



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 d'Allauch

Du 8 mars 2017 au 7 avril 2017

Préambule

D'une façon générale, le PLU d'Allauch présente d'importantes lacunes en terme de préservation des enjeux paysagers et environnementaux, notamment en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pire, la proposition de modification n°2 du PLU d'Allauch envisage l'ouverture à l'urbanisation de zones à risque, soumises à des aléas incendies induits et subis forts à exceptionnels.

Vous trouverez dans la suite de cette contribution nos remarques en deux parties :

- la première partie intitulée *Généralités* portera sur l'ensemble des zonages du PLU et/ou de la réflexion à engager pour certains enjeux du territoire ;
- la deuxième partie constitue une analyse des différentes modifications graphiques ou réglementaires proposées. Cette deuxième partie suivra la trame du Rapport de Présentation de la proposition de modification n°2 du PLU d'Allauch.

Généralités

Le risque incendie

Un des enjeux prioritaires pour l'aménagement de la commune d'Allauch concerne la gestion du risque incendie. Avec des espaces naturels très présents, ceinturant la commune d'Allauch, les prévisions concernant l'Aléa Incendie subi doivent être particulièrement bien intégrées sur cette commune. Or, ce risque semble être pris en compte à minima. Pire, on ouvre à l'urbanisation des secteurs de franges urbaines donc l'Aléa incendie induit est jugé fort et dont l'Aléa subi est jugé exceptionnel dans la Cartographie des aléas feu de forêt des Bouches-du-Rhône (DDTM, 2012). C'est le cas par exemple de l'OA n°8 Sainte-Croix.

Pourquoi le risque incendie, à l'image du risque inondation, ne présente-t-il pas des règles d'urbanisme selon les différents aléas ? Compte-tenu des aléas identifiés et illustrés dans la cartographie des aléas feu de forêt des Bouches-du-Rhône, une réflexion analytique de la gestion du risque incendie sur le territoire d'Allauch doit impérativement être menée avant d'envisager d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs dont le risque n'a pas été intégré.

Les franges urbaines

Outre les parcelles soumises au risque incendie, indispensable à traiter pour la sécurité des biens et des personnes, ce sont les franges urbaines dans leur ensemble qui doivent faire l'objet d'une réflexion générale, non seulement pour le risque incendie, mais aussi pour la limitation de l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels ou les besoins en équipements publics (DFCI, infrastructures...).

Correspondance à adresser à COLINEO au Siège administratif :

COLINEO - 64, bd Simon Bolivar - 13014 Marseille

Tel : 04 91 60 84 07 – Fax : 09 55 97 88 00 / Email : colineo.assenemce@gmail.com

Site internet : <http://www.colineo.fr>

Siège social : Maison de quartier de Château Gombert - 17, av. Paul Dalbret - 13013 Marseille

Le PLU actuel fait cruellement défaut d'une analyse fine de la gestion de ses franges urbaines ; les terrains périurbains présentent la même analyse que ceux situés en zone urbaine. Une analyse de la frange urbaine doit être menée pour permettre une différenciation des terrains périurbains et urbains, associée à une réglementation stricte pour ces terrains permettant de limiter l'urbanisation de ces secteurs. L'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions, ainsi que les obligations en matière d'espaces verts, sont des leviers à utiliser pour réglementer spécifiquement ces espaces.

Article 9 : Emprise au sol (pour tous les zonages)

La Loi ALUR a fait disparaître les COS des règlements des PLUs. Néanmoins, pour limiter l'imperméabilisation des sols, d'autres règles sont généralement édictées par les communes pour contrer les dysfonctionnements en termes d'imperméabilisation des sols et de densité urbaine : emprise au sol et hauteurs maximales des constructions, obligations en termes d'espaces verts...

Dans le PLU d'Allauch, les règles concernant les hauteurs des constructions sont bien édictées, et ponctuellement les obligations concernant la réalisation d'espaces verts (art.13, voir ci-après). Mais, l'utilisation de règles concernant la limitation de l'emprise au sol des constructions est anecdotique. Pire, il est proposé la suppression de celle pour les espaces économiques.

Nous demandons à ce que soit définie, pour chacun des zonages, une emprise au sol maximale des constructions afin que la commune d'Allauch dispose d'un moyen efficace pour contraindre la densité urbaine et surtout pour limiter l'imperméabilisation des sols. En l'état les droits à construire permettent d'urbaniser jusqu'à 90% de la parcelle pour les secteurs disposant d'obligations au titre de l'article 13 du règlement, et jusque 100% pour les parcelles n'étant pas soumises à une emprise au sol maximum.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations (pour tous les zonages)

Les obligations en termes de réalisation d'espaces verts doivent être renforcées pour tous les zonages et particulièrement pour les terrains situés en frange urbaine et dont l'imperméabilisation doit être limitée au maximum. Ces obligations constituant le négatif des possibilités d'imperméabilisation de sol, il est indispensable de les renforcer.

Il nous paraît également nécessaire d'indiquer dans cet article qu'en cas d'abattage d'arbres de haute tige pour la réalisation de tout aménagement, ces arbres doivent être remplacés en quantité et qualité (hauteur, espèce) équivalentes sous réserve que ces derniers soient des plantes méditerranéennes. Une liste d'essences méditerranéennes devrait être conseillée en annexe pour cela.

