme l'écrin naturel de la commune et joue un rôle paysager majeur avec son relief de barres calcaires.

En pente douce vers le sud, les parcelles situées dans le piémont profitent d'une vue dégagée vers la plaine et la vallée.

TOPOGRAPHIE

Le chemin des Trompettes présente une déclivité de 7 à 8% du nord vers le sud et permet de distribuer les parcelles en restanques.

A l'Ouest du chemin des Trompettes, le terrain présente un versant en dévers et un thalweg traversant du nord au sud avec des limites peu repérables sur le site.

Le thalweg présent sur le site recueille 4 bassins versants de la colline.

A l'Est du chemin des Trompettes, le terrain étagé en restanques, présente une pente plus régulière et un potentiel d'aménagement plus favorable.

VEGETATION

En piémont, la végétation d'accompagnement des constructions crée une trame verte légère. Les secteurs peu bâtis conservent les traces des cultures sèches en terrasse adaptées à la morphologie en gradins : oliveraies, vergers, vignes.

Les boisements significatifs et les grandes trames vertes d'accompagnement sont à protéger.

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.

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.

PAYSAGE

On y distingue la zone villageoise assez dense et resserrée du reste du piémont où l'urbanisation plus diffuse laisse encore place aux cultures en terrasse.

Le quartier des Trompettes, se situe en extrémité Est de la zone urbaine du piémont, au contact de la zone agricole et de coupures végétales reliant la plaine à la colline.

Le rocher du Castellas domine le site et s'inscrit dans la silhouette paysagère de la colline en continuité de la zone boisée.

Aujourd'hui le village de La Fare les Oliviers a su, globalement, garder sa morphologie en développant son urbanisation vers l'Est sur le piémont tout en conservant son patrimoine paysager.

LES MORPHOLOGIES BATIES SUR LE PIEMONT

- 1 - Les bâtisses (zone UA) : ancien noyau villageois constitué de maisons groupées articulées autour d'espaces publics de tailles appropriées.
- 2 - Tissus pavillonnaire (zone UB) : ensemble de petites parcelles constituées d'habitations individuelles orientées nord/sud avec jardins privatifs sur le pourtour.
- 3 - Maisons en bandes (zone UC) : implantation sur des parcelles étroites sans vue dégagée compte tenu de l'orientation est/ouest.
- 4 - Maisons individuelles implantées sur des terrains en lanières (zone UC) bénéficiant de la vue sur la vallée et de l'orientation sud.
- 5 - Le hameau de la Crémade (zone UA) : anciennes maisons de village mitoyennes formant un îlot desservi par la voirie sur son pourtour.

RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA ZONE D'ETUDE

Le classement en 1AU traduit une urbanisation future à vocation d'habitat dépendante de deux conditions :

- Le renforcement des équipements (voie de desserte, eaux pluviales, réseau égout)
- La réalisation d'opérations d'ensemble

La zone d'étude comprend des espaces boisés classés à conserver.

Toute construction dans l'axe d'un thalweg est à proscrire.

Le stationnement doit être réalisé à raison de 3 places par logement pour les bâtiments à usage d'habitation.

LES ACCES

Il s'agit de limiter les accès sur la RD19C et favoriser la distribution des parcelles à partir du chemin des Trompettes qui est une voie en impasse à faible circulation afin de sécuriser la circulation automobile.

LE CHEMIN DES TROMPETTES

La ligne EDF pourrait être enterrée le long du chemin des Trompettes afin d'améliorer la qualité du paysage.

Le recul par rapport à la voie et l'alignement d'oliviers existant pourrait être décliné pour aménager un mode doux de déplacement.

Le chemin des Trompettes pourrait être prolongé vers le nord par une voie pompiers afin de renforcer la sécurité incendie et favoriser l'accès piéton vers la colline.

Le chemin des Trompettes pourrait être requalifié tout en conservant une percée visuelle vers l'éperon rocheux et les ruines du Castellàs.

