



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 modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marseille

Du 1^{er} septembre 2015 au 1^{er} octobre 2015

Généralités

Lors de l'enquête publique sur la première modification du PLU de Marseille imposée par la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous avons attiré l'attention de la Commission d'enquête sur les différents effets pervers de la densification de certains secteurs de franges urbaines ou de transition (UM, UR). En effet, ces secteurs ont été inscrits et matérialisés non seulement pour la protection des milieux naturels mais aussi pour des questions de disponibilité des équipements publics et d'occurrence accrue des risques (dessertes, réseaux, risques naturels...). Or, la densification de ces secteurs (de 2 à 5 fois) ne fera qu'accroître les besoins en équipements de zones déjà sous-équipées. Nous demandons ainsi de limiter davantage la constructibilité verticale dans les secteurs UM et UR.

Nous déplorons de ne pas avoir vu ces considérations prises en compte lors de l'approbation de la 1^{ère} modification du PLU et réitérons notre demande de maîtrise de la densité dans les secteurs UR et UM par un contrôle plus strict de l'urbanisation verticale.

Stationnement et espaces végétalisés

Zones UT et UR2

Nous saluons les modifications proposées en zones UT et UR2 pour « libérer le sol » et préserver le patrimoine naturel, notamment en ce qui concerne :

- l'augmentation des surfaces affectées aux espaces végétalisés, particulièrement en pleine-terre ;
- les obligations proposées pour accroître l'implantation d'arbres de haute tige ;
- les mesures proposées pour favoriser la réalisation d'aires de stationnement dans le volume de la construction ou de manière enterrée.

Zones Uzcg - ZAC de Château-Gombert

En ce qui concerne le stationnement en zone Uzcg dans la ZAC de Château-Gombert, il est proposé de mettre en cohérence les règles courantes du PLU sur le périmètre de la ZAC de Château-Gombert, ce qui est pertinent.

Nous demandons néanmoins à ce que les précédentes propositions pour favoriser la réalisation d'aires de stationnement dans le volume de la construction ou de manière enterrée soient également intégrées au zonage UzcgC. Il s'agit d'intégrer le paragraphe suivant à l'article 12.2.6. du règlement UzcgC :

« De plus, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 4 logements, et notwithstanding les dispositions précédentes, 80% au moins des places de stationnement résultant de l'application des normes fixées à l'article 12.2.1 devront être inscrites dans le volume de la construction ou réalisées de manière enterrée.

Enfin, pour les constructions nouvelles à destination d'habitat comportant plus de 50 logements, la rampe d'accès au stationnement doit être comprise dans le volume ou l'emprise au sol de la construction. »

ZAC des Hauts de Sainte-Marthe - Centralité Mirabilis (UzmBc)

Modification des hauteurs maximales NGF

Il nous est proposé de modifier la hauteur maximale des constructions à réaliser en augmentant de 5 m la cote NGF maximale des constructions autorisées (de 135 m NGF à 140 m NGF).

Rappelons tout d'abord que le programme prévu pour la Centralité Mirabilis présente du R+4 au maximum sur les parties hautes (ouest de la centralité Mirabilis) et R+5 sur les parties basses (est Mirabilis). Or, la cote NGF au plus haut du Chemin de Four de Buze a été établie à l'occasion du projet des Hauts de Maristella (îlot 29 de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, UzmCm) à 120 m NGF. De plus, l'appel d'offre pour la réalisation du Groupe Scolaire Mirabilis donnait une cote de maximum 118,70 m NGF pour le parvis à l'ouest du Groupe scolaire.

Considérant ces éléments et les enjeux de préservation de l'environnement naturel de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe, notamment des paysages (EBC en crête du Panorama) et des vues lointaines sur la Chaîne de l'Étoile, nous demandons le maintien de la hauteur maximale des constructions établie à 135 m NGF dans la zone UzmBc.

Emplacements réservés

Suppressions d'ER pour mises en demeure d'acquiescer resté sans suite

La suppression de plusieurs emplacements réservés au bénéfice de MPM ou de la Ville de Marseille pour mises en demeure d'acquiescer restées sans suite, nous inquiète fortement pour la réalisation ultérieure des équipements publics. En effet, certains ER ont trait à des Orientations d'Aménagement voire à des équipements de gestion du risque (bassins de rétention). D'autres concernent la création ou l'élargissement de voies dans des secteurs où l'urbanisation ne permet plus de modifier ou d'adapter les tracés faute d'espaces libres.

Pour éviter ce type de régularisation administrative, la Ville de Marseille et MPM se doivent de répondre dans les temps aux demandes d'acquisition afin de pouvoir disposer des emplacements réservés pour la réalisation des équipements publics indispensables à une « ville vivable ».

Sols et sites pollués

La modification n°2 du PLU propose que les constructeurs puissent « déroger aux articles 13 (exigences en matière d'espaces végétalisés et/ou de pleine-terre) des différentes zones du PLU en cas d'impossibilité d'y satisfaire dû à la présence de site ou sol pollué ». Cette proposition est irresponsable.

Un particulier comme un professionnel qui souhaiterait construire sur ce type de site ou sol pollué doit être conscient des contraintes et enjeux, notamment sanitaires, pour réaliser son opération et contraindre à l'évacuation et au traitement de ces terres souillées.

En tout état de cause, pour réaliser les fondations des constructions projetées, les promoteurs seront dans l'obligation de gérer ces terres polluées. Les terres au niveau des espaces libres doivent donc être traitées suivant la même procédure que celles issues des fouilles pratiquées au niveau de l'emprise au sol de la construction.

