



# Colinéo

Association pour la Protection et l'Éducation à l'Environnement

Régie par la loi de 1901 J.O 21-08-1973

Agréée « protection de l'environnement » (cadre départemental - art. L 141-1 du Code de l'Environnement)

Agréée au titre :

de la Jeunesse et de l'Éducation Populaire  
de l'Éducation Nationale



J. Viglione

## **Avis de l'association Colinéo émis à l'occasion de l'Enquête Publique relative à la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marseille**

*Du 9 février 2015 au 12 mars 2015*

### **Préambule**

La loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, semble en apparence positive pour lutter contre l'artificialisation des sols et notamment, contre l'étalement urbain, en permettant une densification de l'urbanisation. En effet, la lutte contre l'étalement urbain constitue un enjeu majeur pour ralentir la destruction des espaces naturels et agricoles, améliorer la qualité de vie des citoyens et renforcer l'équilibre financier des communes, pour qui l'étalement urbain présente une lourde charge (extension des réseaux publics, entretien de la voirie, collecte des déchets...).

Néanmoins, sa traduction dans le règlement du PLU de Marseille induit différents effets pervers sur la densité projetée des franges urbaines, en opposition avec les orientations affichées en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces secteurs sensibles ; non seulement pour la protection des milieux naturels mais aussi pour des questions de disponibilité des équipements publics et de risques (dessertes, réseaux, risques naturels...).

La loi ALUR facilite également la mise en application dans les règlements, de mesures de protection pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, ce qui constitue un enjeu majeur pour la préservation de la Biodiversité. Or, ces outils n'ont pas été utilisés et témoignent du peu de volonté de la Ville de restaurer les continuités écologiques entre les espaces naturels ; réservoirs de biodiversité.

**Tous ces éléments font que cette modification nous semble très dangereuse pour les secteurs de frange urbaine du fait de l'extrême densification de ces espaces. En outre, la suppression des superficies minimales constructibles et le peu d'ambition de la Ville pour la préservation des terrains supports des corridors biologiques inter-massifs vont à l'encontre de l'esprit de la loi ALUR pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.**

## Les zones de frange urbaine (zones UR et UM)

### **Problème de densification des zones péri-urbaines**

Les zones situées en frange urbaine sont principalement constituées des zones UR, tissus discontinus de types petits collectifs et individuels, et UM, maîtrise de l'urbanisation. Ces zonages ont été mis en place dans le PLU pour maîtriser l'urbanisation (emprise au sol des constructions et densité) de secteurs dont les enjeux sont extrêmement forts en termes de limitation de l'étalement urbain et densité pour des raisons écologiques (préservation des milieux naturels et des paysages), sociales (cadre et qualité de vie des habitants), économiques et logistiques (disponibilité ; création et extension des équipements publics, gestion des risques naturels...).

En apparence, la traduction de la loi ALUR dans le règlement du PLU semble positive car elle réduit l'emprise au sol des constructions dans ces secteurs, ce qui permet de préserver davantage d'espaces non construits :

Emprise au sol max. des constructions selon les zones dans le PLU actuel	Emprise au sol max. des constructions selon les zones si modification du PLU
UR : 1/3 de la surface du terrain (soit 33%)	UR1 : 25% de la surface du terrain d'assiette
	UR2 : 30% de la surface du terrain d'assiette
	UR3 : 20% de la surface du terrain d'assiette
UM1 : 20% de la surface du terrain d'assiette	UM : 15% de la surface du terrain d'assiette
UM2 : 33% de la surface du terrain d'assiette	

Néanmoins, la transcription de la loi ALUR a différents effets pervers, très lourds de conséquences sur la densification des secteurs de franges dans le PLU de Marseille. Les modifications du règlement proposées pour la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) conduisent à une urbanisation verticale. Cela peut sembler pertinent dans les zones urbaines mais, dans les zones périphériques, cette densification à l'extrême devient très dangereuse et contradictoire avec les objectifs affichés de maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs de frange.

En effet, l'évaluation des capacités à construire et de la densité autorisée n'est plus désormais définie que par les hauteurs de construction et les emprises au sol autorisées. Or, un rapide calcul permet aisément d'estimer l'augmentation des droits à construire dans ces zones et de leur densification, compte-tenu de la réduction des emprises au sol :

C.O.S. dans le PLU actuel	Hauteur max. / nb. étages estimé	Emprise au sol max.	C.O.S. max. potentiel si modif. du PLU	Augmentation de la densité max.
UR1 : 0,25	UR1 : 7,5m / 3 étg	25%	0,75	<b>X 3</b>
UR2 : 0,5	UR2 : 12m / 5 étg	30%	1,5	<b>X 3</b>
UR3 : 0,4 si surf. terrain > 600 m <sup>2</sup>	UR3 : 9m / 4 étg	20%	0,8	<b>X 2</b>
UM1 : 0,08	UM1 : 7,5m / 3 étg	15%	0,45	<b>X 5,5</b>
UM2 : 0,12	UM2 : 7,5m / 3 étg	15%	0,45	<b>X 4</b>

Pour le calcul du C.O.S. estimé :

$C.O.S. \text{ estimé} = \text{ hauteur max. autorisée (nb. étages)} \times \% \text{ emprise au sol max. autorisée}$

Bien que les zonages UM définissent des maximums de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en UM1 et 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en UM2, la suppression des surfaces minimales des terrains constructibles pourra conduire à une très forte densification de ces secteurs par une division des propriétés en sous-unités. Cf. règlement : « les règles du présent PLU s'appliquent non pas au regard de l'ensemble du

*projet, mais de chaque unité foncière ou construction issue d'une division en propriété ou en jouissance. »*

**La modification du PLU proposée conduira donc à une densification de 2 à plus de 5 fois celle autorisée jusqu'à présent. Ceci est inadmissible dans des secteurs inscrits dans une politique de maîtrise de l'urbanisation au titre des enjeux écologiques, sociaux, logistiques et économiques, particulièrement dans les zones UM dites de maîtrise de l'urbanisation.**

### ***Problème des surfaces dédiées au stationnement***

Le règlement du PLU actuel impose que *« pour les constructions à destination d'habitat ou de bureau, la moitié au moins des places de stationnement, (...) soit réalisée en sous-sol, intégrée à la construction ou aménagée sous une couverture qui lui est accolée. »*, ce qui est pertinent pour limiter l'artificialisation des sols, particulièrement pour les stationnements réalisés en sous-sol.