LA TRAME VEGETALE

Des haies brise vent, autrefois utilisées pour les cultures, pourraient être implantées nord/sud afin de valoriser le patrimoine paysager de la commune et permettre en outre :

- De renforcer la liaison végétale entre la plaine et la colline
- De favoriser le libre écoulement des eaux
- De fondre les constructions dans le paysage
- De protéger les parcelles des vents d'ouest
- De conserver la vue et l'ensoleillement au sud
- De requalifier la voirie.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

- Conservation du thalweg : marge de recul par rapport à l'axe du thalweg de 10 mètres pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures
- Les accès se font principalement par le nord des parcelles depuis le chemin des trompettes et suivent la topographie du terrain.
- Certains accès se font depuis le chemin des Perrussiers et la route de l'Amelau afin d'éviter des servitudes présentant des difficultés d'aménagement
- Alternance de zones bâties et d'espaces paysagers
- Implantation du bâti perpendiculairement à la pente en suivant la topographie du site
- Intégrer le bâti existant aux bandes constructibles
- Fragmentation des bandes constructibles avec 50% de l'emprise constructible à bâtir SAUF CAS PARTICULIER DE LA PARCELLE COMMUNALE AE 179 où l'emprise au sol maximum = 100% du gabarit constructible pour la création de logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires et 50% pour le logement libre.
- Conserver une faible densité et un impact paysager modéré, moins de 50 logements au total
- La hauteur des constructions projetées en R+1 ne permet pas de vues vers la vallée, mais la fragmentation du projet ménage des possibilités
- ~~Conserver~~ Privilégier une exposition sud pour tous les logements
- Aménagement des terrains en restanques et adaptation des constructions au sol
- Renforcer la trame végétale en créant des haies brise vent pour protéger les parcelles des vents d'ouest
- Privilégier des toitures terrasses plantées
- Limiter l'imperméabilisation du sol et privilégier les espaces plantés
- Aménager le chemin des Trompettes en créant un accès nord vers la colline pour la sécurité incendie et l'accès piétonnier
- Aménager le chemin des Trompettes dans l'emprise de l'emplacement réservé (8 mètres par rapport à l'axe)
- Privilégier la qualité des matériaux naturels
- Requalifier la voirie

P.L.U.

Bouches du Rhône

commune de

LA FARE-LES-OLIVIERS

Les orientations d'aménagement

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

Le PLU fixe des orientations d'aménagement sur le secteur la Gueirarde car ce quartier détient des enjeux urbains et paysagers majeurs pour le renforcement du centre de la Fare-les-Oliviers .

L'objectif est de valoriser les terrains équipés ou en voie de l'être, d'optimiser les capacités d'accueil en habitat, commerces et services par des formes urbaines adaptées, et de créer des logements diversifiés.

Les premières orientations découlent des caractéristiques de l'environnement naturel :

- s'adapter à la topographie en privilégiant une urbanisation en gradin suivant les courbes de niveau,
- des maisons tournées vers le midi, des jardins au sud,
- la trame viaire suit le relief et privilégie les voies d'orientation Est-Ouest pour la desserte automobile,
- des axes structurants Nord-Sud ouverts aux usages piétons, valorisent les perspectives sur la colline.

Les modalités d'urbanisation sont fixées au regard de la situation centrale du quartier dans le village:

- choix d'un tissu urbain dense à l'image du maillage des îlots riverains,
- continuité des communications viaires et piétonnes entre le nouveau quartier et le centre ancien ,
- large place aux équipements publics pour répondre aux besoins d'une population croissante,
- aménagement d'espaces verts et de vastes espaces publics dont le centre village ressent fortement le manque aujourd'hui.

