

# ASSOCIATION

## « UN CENTRE VILLE POUR TOUS »

---

### OBSERVATIONS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSEILLE SOU MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Novembre 2012

L'association Un Centre Ville pour Tous (CVPT) est une association locale d'usagers au sens de l'article L121-5 du code de l'urbanisme, agréé par AP du 19/10/2009.

Conformément à ses statuts, elle milite en faveur du droit au logement et d'un cadre de vie urbain conforme aux attentes et aux besoins de la population résidente en matière de rénovation immobilière et d'aménagement urbain en terme d'équipements collectifs d'intérêt général, de transports collectifs et de services publics de proximité.

---

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, approuvé le 29 juin 2012.**

CVPT présente ci-dessous 2 observations principales concernant l'habitat et plus précisément le logement social, et la nécessité d'un projet urbain global sur le centre. Sur ces deux points, nous affirmons que le PLU n'est pas compatible avec le SCOT.

#### **1 - Les logements sociaux**

**Le SCOT comprend un Document d'Orientations Générales (DOG) qui s'impose aux autres documents de politiques sectorielles**, comme le PLU, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU), ainsi qu'aux opérations d'aménagement.

**Il fixe des règles au travers de prescriptions** et peut les accompagner de recommandations

C'est ainsi que le DOG (page 98) énonce l'objectif de "mettre en oeuvre une mixité sociale à travers une offre de logements diversifiés et adaptés à l'ensemble des catégories de population, tout au long de leur parcours résidentiel."

Ce qui suppose :

- "La poursuite de l'effort en matière de logement social"
- "La mise à disposition d'une offre de logements adaptée à des populations spécifiques"

Un peu plus loin dans le paragraphe "Poursuivre les efforts en matière de logement social" il énonce :

"L'hyper centre nécessite une approche ciblée sur le mal logement, ainsi que sur la dégradation des espaces et services publics. L'adaptation de ces derniers aux pratiques sociales des différentes communautés qui le peuplent est une nécessité."

Dans cette perspective, le DOG énonce 5 prescriptions (page 99):

- Fixer dans les politiques d'urbanisme et d'habitat des objectifs de mixité sociale, dans la perspective d'atteindre 20 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales, et ce à l'échelle des bassins de vie de MPM, des communes et des arrondissements de Marseille ;
- Réaliser, dans les opérations significatives à vocation d'habitat, 20% à 30% (ou plus) de logements locatifs sociaux. Les opérations significatives sont définies au regard de leur taille par rapport au tissu urbain environnant. Le pourcentage précis de logements locatifs sociaux est à déterminer en fonction des objectifs globaux en matière d'habitat et en fonction du secteur dans lesquels ces opérations s'inscrivent au regard :
  - Du pourcentage de logements sociaux existants à proximité,
  - De la qualité de la desserte en transports collectifs et TCSP,
  - Du niveau d'équipements et de services de proximité ;
- Rééquilibrer prioritairement la production de logement locatif social dans les communes et les arrondissements comptant moins de 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales. Cet effort passe par la diversification de l'offre en mobilisant de manière équilibrée la production de logement neuf et le parc privé existant, dont la vocation sociale doit être renforcée, et ce en fonction de l'effort déjà réalisé et quand la situation foncière le permet ;
- Utiliser à cet effet les dispositifs réglementaires permettant de réserver des espaces dédiés en partie ou en totalité à des opérations de logements locatifs sociaux et facilitant leur réalisation (stationnement, densité ...) ;
- Mettre en cohérence les politiques de l'habitat développées avec la structuration et la densification du territoire proposées, notamment sur les sites stratégiques (centralités et territoires de projets) et avec les axes de transports collectifs et leurs pôles d'échange.

Une partie de ces prescriptions concernent le PLH, arrêté par MPM le 13 juin 2012, que CVPT a critiqué pour sa programmation insuffisante pour répondre aux besoins de la population, notamment dans le centre ville.<sup>1</sup>

La programmation des 430 logements sociaux SRU /an prévus dans les 3 premiers arrondissements de Marseille jusqu'en 2018 nous paraît très insuffisante, ainsi d'ailleurs que l'absence de rééquilibrage du nombre de LS dans les quartiers sud.

En tout état de cause ces objectifs, même insuffisants, ne pourront être atteints si tous les moyens réglementaires disponibles, notamment ceux du PLU, ne sont pas mis en oeuvre.

