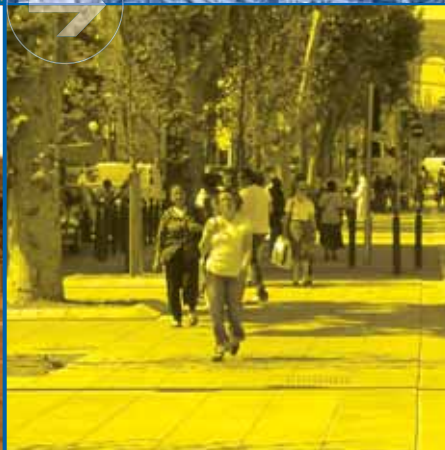
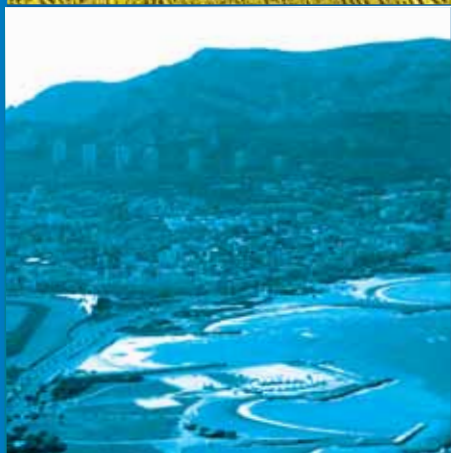
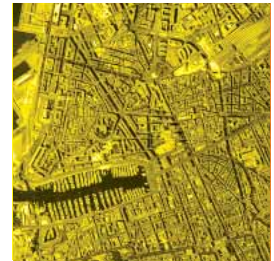


# LA REVISION DU POS DE MARSEILLE AU SERVICE D'UNE NOUVELLE AMBITION URBAINE

Les fondamentaux à connaître au moment d'engager la révision





## SOMMAIRE

- 5 **L'ESSENTIEL...**
- 7 **INTRODUCTION**
- 8 **POURQUOI RÉVISER LE POS DE MARSEILLE ?**
- 8 \_\_\_ **La croissance de Marseille en marche, un dynamisme retrouvé**
- 8 \_\_\_ Stimuler la croissance urbaine
- 10 \_\_\_ Encadrer le changement de cap urbain de la ville :  
la fin des extensions et les premières opérations de renouvellement urbain
- 12 \_\_\_ **Un nouveau contexte législatif et supra-communal qui s'impose au futur PLU de Marseille**
- 12 \_\_\_ Un arsenal législatif qui modifie la planification territoriale
- 12 \_\_\_ Le contexte supra-communal marseillais : une invitation à la cohérence
- 14 **LES AMBITIONS DE MARSEILLE POUR LA RÉVISION DE SON POS**
- 14 \_\_\_ **Du POS au PLU : l'occasion d'exprimer son Projet de Ville, face aux défis du développement durable**
- 14 \_\_\_ Le développement durable : des démarches et des stratégies déjà engagées
- 15 \_\_\_ La révision du POS : une nouvelle dimension, la cohérence du territoire
- 18 \_\_\_ La Révision du POS : Six objectifs principaux au service des ambitions de la Ville
- 23 **LE RENOUVELLEMENT URBAIN, COMPOSANTE MAJEURE DU FUTUR PLU**
- 23 \_\_\_ **Une croissance retrouvée, mais un POS inadapté pour répondre aux nouvelles ambitions**
- 23 \_\_\_ Des espaces urbains qui se remplissent, un risque de saturation du territoire
- 23 \_\_\_ Des améliorations nécessaires de fonctionnement urbain
- 25 \_\_\_ **Le renouvellement urbain : Une ardente obligation**
- 25 \_\_\_ Une action foncière déterminée : condition sine qua non pour le renouvellement urbain
- 25 \_\_\_ La nécessité de préparer les prochaines opérations de renouvellement urbain,
- 26 \_\_\_ Des pistes à poursuivre pour favoriser ce renouvellement urbain
- 27 **COMMENT ORGANISER LA RÉVISION GÉNÉRALE DU POS ?**
- 27 \_\_\_ Un pilotage et une organisation à mettre en place
- 27 \_\_\_ Une démarche partagée, la mutualisation des compétences
- 28 \_\_\_ Une démarche concertée auprès des élus, des professionnels et de la société civile