Le schéma d'aménagement proposé illustre la mise en œuvre de ces dispositions :

- les principe de desserte
- les formes urbaines retenues pour le quartier
- la répartition entre les divers types de logements: sociaux, intermédiaires, libres
- les zones réservées aux commerces, équipements publics, espaces verts et au stationnement

LE SITE DE LA GUEIRARDE

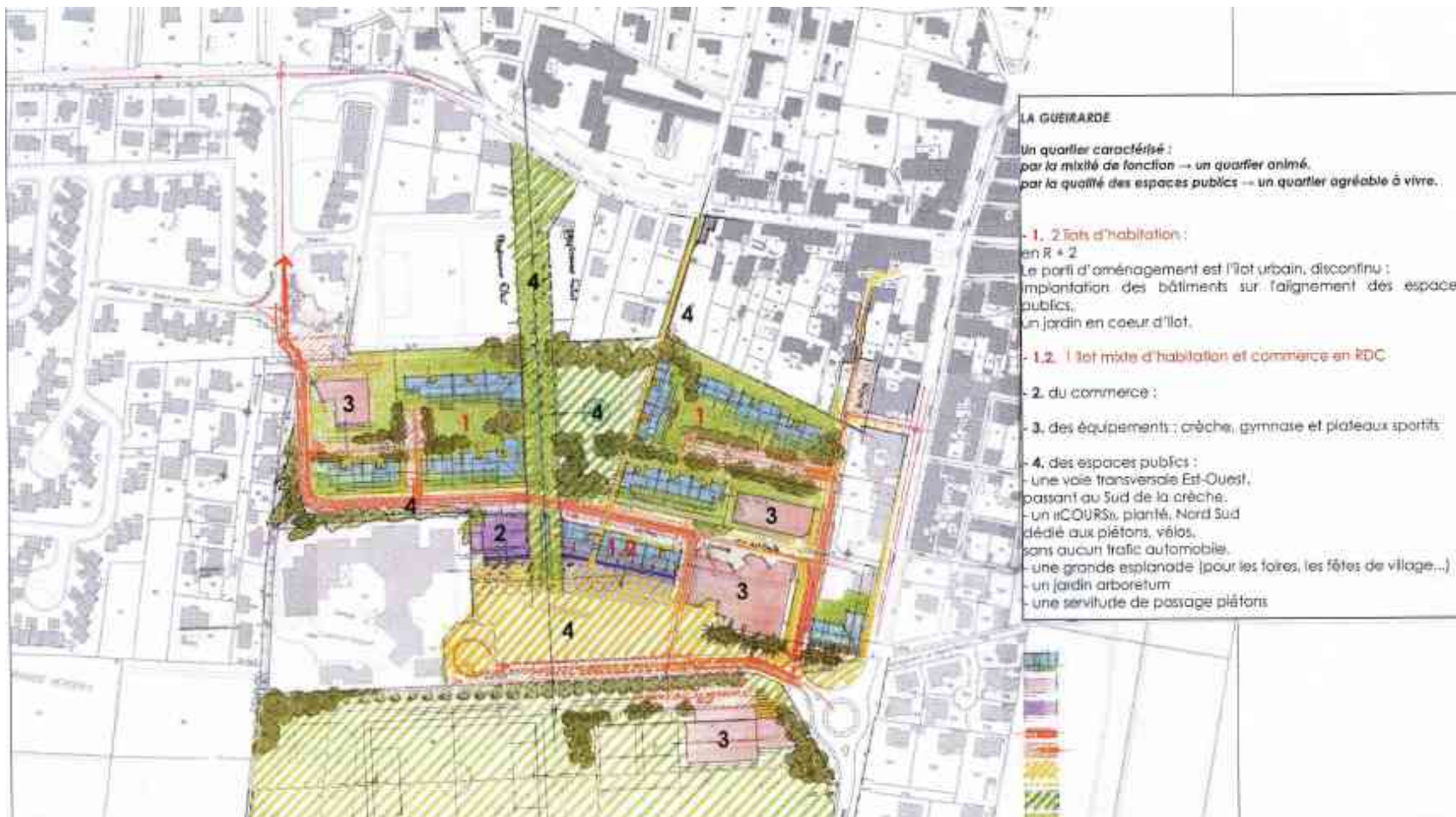


SCHEMA D'AMENAGEMENT



Plan établi par Alain Amedeo – 10 rue Virgile Marron – 13005 MARSEILLE

PLAN MASSE DU PROJET



Plan établi par Alain Amedeo – 10 rue Virgile Marron – 13005 MARSEILLE

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR ILOT



LE LOGEMENT

**Immeubles en R+2
des coeurs d'îlots en jardin.**

A. ILOT A : îlot résidentiel

- au sud de la crèche	15 logements
2 petits immeubles R+2	