Néanmoins, la modification du règlement pour intégrer les surfaces affectées au stationnement en sous-sol dans le calcul des surfaces d'emprise au sol du bâtiment (Règlement UR et UM : 12.2.6), nous fait craindre le pire quant à la réalisation des aires de stationnement en sous-sol. **Cette modification va fortement dissuader les constructeurs de réaliser les emplacements de stationnement en sous-sol du fait de la réduction de leurs droits à construire (réduction de l'emprise au sol totale de la construction hors parking). Cet ajout incitera les promoteurs à réaliser les emplacements de stationnement en extérieur, ce qui favorisera l'artificialisation des sols, en complète contradiction avec la loi ALUR qui cherche à mettre « à la disposition des élus les moyens de donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols » (Communiqué de presse du Conseil des ministres du 26 juin 2013).**

## **Les continuités écologiques**

La loi ALUR a introduit différents articles dans le Code de l'Urbanisme pour faciliter, dans le règlement des PLUs, l'identification, la localisation et la délimitation des terrains (quartiers, îlots, immeubles, secteurs...) à protéger notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, ce qui constitue un enjeu majeur pour la préservation de la Biodiversité.

Ainsi que nous l'avons signalé lors de l'enquête publique sur la révision du Plan d'Occupation des Sols de Marseille en PLU, la Ville de Marseille persiste et se montre une fois encore peu volontaire pour la création d'une trame verte et bleue fonctionnelle entre les espaces naturels. Bien que la trame verte urbaine ait été relativement étudiée, les continuités écologiques dégradées, à restaurer, entre les massifs sont localisées (cf. Carte « Marseille, la trame verte et bleue » dans le Rapport de Présentation, Tome 1, p.299) mais aucune disposition réglementaire n'a été prise pour tenter de préserver les terrains qui supportent ces continuités (EBC, L. 123-1 du Code de l'urbanisme...). La loi ALUR aidant, la présente modification aurait du s'attacher à protéger les terrains supports de ces continuités, notamment celle au nord-ouest de Marseille entre la Chaîne de l'Estaque et la Chaîne de l'Étoile (planches 6 et 7) et celle entre le Massif du Garlaban et le Massif de Saint-Cyr-Carpiagne (planches 56-57 et 68-69).

**Nous insistons sur la nécessité de délimiter et préserver dès maintenant les derniers terrains encore disponibles qui supportent en partie les continuités identifiées et de prévoir des objectifs pour parvenir à la restauration de ces continuités écologiques. Actuellement, les terrains supports de ces continuités sont laissés à l'urbanisation et la suppression des superficies minimales constructibles va accroître encore davantage la dégradation de ces continuités par l'urbanisation, particulièrement sur les petites parcelles de frange. Le PLU va donc à l'encontre**

de ses propres orientations en terme de restauration des corridors écologiques et de préservation de la Biodiversité.

Il est indispensable que la Ville de Marseille revienne à des zonages préservés en secteurs de franges, type espaces agricoles, et mette en place une politique foncière ambitieuse de préservation pour les terrains supports des continuités (friches, délaissés, jardins privés...), ce qui favorisera en outre la trame verte urbaine.

## Le rapport de présentation

Le Tome 1 du Rapport de présentation du PLU comporte une partie sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : *V- Estimation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers* (p.189). Or, cette partie ne présente aucune estimation de la consommation de ces espaces.

Sur les 20 pages que constituent cette partie, hors titres, les mots « agricole », « naturel » ou « forestiers » ne sont cités que deux fois. Toute cette partie amène un certain nombre d'interrogations : Comment apprécier une estimation qui n'identifie pas l'occupation des terrains ? S'agit-il d'une estimation de la consommation commune de ces espaces ? Le cas échéant, pourquoi agglomérer ces espaces dont les enjeux diffèrent, au lieu de les traiter séparément ?

## Conclusion

Ainsi, considérant que :

- La modification du PLU et notamment de son règlement entraîne de nombreuses répercussions très néfastes sur les zones de franges (UR et UM), notamment une énorme densification dans les secteurs déjà fragiles en termes d'écologie, de société, de logistique et d'économie publique ;
- La modification du règlement du PLU concernant la réalisation d'emplacements de stationnement en sous-sol dans les zones UR et UM incitera davantage les constructeurs à construire les aires de stationnement en extérieur, par conséquent, à l'artificialisation des sols ;
- La restauration des continuités écologiques n'a pas été prise en compte.

La traduction de la loi ALUR dans le règlement du PLU de Marseille va à l'encontre des orientations et des objectifs imposés par les documents d'urbanisme type SCoT car elle met en danger les espaces de frange ville-nature d'une agglomération qui bénéficie d'un écrin naturel exceptionnel en termes de biodiversité.

l'association Colinéo émet un **avis défavorable** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille.

Pour Colinéo :  
Marseille, le 12 mars 2015

La Présidente,

*Signé*

Monique BERCET