## L'ESSENTIEL

### LE POS REVISE EN 2000 A ATTEINT LES OBJECTIFS FIXES :

- Il a ouvert un certain nombre d'espaces à urbaniser dans lesquels des opérations d'aménagements ont pu être entreprises et il a rendu possible les premières démarches de renouvellement urbain,
- En ciblant un certain nombre de territoires à vocation économique, il a contribué au processus de création d'emplois observé sans discontinuité depuis 10 ans,
- Il a permis de préparer et d'accompagner la modernisation du réseau de transport collectif et a apporté les premières réponses pour la mise en œuvre d'une nouvelle politique de stationnement.

### MAIS UN CONTEXTE NOUVEAU, DE NOUVELLES EXIGENCES, NOTAMMENT EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE, QUI REQUIERENT DE REVISER LE POS :

- La question foncière se pose jour après jour avec de plus en plus d'acuité, appelant de nouvelles réponses en termes d'organisation et de formes urbaines, dont une plus grande densification sur certains territoires de la ville, lorsque cela sera possible,
- La Ville s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de développement durable, en engageant l'élaboration d'un Plan Climat et en mettant en œuvre des opérations d'aménagement exemplaires comme la ZAC des Hauts de Ste Marthe, les Docks Libres, l'extension d'Euroméditerranée,

- La prise en compte des échelles métropolitaines et de la compétence communautaire pour l'élaboration du PLU conduit à rechercher des réponses cohérentes au service d'un aménagement et d'un développement harmonieux des territoires, dans la perspective de faire de Marseille une grande métropole euroméditerranéenne,
- Des évolutions sociétales déterminantes, de nouvelles attentes en termes de services, d'équipements, de nouvelles pratiques s'imposent. Elles exigent de bâtir un nouveau cadre urbain et une stratégie de développement modernisée.

### UNE NOUVELLE STRATEGIE URBAINE DU PLU A FONDER SUR UNE GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES ET UNE POLITIQUE ACTIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

- Reconstruire la ville est devenue une ardente obligation : 20 % des constructions consomment 80 % du foncier (hors massifs naturels). La poursuite de ce type d'urbanisation, facteur de désordre urbain, n'est plus compatible avec les enjeux de préservation et de valorisation paysagères, notamment sur les espaces encore non urbanisés. L'évolution du territoire est envisageable avec de nouvelles réponses plus rationnelles, en termes d'économie de l'espace.

- En matière de renouvellement urbain, le PLU devra être l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles opérations. En effet, sur les 60 000 logements à créer sur Marseille à l'horizon 2020-2025, les opérations aujourd'hui programmées (ZAC en cours, extension d'Euroméditerranée, Docks Libres...) ne couvrent que 50 à 60 % maximum des objectifs de constructions (hors capacités de constructions en diffus). Le PLU devra permettre d'engager, sur des secteurs à cibler prioritairement dès aujourd'hui, les futures opérations urbaines, capables d'accueillir l'offre résidentielle manquante.
- Mais ce développement doit être exemplaire en termes de qualité urbaine, de prise en compte des atouts du territoire, de son histoire, de sa géographie. Le respect des caractéristiques essentielles de Marseille est indispensable à la fois pour les grandes opérations d'aménagement comme pour l'urbanisation au coup par coup.
- Elaborer un document d'urbanisme dans un contexte sociétal, urbain et réglementaire en profonde mutation par rapport aux pratiques anciennes nécessite de faire preuve de beaucoup d'explications, d'écoute et de pédagogie.

## UNE METHODE D'ELABORATION RENOUVELEE FAISANT LA PART BELLE A LA CONCERTATION

- L'élaboration de ce nouveau cadre urbain exige une concertation avec tous les acteurs et les professionnels de la ville qui contribuent à la transformation urbaine au quotidien. La sensibilisation et l'implication de la population seront également de grands défis à poursuivre, afin qu'elle partage plus facilement les ambitions de développement de Marseille, dans un contexte sociétal en perpétuel mouvement, respectueux des besoins de tous.

## INTRODUCTION

- Le Plan d'Occupation des Sols de Marseille, approuvé le 22 décembre 2000, a été élaboré avant la mise en application de la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000, qui a profondément réformé la planification urbaine, en plaçant le projet au cœur de la démarche.