- au nord de l'îlot	27 logements
3 immeubles R+2	
- angle Sud Est	14 logements
bâtiment d'angle et front de la voie nouvelle	
- 4 maisons individuelles en bande R+1	4 logements
	60 logements X 85 m² hon réels
	= 5.100 m²
	5.100 m²

B. ILOT B Dédié à un espace vert avec report de COS sur l'îlot C (donc exclure la séparation par une voie publique, créer plutôt une servitude de circulation piétonne sur le foncier privé).

C. ILOT C : îlot résidentiel avec COS foncier B+C

- 8 petits immeubles R+2	70 logements
	70 logements X 85 m² hon réels
	= 5.950 m² arrondi à 6.000 m² hon réels
	6.000 m²

E. ILOT E : îlot mixte résidentiel - commerces en RDC

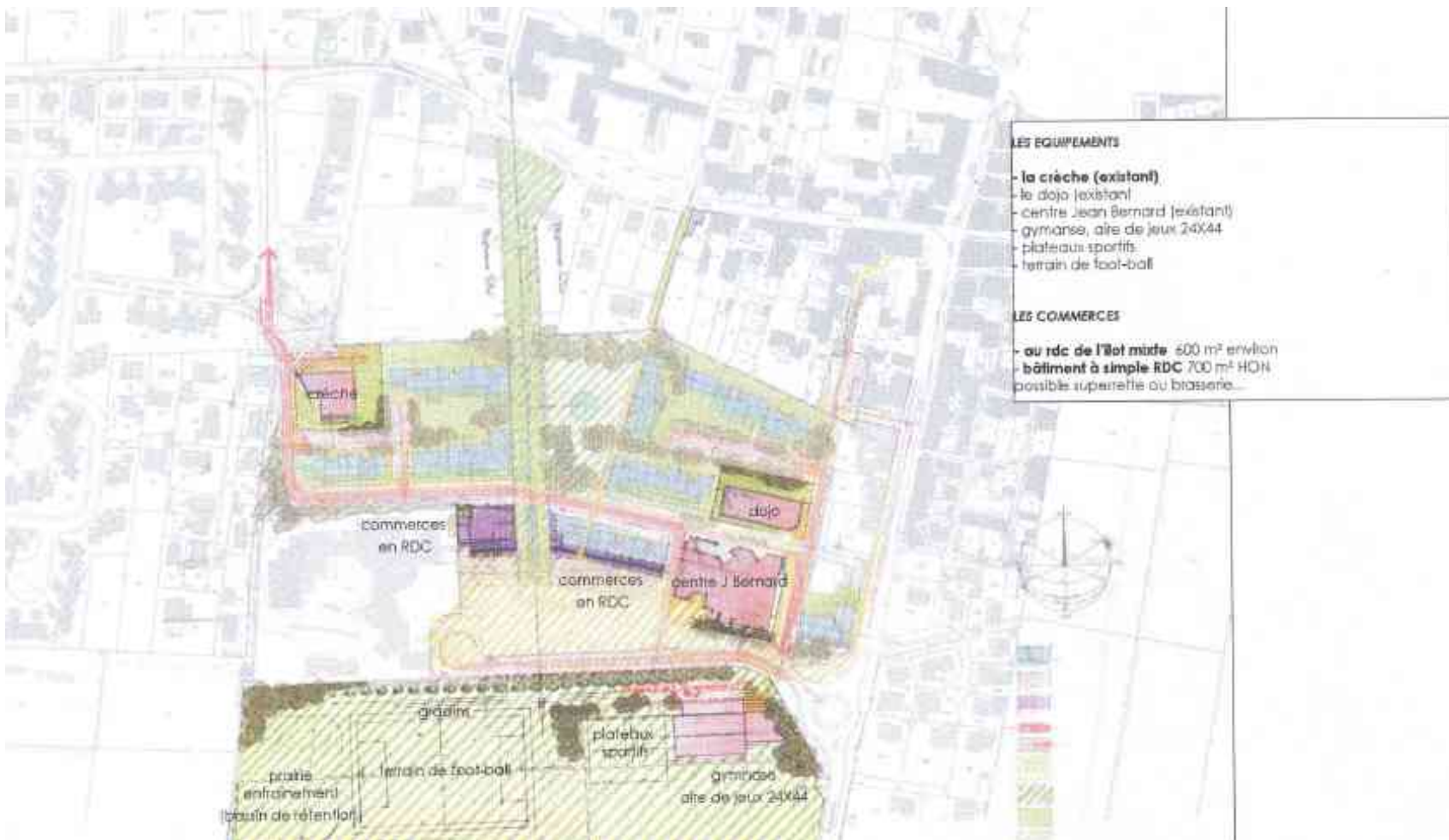
- 3 petits immeubles R+2	17 logements
	17 logements X 85 m² hon réels
	= 1.445 m² arrondi à 1.400 m² hon réels
	1.400 m²

