



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 14^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Septèmes-les-Vallons

Du 11 juin 2015 au 10 juillet 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 les règlements des PLUs 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...).

Tous ces éléments font que cette modification nous semble très dangereuse pour les secteurs de frange urbaine du fait de l'importante densification de ces espaces.

Les zones de frange urbaine (zones UD : UD2 et UD3)

Les zones situées en frange urbaine sont principalement constituées des zones UD (particulièrement UD2 et UD3), à vocation d'Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions pavillonnaires. 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 de 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
UD1 : Non réglementé	UD1 : 0,30 (30% de la surface du terrain d'assiette)
UD2 : Non réglementé	UD2 : 0,20 (20% de la surface du terrain d'assiette)
UD3 : 0,15 (15% de la surface du terrain d'assiette)	UD3 : 0,10 (10% 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 Septèmes-les-Vallons. 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. pour l'habitat 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.
UD1 : 0,30	UD1 : 8 m / 3 étg	30 %	0,90	X 3
UD2 : 0,20	UD2 : 8 m / 3 étg	20 %	0,60	X 3
UD3 : 0,10	UD3 : 8 m / 3 étg	10 %	0,30	X 3

Pour le calcul du C.O.S. estimé :

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

La modification du PLU proposée conduira donc à une densification de 3 fois supérieure à celle autorisée jusqu'à présent. Ceci semble incompatible dans des secteurs inscrits dans une politique de maîtrise de l'urbanisation au titre des enjeux écologiques, sociaux, logistiques et économiques. Des dispositions plus restrictives sur les hauteurs autorisées pour une meilleure maîtrise de l'urbanisation verticale auraient été souhaitables sur les secteurs de franges (UD2 et UD3).

L'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux de Septèmes (N2)

A l'occasion de l'enquête publique sur la modification du PLU de Septèmes-les-Vallons, nous tenions à aborder la question du réaménagement de l'I.S.D.N.D. de Septèmes-les-Vallons.

En l'état, le PLU de Septèmes-les-Vallons n'autorise sur ces parcelles N2 (symbole D sur les documents graphiques) que l'exploitation de la décharge et la réalisation des installations inhérentes. En effet, pendant l'exploitation, le PLU ne permet pas la réhabilitation des zones dont l'exploitation est achevée. Une modification des dispositions générales du règlement concernant les sites de gestion des déchets permettrait d'autoriser l'exploitant à réaliser, tel que prévu dans les dispositions des zones N2 (en fin d'exploitation), un projet de réaménagement consensuel entre les services de l'État, les Collectivités, les habitants et les associations de protection de l'environnement.

Nous demandons l'adjonction d'une disposition aux dispositions générales des sites de gestion des déchets selon laquelle « **il est autorisé un changement de destination des parcelles sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées à un projet de réhabilitation et de valorisation du site intégrant les enjeux environnementaux locaux¹** » ou un projet de service public tel que prévu dans l'article 2 des dispositions du zonage N2.

Conclusion

Ainsi, considérant les éléments ci-dessus, l'association Colinéo émet un avis favorable assortis des réserves développées précédemment, au projet de la 14^{ème} modification du PLU de la commune de Septèmes-les-Vallons.

Pour Colinéo :
Marseille, le 09 juillet 2015

La Présidente,

Monique BERCET

¹ Les enjeux environnementaux locaux sont exceptionnels dans la périphérie de l'actuelle installation de stockage. Plusieurs espèces végétales et animales protégées nationalement ont été inventoriées en périphérie du site. C'est le cas notamment de l'Hélianthème à feuilles de Lavande (*Helianthemum syriacum*), de la Germandrée à allure de Pin (*Teucrium pseudochamaepitys*), du Léopard ocellé (*Timon lepidus*)...