



Dans certains secteurs à forte pression foncière, comme ici dans le quartier de Saint-Julien (12e), les grands terrains sont peu à peu morcelés et y poussent des villas ou résidences. PHOTO.F.C.

# Le territoire de demain se construit aujourd'hui

## Urbanisme

Le conseil de territoire de l'ex-MPM est en train d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal, à défaut d'être métropolitain.

Alors que des réunions publiques sont en cours, « un centre-ville pour tous » appelle à la vigilance.

PLU, Scot, Padd, Sraddet, EBC, zones UA... En matière d'urbanisme, qui charrie son lot d'acronymes abscons, il faut aimer le jargon technocratique et surtout le comprendre pour déceler à quoi ressemblera notre ville dans les dix prochaines années. « Ça a l'air de rien, mais c'est hyper-concret », témoigne Jean-François Céruti, président de l'association marseillaise « Un centre-ville pour tous » (CVPT), qui organisait une réunion avant-hier soir à la Maison de l'architecture. Et d'illustrer en prenant le cas d'une zone réservée attenante à une école dans le 15e arrondissement « qui a été déclassée lors d'une récente révision du plan local d'urbanisme, donc l'extension se fera in situ avec encore plus d'élèves dans la cour ».

C'est dire l'importance du document qu'est en train d'élaborer le conseil de territoire Marseille-Pro-

vence : un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). D'ici à deux ans, les actuels PLU ou POS (plan d'occupation des sols) en vigueur dans les 18 communes de l'ex-MPM vont être dissous dans le PLUi. « Un document conséquent, un travail colossal », reconnaît Laure-Agnès Caradec, vice-présidente (LR) du conseil de territoire en charge de l'urbanisme, une délégation qu'elle cumule aussi à la Ville et à la Métropole. L'élue a introduit lundi et mardi les deux premières réunions publiques sur le sujet.

Avec le souci de la pédagogie, vidéos et diapos didactiques à l'appui. Le PLUi offre « une vision globale du territoire, c'est une boîte à outils à la fois pour le particulier, l'agriculteur ou le chef d'entreprise », décrit Cyril Blanc, directeur de la stratégie et de la cohérence territoriale au sein de la Métropole. Qui cherchent à savoir si « ma parcelle est constructible ou si je peux étendre mon bâtiment ».

L'invitation aux réunions publiques précise bien pourtant « qu'il ne s'agira pas de présenter le règle-

ment à la parcelle » mais « d'exposer les choix effectués et de permettre un échange avec la population ». De quoi laisser sur sa faim et sur ses gardes l'association CVPT. « Ce n'est pas un dispositif de concertation mais de l'information à minima », juge un intervenant lors de la réunion.

### Enchevêtrement de plans

Si tout un chacun peut envoyer une remarque, les ambitions et orientations sont déjà établies. « Harmoniser sans homogénéiser, simplifier les documents d'urbanisme et respecter les spécificités », liste Matthieu Miralès, référent planification à l'Agam. Bref, beaucoup de théorie mais peu de cas pratiques. « L'enjeu est de rester dans l'enveloppe urbaine existante, malgré quelques extensions », prévient Anne Cecconello, responsable du service urbanisme de Marseille.

« Derrière les jolis discours, il y a une obstination de l'équipe municipale à refuser tout dialogue et à livrer la ville aux promoteurs », critique André Jolivet, président de la maison de

l'architecture. CVPT a mis en place un groupe de travail sur le PLUi et se veut vigilante. Elle s'interroge sur les articulations du futur PLUi avec les autres documents connexes en la matière comme le plan de déplacements urbains (PDU) et le plan local de l'habitat (PLH). Voire de possibles incohérences en terme de logement social.

« On a trop de béton, il faut veiller à relever le quota végétal/habitat », plaide une intervenante. Dans les prescriptions du PLUi pour Marseille, il est question d'immeubles collectifs à taille humaine et de préservations d'espaces verts urbains. Ne pensant sans doute pas à la Corderie, Laure-Agnès Caradec parle même de « conservation de la valeur patrimoniale ». Il est vrai que Vinci et consorts commencent à avoir un sacré patrimoine à Marseille.

FC.

● \* Toutes les infos et dates des réunions sur [www.marseille-provence.fr](http://www.marseille-provence.fr)

## BILLET

Florent de Corbier

### Un plan anti-social ?

● Silence, ça pousse. Marseille, comme l'ensemble des communes françaises, est soumise à une production de nouveaux logements. Ici, la politique en faveur du logement et de l'habitat, adoptée en conseil municipal en février, prévoit la construction annuelle de 5 000 habitations. Un rythme effréné qui fait la joie des promoteurs immobiliers et in fine des caisses de la Ville qui trouve là un bon moyen de créer de la ressource. À savoir des recettes fiscales.

S'il y a évidemment nécessité de bâtir du neuf, attention à ne pas oublier le neuf social mais aussi l'existant. L'association « Un centre-ville pour tous » relève justement l'absence de chapitre du logement social dans l'élaboration du PLUi. Aucun emplacement réservé n'y est, pour l'heure, prévu. Rien d'étonnant quand on connaît le peu d'appétence en la matière de la plupart des communes périphériques à Marseille. 27 d'entre elles, membres de la Métropole, espèrent d'ailleurs obtenir une dérogation pour ne pas respecter le quota de 25% de logements sociaux, encore perçus comme des pénalités sur un territoire.

### Ouvrir les portes aux sans-abri

Le PLUi ne dit rien non plus sur l'habitat indigne, qui relève certes davantage du plan local d'habitat – qui expire en 2018 – mais les deux sont intimement liés. Il y a pourtant la réalité des chiffres : 72 000 dossiers de logement sociaux sont en attente sur la Métropole, dont 30 000 rien qu'à Marseille. Quant aux logements insalubres marseillais, on les estime à 40 000 dans le parc privé. La municipalité dit en faire une priorité de sa nouvelle politique du logement.

Et alors que les frimas de l'hiver arrivent, la question des sans-abri, estimés à 12 000 à Marseille, revient inlassablement. Dont nombre d'entre eux dorment au pied d'immeubles vacants. Des récentes études montrent qu'offrir un toit pérenne à un SDF malade coûte moins cher que de le laisser dehors. Et pourquoi ne pas rendre accessibles les bâtiments vacants aux sans-abri ? La puissance publique a souvent un sacré réservoir en la matière. L'ouvrir éviterait aussi qu'il ne se détériore.

## REPÈRES

**27** réunions publiques étaient ou sont prévues sur l'ensemble des 18 communes de l'ex-MPM jusqu'à la fin du mois. Une par commune mais aussi par mairie de secteur de Marseille.

**5** ans de travaux sont nécessaires pour établir le PLUi. Il a été lancé en 2015 avec un diagnostic. À l'issue de cette phase de concertation, une enquête publique est prévue dans un an pour une approbation attendue fin 2019.

**450** zones existent actuellement sur le territoire de l'ex-MPM. Le PLUi prévoit de les diviser par 4 avec un règlement similaire à Marseille comme au Rove. Sur quelque 3 000 pages tout de même.