RECAPITULATION

	log.	shan
A	60	5.100
B	70	6.000
E	17	1.400
	147	12.500
		x 0,95 = 11.875

Plan établi par Alain Amedeo – 10 rue Virgile Marron – 13005 MARSEILLE

EQUIPEMENTS ET COMMERCES



Plan établi par Alain Amedeo – 10 rue Virgile Marron – 13005 MARSEILLE

ESPACES PUBLICS



Les espaces publics doivent être inscrits au PLU en emplacement réservé.

- l'esplanade

Une grande esplanade au bout du cours planté, (donnant sur la future salle des sports, sur l'îlot des commerces et sur le collège) est prévue pour accueillir de grandes manifestations (foire, fête du village...). Des installations techniques devront être implantées pour répondre à ces besoins.

Espace essentiellement minéral, cette esplanade fera l'objet d'un aménagement soigné.

Surface : 7.500 m².

- le cours planté

traversant le nouveau quartier, le cours planté est destiné aux piétons et aux vélos. Il permet de faire la liaison entre le nouveau quartier et les quartiers plus anciens au Nord.

Son aménagement est prévu en deux tranches :

- la première tranche relie l'esplanade aux nouveaux îlots d'habitation (A et B).

20 m X 126 m = 2.520 m²

Son aménagement est divisé en deux parties :

- au nord de la voie, le cours se veut jardin
- au sud, en se rapprochant de l'esplanade, il devient peu à peu plus minéral.

- la deuxième tranche permettra de relier le cours à l'avenue du Maréchal Foch en passant par l'actuel stade municipal.

20 X 157,55 m = 3151 m².

- Jardin arboretum

surface : 4.770 m²

- servitude de passage

passage entre l'îlot B et l'îlot C sera créée.

45 X 105 m = 440 m²

- la voie principale

Une voie principale dessert le quartier de la Guérarde.

Voie en double sens d'une largeur de 12 m.

414 m X 12 = 4.968 m²

(cf coupe de principe page suivante)

- la voie de desserte (le Moulin)

voie longeant le dojo et desservant l'îlot C, elle offre une connexion avec le centre ville.