Concernant les modifications proposées

OA n°9 - La Pounche

La parcelle dispose actuellement d'un ensemble de végétaux et notamment d'arbres remarquables de par leur nature et leurs dimensions. Nous demandons à ce que soit ajouté pour cette parcelle particulièrement, mais aussi pour tous les zonages, l'obligation de remplacer toute destruction d'arbre de haute tige par des arbres de qualité et quantité équivalente (voir art.13 plus haut).

OA n°8 - Sainte-Croix

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est un danger pour les populations et une destruction programmée de l'espace naturel. En effet, cette zone appartient à la colline. Elle est située au-delà de la limite de la frange urbaine délimitée par les autres parcelles urbanisées. Il s'agit donc là typiquement d'un étalement urbain sur le Massif du Garlaban. Outre l'impact environnemental de l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle, c'est le risque incendie qui semble avoir été omis sur

cette parcelle. Le rapport de présentation indique bien qu'une zone de non aedificandi a été inscrite sur l'orientation d'aménagement pour tenir compte du risque incendie mais compte-tenu de l'urbanisation du secteur dont la limite est définie par les parcelles urbanisées au-dessus de l'Avenue Marcel Pagnol, et des aléas incendies forts à exceptionnels, aucune construction ne devrait être réalisée sur cet espace.

Pour mémoire, ces terrains sont identifiés sur la cartographie des Aléas feu de forêt dans les Bouches-du-Rhône de la DDTM (2012) :

- en aléa feu de forêt induit moyen à fort ;
- en aléa feu de forêt subi très fort à exceptionnel.

Nous demandons à ce que cette zone soit retirée des parcelles urbanisables et réinsérées en N3.

3.4.4. Modification article 9 des zones économiques UE

Une des seules emprises au sol réglementées concernait les zones économiques. Or, la modification propose de supprimer l'emprise au sol de ces zonages sans en motiver aucunement ce choix. Nous demandons le retrait de cette proposition.

3.4.6. et 3.4.7. Modification des articles 13 pour les équipements publics

A l'image du paragraphe précédent, ces propositions de modification qui touchent à tous les zonages ne sont aucunement motivées. La commune comme toute collectivité ou délégation de service public en charge des équipements publics devraient être des modèles en termes de gestion, de préservation ou de valorisation environnementales. Ces articles devraient, au contraire, renforcer ces règles pour les espaces publics (ou délégués).

Nous demandons le retrait de ces propositions.

En outre, l'affirmation « La commune ne souhaite plus imposer des plantations d'arbres aux places de stationnement dans les nouveaux projets. » ne constitue pas une justification de la proposition, particulièrement si elle les demande pour tout propriétaire privé.

3.5.6. Plateau de l'Environnement

A l'image de l'OA n°8 Sainte-Croix, le Plateau de l'environnement est situé au-delà de la limite de la zone urbaine. La parcelle anciennement dédiée à des équipements publics de gestion des massifs naturels et à la défense contre les incendies voit désormais son affectation modifiée au profit d'une centaine de logements dans un secteur à risque incendie très élevé. Ce zonage va donc à l'encontre de la modification qui a permis d'installer les équipements nécessaires au service d'intérêt collectif.

En outre, ces terrains sont situés sur les parties les plus hautes de la commune, en frange urbaine. Or, les hauteurs autorisées en AUH1 du Plateau de l'Environnement permettent de construire jusqu'à 12 de hauteur totale. Il est inadmissible d'autoriser de telles hauteurs sur la frange urbaine. L'aspect paysager et les vues lointaines sur la Chaîne de l'Étoile seront irrémédiablement dénaturés par des ensembles qui se verront de partout, autant depuis Allauch, comme depuis les communes limitrophes.

2 - Suppression de l'élément paysager terrain - Les Gaspiates

La proposition de suppression de l'élément paysager ne peut être acceptée. Elle dépend de l'OA n°4 - Les Gaspiates (opposable). L'affirmation « Cette prescription n'a pas lieu d'être car il n'y a pas de végétation » ne constitue pas une argumentation suffisante pour envisager sa suppression, qui plus est sans aucune compensation. Les orientations d'aménagement sont créées pour permettre d'intégrer les enjeux environnementaux au même titre que les enjeux urbanistiques et de les identifier par cartographie. Ce principe d'élément paysager étant partie intégrante de l'OA n°4, il ne peut être supprimé.

Conclusion

Compte-tenu de l'argumentaire développé précédemment et dans l'attente d'un nouveau projet de PLU tenant compte des observations précédentes :

l'association Colinéo émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de modification n°2 du PLU d'Allauch

et demande la réalisation d'un nouveau projet intégrant une préservation de l'environnement plus rigoureuse notamment à l'appui d'une analyse plus exhaustive, particulièrement sur les espaces de frange urbaine ET sur les densités urbaines par la mise en place de règles strictes sur les emprises au sol et sur les hauteurs de construction.



Pour Colinéo :
Marseille, le 05 avril 2017

La Présidente,

Monique BERCET