



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 d'Allauch

Du 6 octobre 2015 au 5 novembre 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 nationales 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...), ce qui semble avoir été relevé dans le rapport de présentation sur la 1^{ère} modification du PLU d'Allauch mais non traduit dans le règlement.

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 créer une réelle trame verte urbaine en lien avec les espaces naturels ceinturant la commune.

Les zones à urbaniser réglementée à vocation d'habitat (AUH)

Fusion des zones AUH2 et AUH3

La modification n°1 du PLU d'Allauch propose de fusionner le zonage AUH3 avec le zonage AUH2. Or, le PLU en vigueur aujourd'hui identifie les zones AUH3 et AUH4 comme « agglomération discontinue favorisant les constructions collectives en immeuble ». La zone AUH3 aurait donc plus tendance à être fusionnée avec la zone AUH4 et non avec une zone d' « agglomération discontinue favorisant les opérations mixtes » (AUH2) tel que proposé.

Bien que ce nouveau zonage soit davantage favorable à la préservation de l'environnement par une urbanisation mixte ; dense et pavillonnaire, aucune explication n'est fournie quant au choix effectué sur ces zones. **Nous demandons ainsi l'adjonction d'une justification des enjeux/besoins ayant conduit à ce choix.**

Vues paysagères en zones AUH4 - Secteur Sainte-Anne

La zone AUH4 - Secteur Sainte-Anne fait partie de l'Opération d'Aménagement n°7 - Sainte-Anne. Dans cette OA, il est indiqué que « Conformément aux orientations inscrites au PADD, les principes d'aménagement (dans ce secteur) respectent le patrimoine naturel et l'identité du village ». Or, le zonage AUH4 est dédié à une « agglomération discontinue favorisant les constructions collectives en Immeuble » jusqu'à 16 m de hauteur totale. En outre, la suppression des COS et l'absence de prescription concernant l'emprise au sol maximale des constructions nous inquiètent fortement pour respecter les engagements du PADD du PLU concernant la préservation du patrimoine naturel et paysager et l'identité du village, comme l'illustre la simulation suivante.



Les droits à construire proposés en zone AUH4 - Secteur Sainte-Anne constituent un risque de dégradation irréversible du paysage et du patrimoine. Compte-tenu des hauteurs proposées, cette dégradation du paysage sera perceptible non seulement des zones urbaines basses d'Allauch mais également depuis le noyau villageois. La vue de la commune depuis l'esplanade des moulins d'Allauch par exemple sera nettement impactée par les ensembles immobiliers. Nous demandons donc la modification de l'Opération d'Aménagement n°7 - Sainte-Anne et la zone AUH4 inhérente pour prendre en compte ces considérations et réduire fortement les hauteurs autorisées ainsi que l'emprise au sol des constructions futures.

Emprise au sol et espaces libres - Orientations d'Aménagement

Les zonages AUH2 et AUH4 dans le projet de PLU concernent des zones destinées à favoriser les opérations mixtes ou les constructions collectives en immeuble. Mais, avec la disparition des COS, l'emprise au sol des constructions dans ces zones n'est désormais contrainte par aucune disposition, l'emprise au sol restant « *non réglementée* ». Voilà un exemple frappant d'effet pervers de la loi ALUR sur les PLU : en l'absence de réglementation concernant l'emprise au sol maximum des constructions, seules les obligations en matière de réalisation d'espaces verts contraignent l'urbanisation. Or, le PLU en vigueur indique que les espaces verts doivent occuper une surface minimale correspondant à 10% de la superficie du terrain (art.13). Ce pourcentage est très insuffisant pour permettre une perméabilité des futurs ensembles immobiliers.

Ainsi, les droits à construire sur ces parcelles permettent d'urbaniser jusqu'à **90% du terrain d'assiette de l'opération !**

Ces terrains, encore non construits, participent aux derniers vestiges d'un maillage communal pour la constitution d'une trame verte urbaine qui ne s'appuierait pas uniquement sur les cours d'eau déjà inconstructibles. Il est inconsideré de permettre une telle densité de construction. **Nous demandons à ce que la commune modifie l'article 9 du PLU concernant l'emprise au sol des constructions afin de restreindre fortement l'imperméabilisation des sols dans ces secteurs.**

En outre, la plupart de ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et devraient donc intégrer des dispositions ou conditions restrictives concernant l'insertion environnementale et paysagère des projets. Pourtant, la plupart de ces zones ne sont conditionnées que par des recommandations concernant le traitement paysager du programme ou de ses limites. Les obligations en termes d'espaces verts sont rares et seulement reléguées au rang de « *principe de boisement-écran ou d'espace vert* ». **Nous demandons ainsi la modification de l'article 13 du règlement des zones AUH par une obligation de réalisation d'au moins 30% d'espaces verts voire davantage dont au moins les 2/3 seront traités en pleine-terre.**

Enfin, concernant les obligations en matière de plantations d'arbres de haute tige, ces dernières doivent être indexées sur l'emprise au sol de la construction et non sur les places de stationnement extérieures. A minima, nous demandons la suppression du terme « extérieures » dans tous les articles 13 des différents zonages. En effet, en cas de réalisation des places de stationnement en sous-sol par exemple, les promoteurs n'auraient aucune obligation à réaliser ces plantations.