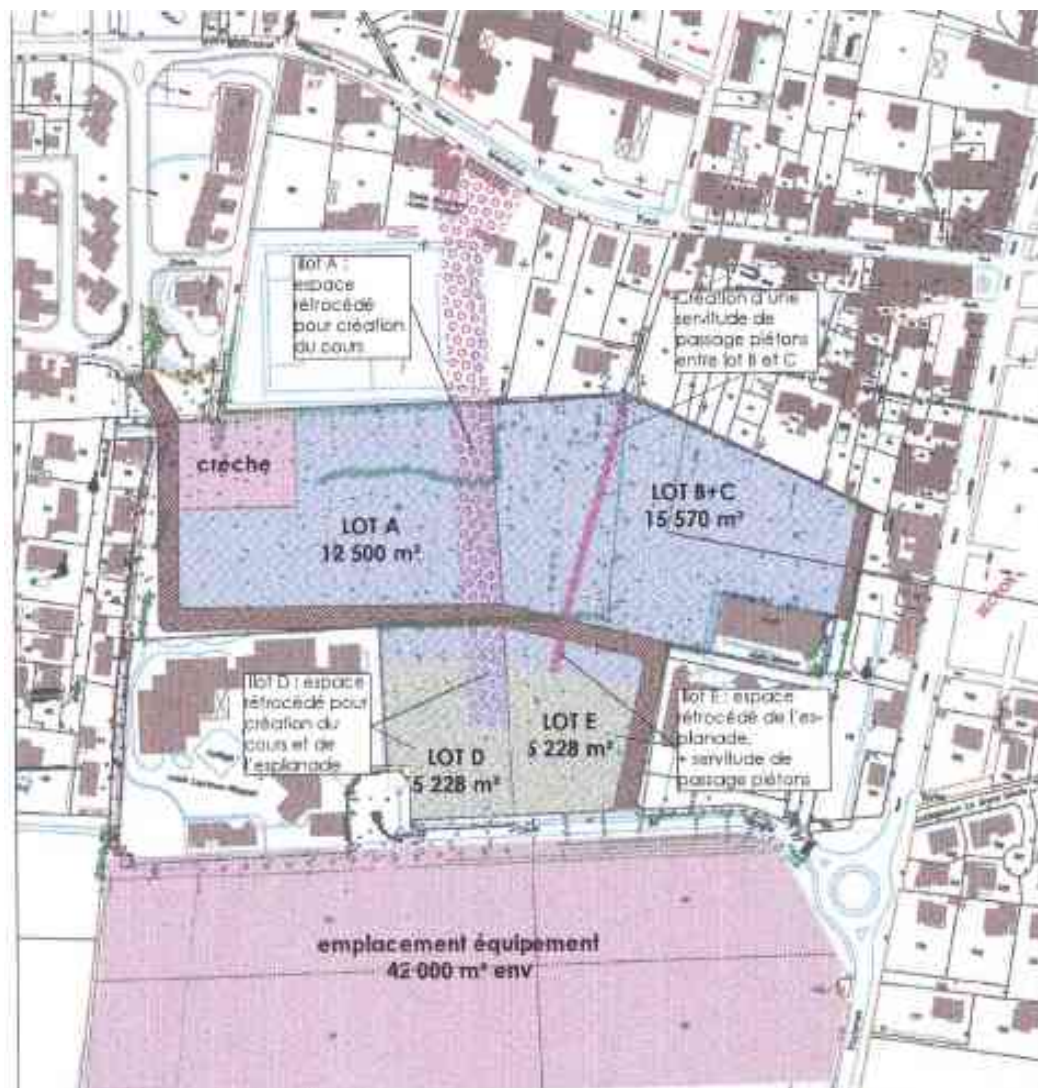
surface : 421 m²

TOTAL : 20.519 m² (tranche 1 cours planté)

23.770 m² (tranche 2 cours planté)

Plan établi par Alain Amedeo – 10 rue Virgile Marron – 13005 MARSEILLE

DECOUPAGE DES LOTS



Plan établi par Alain Amedeo – 10 rue Virgile Marron – 13005 MARSEILLE

MODIFICATION N° 8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA FARE LES OLIVIERS

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

OPPOSABILITE AU TIERS

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, a minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

Ce présent dossier vient compléter la pièce concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé le 28/06/2007. Il s'agit :

- De la création d'une OAP sur une zone d'équipements publics classée en UP ;
- la partie 2 vient compléter l'Orientation d'Aménagement du Quartier des Trompettes.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. ZONE UP

1.1. Localisation et caractéristiques

Le site de projet de la zone UP s'inscrit au nord du centre-ville, en limite de colline.