---

<sup>1</sup> on trouvera cet avis sur le site de CVPT à [http://www.centrevillepourtous.asso.fr/IMG/Files/2012\\_04\\_30\\_CVPT\\_avis\\_PLH.pdf](http://www.centrevillepourtous.asso.fr/IMG/Files/2012_04_30_CVPT_avis_PLH.pdf)

Pour le PLU, ces moyens sont essentiellement les servitudes dites "de mixité sociale" prévues par l'article L123-2 b et L123-2 c du code de l'urbanisme.

Le SCOT **prescrit** au PLU de les utiliser, c'est-à-dire que le PLU **doit** inscrire de telles servitudes en quantité suffisante pour atteindre les objectifs du SCOT et du PLH.

Or le PLU ne contient que 7 emplacements réservés au sens du L123-2 b, et de plus le plus souvent sur des terrains déjà acquis, ce qui est complètement inadapté au regard des objectifs du SCOT et du PLH que le PLU doit aider à la mise en oeuvre.

**Sur ce point, nous disons que le PLU ne respecte pas les prescriptions du SCOT.**

**CVPT demande que le PLU soit complété sur ce point et les prescriptions du SCOT mis en oeuvre.**

## **2 - Un projet urbain pour le centre-ville**

"Promouvoir la mixité fonctionnelle au sein des centralités et des pôles d'échange"; c'est l'objectif que fixe le SCOT en matière d'organisation urbaine. (DOG page 103)

Le DOG définit la mixité fonctionnelle comme "ayant pour objet de faciliter l'accessibilité et la proximité des diverses fonctions urbaines: habitat, économie, commerces, équipements et services..."

Le SCOT choisit de **renforcer prioritairement la mixité fonctionnelle sur les espaces porteurs de centralité et les pôles d'échanges.**

**Le centre de Marseille est à l'évidence l'un d'eux.**

Pour y parvenir le DOG énonce plusieurs prescriptions, dont l'une concerne l'élaboration d'un projet urbain. Elle s'énonce ainsi :

- Traduire dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme la mise en oeuvre de ces objectifs notamment en facilitant l'émergence de projets urbains qui mettront à disposition les espaces nécessaires à leur réalisation ; cette traduction pourra se faire, le cas échéant, sous la forme d'orientations d'aménagement selon l'échéance raisonnablement envisageable pour l'évolution de chaque centralité, notamment de la réalisation des TCSP ;
- Mettre en oeuvre dans les opérations nouvelles, situées au sein des centralités et aux abords des pôles d'échanges, des programmes mixtes (habitat/activité) incluant des services et équipements publics et privés nécessaires aux populations résidentes et répondant à l'accueil de nouveaux arrivants ainsi que des activités commerciales et artisanales, notamment en pied d'immeuble ;
- Préserver et développer les linéaires commerciaux structurant les centralités.

DOG page 103

Or le PLU, s'il contient bien dans ses orientations d'aménagement 17 fiches sur diverses centralités secondaires et pôles d'échanges de Marseille, ne fait référence au centre-ville de Marseille que dans le plan de situation initial, mentionnant par une tache jaune un **"périmètre de cohérence de l'opération Grand Centre Ville"**, sans **qu'à aucun moment ce qui va fonder la cohérence de l'action publique ne soit décrit.**

Pour une opération emblématique de la municipalité, qui comprend :

- La semi piétonisation du vieux port
- La politique d'éradication de l'habitat indigne (avec de nombreux pôles de réhabilitation dont certains, comme Korsec, en cours de concertation)
- De nombreux aménagements d'espaces publics dispersés sans que la logique d'ensemble soit exposée
- Un projet d'extension du tramway
- Un projet commercial de grande ampleur sur le port

**Cela impose à l'évidence une lecture d'ensemble du projet urbain qui les assemble, et que la "cohérence" de ces projets avec ceux qui viendront soit énoncée.**

C'est précisément ce que demande le SCOT, qui **impose** dans la prescription citée ci-dessus qu'un tel projet soit énoncé dans le PLU.

**Pour cette raison, CVPT demande qu'un tel projet, reprenant les orientations du SCOT, soit ajouté aux orientations d'aménagement du PLU, pour que la compatibilité du PLU avec le SCOT soit assurée.**