Nous demandons le retrait pur et simple de cette proposition et la réalisation de diagnostics sanitaires et environnementaux sur chacun des 39 sites et sols pollués pour établir des propositions au cas par cas. Ces sites ne peuvent en aucun cas être traités en globalité compte-tenu de la nature des pollutions.

Mise à jour des Emplacements Réservés

Planche 18 : ER 15-026, ER 15-204, ER 15-206 et ER 15-741

Suite à la sollicitation de notre association par les riverains du boulevard provençal, 13015 Marseille, Colinéo souhaite apporter un éclairage technico-environnemental concernant la pertinence de plusieurs ER (15-026, 15-204, 15-206 et 15-741) de la planche n°18, dédiés à la création ou l'élargissement de voies en lien avec le boulevard provençal.

Concernant la circulation

Le boulevard provençal constitue une voie privée servant uniquement à la desserte des riverains de la voie et non une voie structurante du système viaire du secteur. Il s'agit donc d'une voie qui n'entre pas dans les modèles de circulation et de diffusion du trafic de MPM ou de la Ville de Marseille. En cela, la pertinence des ER, notamment pour élargissement de voie, est remise en question.

En outre, avec le Renouveau Urbain à l'œuvre à la Savine et les modifications liées du système viaire, le trafic issu des habitants des lotissements au nord du canal sera orienté vers les voies du PRU de la Savine. Envisager de faire descendre ce trafic vers un secteur déjà encombré et saturé (au croisement du Chemin de Saint-Antoine à Saint Joseph) nous semble être une ineptie.

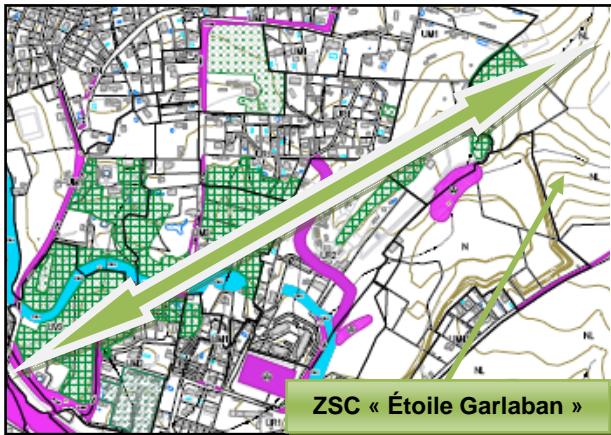
Concernant le patrimoine

L'ER 15-206 au bénéfice de RFF, concernant l'emprise de la voie ferrée, mérite d'être ajustée au niveau graphique, car il recoupe un élément du patrimoine bastidaire classé (EB-195) et une partie de son parc arboré. Nous demandons un ajustement graphique de cet ER pour coller aux réalités de terrain.

Concernant l'environnement

Nous nous situons ici au niveau d'un patrimoine naturel urbain et péri-urbain dont l'importance a justifié son classement en Espace Boisé Classé notamment.

Il s'agit là d'une des dernières continuités écologiques directes avec la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 FR9301603 : « Chaîne de l'Étoile et Massif du Garlaban ». Voir schéma ci-après



d'oiseaux et de reptiles.

Selon les orientations et engagements pris par la Ville de Marseille pour la constitution d'une véritable Trame Verte Urbaine fonctionnelle, cette continuité doit absolument être préservée pour le déplacement et le cycle de vie de la Faune et de la Flore, sans parler de la préservation du cadre et de la qualité de vie des riverains.

Nous demandons donc la préservation intégrale de cet espace vert et des différentes essences végétales utilisées comme gîte permanent ou temporaire pour de nombreuses espèces d'insectes, de mammifères,

Considérant ces éléments, nous demandons la suppression des ER 15-026, ER 15-204 et ER 15-741, ainsi que l'adaptation de l'emprise au bénéfice de RFF (ER 15-206).

Conclusion

Ainsi, en considération de ce qui précède :

l'association Colinéo émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Marseille, **ASSORTI DES RÉSERVES SUIVANTES** :

- Maîtriser la densité des secteurs UM et UR déficients en équipements publics par un contrôle plus strict de l'urbanisation verticale (réduction des hauteurs maximales constructibles) ;
- Poursuivre la mise en cohérence des zonages de la ZAC de Château-Gombert (UzcgC) avec ceux du PLU concernant la libération du sol et la préservation du patrimoine naturel (augmentation des espaces végétalisés, arbres de haute tige...) ;
- Maintenir la hauteur maximale admise des constructions en zone UzmBc (centralité Mirabilis) à 135 m NGF tel que dans le PLU actuel pour préserver l'environnement naturel et notamment les perceptions paysagères ;
- Réaliser les équipements publics ou acquérir les ER désignés pour l'aménagement de la Ville, afin d'éviter les mises en demeure d'acquiescer restées sans suite ;
- Retirer la proposition concernant les dérogations aux articles 13 des différentes zones du PLU en cas d'impossibilité d'y satisfaire dû à la présence de site ou sol pollué ;
- Réaliser des diagnostics sanitaires et environnementaux de chacun des sites ou sols pollués pour établir des propositions de modification du PLU au cas par cas ;
- Supprimer les ER 15-026, ER 15-204 et ER 15-741 ;
- Modifier l'ER 15-206.

Pour Colinéo :
Marseille, le 25 septembre 2015
La Présidente,

Signé

Monique BERCET