Il s'agit du secteur sportif de la commune qui accueille de nombreux équipements sportifs et socio-éducatifs tels qu'une maison des jeunes, des terrains de tennis, un stade, etc.

La zone est soumise à l'aléa feu de forêt et est indiquée f2 au règlement graphique du PLU. L'OAP prévoit les aménagements et les mesures de protection contre le risque incendie afin de garantir la protection des populations.

L'ensemble de la zone UPf2 fait l'objet d'une orientation d'aménagement, soit un peu plus de 6 hectares.

La vocation de la zone est exclusivement réservée à des équipements publics sportifs et socio-éducatifs, en excluant tout ERP sensible et local de sommeil.

1.2. Enjeux et objectifs

Les nombreuses associations présentes sur la commune et leur dynamisme ont contribué à l'attribution récente du label « Ville Européenne du Sport 2021 » à la commune de La Fare les Oliviers.

Dans cette dynamique, la commune envisage des aménagements sportifs sur l'unique réserve foncière du territoire.

L'OAP prévoit :

- l'extension des équipements existants : maison des jeunes, club bouliste ... ;
- des aménagements et constructions de nouveaux équipements associatifs et sportifs : création d'une piste d'athlétisme, d'un local associatif...

1.3 Accessibilité de la zone

La zone est desservie par la D54c depuis le centre-ville. L'OAP prévoit le réaménagement des voies existantes de moins de 4m, en les goudronnant et les élargissant (largeur de 4 à 5 mètres).

Deux aires de retournement sont prévues en entrée de zone.

1.4 Aménagement et mesures de protection contre le risque incendie

Les équipements de défense contre l'incendie existants assurent que chaque équipement se trouve dans la zone de 200m de deux bornes à incendie minimum.