Les zones naturelles et forestières (N) - secteurs naturels périphériques (N2)

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions (art.2) - extensions

La modification n°1 du PLU d'Allauch propose de remplacer la taille minimale des constructions existantes autorisées à s'étendre, passant de 50 m² à 20 m². Aucune information n'est donnée quant aux besoins ayant justifié cette modification. Il en va de même pour la proposition de supprimer la condition d'extension, à savoir « *que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.* » (art. 2 du règlement). La seule information donnée indique : « *Il convient de limiter l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation et d'autoriser les piscines, sous conditions* ». Or, ces deux propositions vont à l'encontre de l'ambition affichée.

Les secteurs N2 sont constitués en quasi-totalité par des terrains périphériques urbains au contact des espaces naturels de protection stricte N3. Ces secteurs de franges urbaines doivent donc faire l'objet d'une attention toute particulière pour disposer d'une zone tampon fonctionnelle entre urbain et naturel, et ce faisant, limiter les risques naturels (inondation, incendie).

Nous demandons le retrait de ces propositions de modification.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions (art.2) - piscines

La modification n°1 du PLU d'Allauch propose d'autoriser la construction de « piscines quand elles sont le complément d'une habitation existante ayant une existence légale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » et de « se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM pour (rejeter) les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires ».

Comme l'indique l'intitulé du zonage, les zones N2 constituent des secteurs naturels périphériques et sont donc relativement déficients en équipements d'assainissement collectif, raison pour laquelle il est autorisé l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel sous réserve de l'obtention d'une autorisation du Service public communautaire d'assainissement collectif.

Ainsi, en l'absence de système d'assainissement collectif, aucune disposition n'est fournie quant aux obligations en matière de rejet des eaux de vidanges des piscines. Rappelons une fois encore, que nous nous trouvons dans des secteurs naturels périphériques dont certains disposent d'une richesse écologique (milieux, flore, faune) présentant d'importants enjeux de conservation. Il n'est donc pas envisageable de permettre la construction de piscines dont les eaux chlorées seraient vidangées dans ces milieux.

Nous demandons ainsi l'adjonction de la réserve suivante à l'article 2 du règlement des zones N2 : « - les piscines quand elles sont le complément d'une habitation existante ayant une existence légale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site **et sous réserve que le terrain d'assiette de la construction soit desservi par un système d'assainissement collectif des eaux pluviales.** »

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions (art.2) - clôtures

A l'image de ce qui précède, les clôtures doivent être davantage réglementées dans ces zones où la perméabilité à l'environnement doit être forte. **Ainsi, pour faciliter le déplacement de la faune et la flore dans ces secteurs périphériques, nous demandons à ce que les clôtures pleines (même jusqu'à 1 m) soient interdites.**

En outre, des recommandations concernant la réalisation privilégiée de haies végétales seraient un plus pour favoriser la diversité végétale et animale.

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.

Or, malgré ces outils, la trame verte urbaine à Allauch semble inexistante ou reléguée au rang des ripisylves déjà inconstructibles. **Nous demandons à ce que la commune d'Allauch travaille sur une réelle trame verte urbaine dont les obligations seront traduites dans chacun des zonages du PLU** notamment au travers de la disposition concernant les obligations en matière d'espaces verts (art.13 du règlement) et sur l'inscription d'espaces protégés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Environnement qui permet d'« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Conclusion

Ainsi, considérant que :

- Les choix de suppression/modification du règlement du PLU ne sont pas suffisamment justifiés ;
- Les hauteurs de constructions autorisées en secteur AUH4 - Sainte-Anne nuiront aux qualités patrimoniales paysagères et naturelles du noyau villageois d'Allauch ;
- L'emprise au sol des constructions en zones AUH n'est pas réglementée pour faire face à la suppression des COS ;
- Les obligations en termes de réalisation d'espaces verts sont insuffisantes en zones AUH et doivent être modifiées pour obliger à la réalisation au moins 30% d'espaces verts dont au moins les deux tiers en espaces de pleine-terre ;
- Les obligations en termes de plantations d'arbres de haute tige, spécialement en zone AUH, doivent être indexées sur l'emprise au sol de la construction ou, a minima, sur toutes les places de stationnement (pas uniquement extérieures) ;
- Les suppressions/modifications de l'article 2 du règlement des zones N2 concernant les extensions de construction vont à l'encontre de la justification donnée de « limiter l'extension des constructions existantes » ;
- Les piscines doivent être interdites en zones N2 en l'absence de réseau pluvial ;
- Les clôtures pleines doivent être interdites en zones N2 ;
- La trame verte urbaine à Allauch est quasi inexistante dans le PLU.

l'association Colinéo émet un **AVIS DÉFAVORABLE au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Allauch.**



Po r Colinéo :
Marseille, le 29 octobre 2015
La Présidente,

Monique BERCET