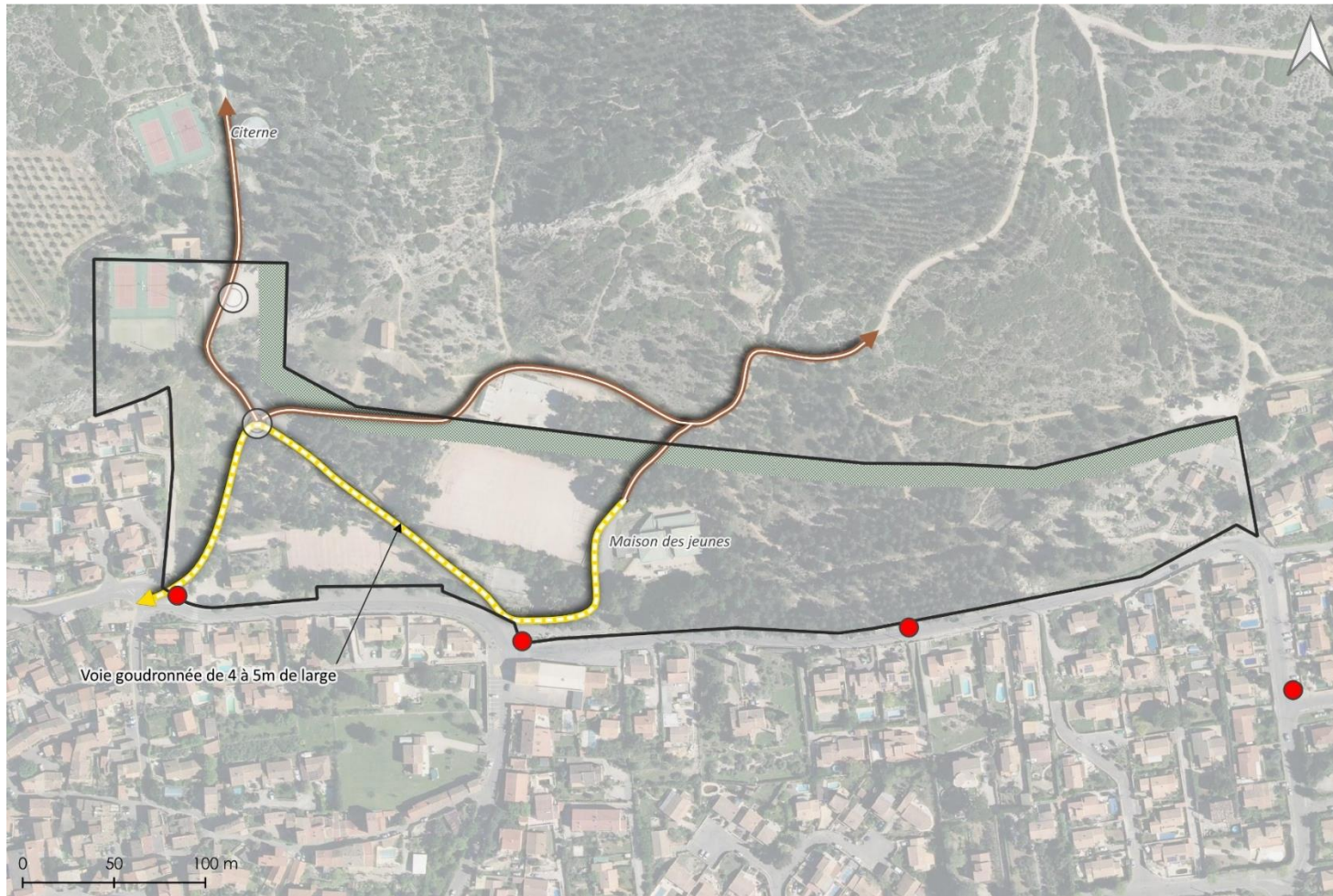
Ils vont être renforcés, dans le cadre de cette OAP, par :

- la mise en œuvre d'une zone non aedificandi. L'entretien de cette bande non boisée, délimitée sur le dessin de l'OAP, est nécessaire pour garantir son efficacité face au risque incendie ;
- l'aménagement de voies de Défense de Forêt Contre l'Incendie (DFCI) de 3 à 4 mètres de large au nord du périmètre de l'OAP ;
- la création d'une nouvelle borne à incendie dans la partie nord de la zone.



Vue aérienne du périmètre de l'OAP

1.5. Principes d'aménagement



▭ Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / destination du bâti

▨ Zone non aedificandi non boisée

Circulation et déplacements

Voie

↔ Voie de desserte locale à créer ou restructurer

↔ Piste DFCI

Accès et circulation

○ Aire de retournement

Autre

● Borne incendie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. QUARTIER DES TROMPETTES

Lors de l'élaboration du dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé le 28/06/2007, les dispositions en matière de risque incendie n'ont pas été prises en compte sur le Quartier des Trompettes.

En effet, bien que ce secteur se situe en zone urbaine, il est concerné par le risque incendie. La présente modification permet de retranscrire l'aléa feu de forêt qui impacte le périmètre de l'OAP du Quartier des Trompettes. Ainsi, les dispositions suivantes viennent compléter l'OAP en question :

« L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte) (cf. annexe D du PAC du 23 mai 2014). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité). »

L'aménagement de la zone est conditionné à la prise en compte du feu de forêt afin de garantir la protection des populations.

Il devra prévoir la gestion de l'interface bâti/forêt. Les hydrants seront en nombre suffisant, disposés tous les 200 mètres maximums.