La révision du POS de 2000 s'est appuyée sur le schéma de cohérence « Marseille 2015 », élaboré en 1997, document stratégique et prospectif qui traçait les grandes orientations et principes d'organisation et de développement de la Ville.

- Le POS a cependant anticipé sa transformation en PLU, à travers l'intégration d'opérations urbaines récentes basées, pour certaines d'entre elles, sur une approche environnementale exemplaire (ZAC des Hauts de Ste Marthe, les Docks Libres). Pourtant, l'ampleur du document et ses successives évolutions rendent aujourd'hui plus difficile une lecture cohérente du territoire marseillais (16 modifications dont 6 d'ordre général, 5 révisions simplifiées et 4 procédures en cours en 2008).

Huit années après l'approbation du POS de 2000, la Ville de Marseille doit faire face à de nouvelles exigences en matière de développement durable et à de nouveaux défis urbains qui rendent aujourd'hui indispensable l'engagement d'une **profonde révision du POS**. Le temps de la raréfaction foncière est venu, l'intervention sur la ville et les pratiques en matière d'urbanisme sont très différentes de ce qu'elles étaient il y a une dizaine d'années.

Aujourd'hui, Il est nécessaire de doter Marseille d'un document d'urbanisme capable de **stimuler la transformation harmonieuse de la Ville, capitale régionale au cœur d'un ensemble métropolitain** : Celle-ci devra se faire dans une logique de développement urbain durable, conciliant le dynamisme économique, une plus grande équité sociale, le respect de l'environnement, de la santé et la qualité de vie de ses habitants, tout en restant attentif aux fondamentaux de la ville qu'ils soient sociologiques, paysagers ou identitaires.

## POURQUOI RÉVISER LE POS DE MARSEILLE ?

### La croissance de Marseille en marche, un dynamisme retrouvé

#### 1 Stimuler la croissance de Marseille

##### - Un dynamisme économique qui ne faiblit pas :

Depuis 1999, 28 500 emplois salariés privés ont été créés sur tous les secteurs de la ville et au bénéfice de toutes les catégories de population. Ils sont principalement localisés dans le centre ville, le pôle d'affaires d'Euroméditerranée, les technopôles de Château Gombert et de Luminy, les zones franches, les pôles universitaires et hospitaliers et dans la Vallée de l'Huveaune, où la disparition d'emplois industriels est largement compensée par des emplois tertiaires.



Château-Gombert, une synergie entre écoles d'ingénieurs, laboratoires et bureaux

La vigueur du marché des bureaux, et plus globalement de l'activité immobilière, illustre l'efficacité retrouvée d'une économie marseillaise qui consolide ses ancrages économiques (logistiques, échanges, services) et prend position dans les secteurs porteurs que sont l'économie de la connaissance, les services urbains et le tourisme.

Dans le même temps, les actions de formation et d'insertion vers les personnes sans emploi seront autant de réussite pour gagner la bataille de l'emploi. En accueillant la première école française de la 2ème chance, Marseille y a déjà fortement contribué.



Euroméditerranée, un programme de bureaux innovant

##### - Une croissance démographique et résidentielle structurelle :

Marseille compte aujourd'hui près de 830 000 habitants, soit 30 000 habitants en plus depuis 1999 (4500 habitants supplémentaires par an). Près de 14 000 logements neufs ont été construits entre 1999 et 2005, soit une moyenne de 2500 à 3000 logements annuels livrés ; la production totale a atteint en moyenne les 4000 logements, (collectifs et individuels), en 2004, 2005 et 2006.



Cap Est, une livraison conséquente de logements neufs depuis 2006

Cette production importante répond non seulement à l'accueil de nouveaux résidents, mais également aux besoins de la population en place concernée par des évolutions sociétales déterminantes (solde naturel positif, vieillissement, décohabitation des ménages, nouvelles pratiques résidentielles...).

- De nouveaux équipements qui ont permis d'accompagner ce renouveau ...

- la mise en service du TGV Marseille-Paris, une offre renouvelée pour les transports collectifs avec la réalisation des deux premières lignes de tramway, l'extension de la ligne 1 du métro, la livraison de la gare St Charles, la réalisation des tunnels St Charles, Major et L. Rège...



La nouvelle gare Saint-Charles

de la Culture en 2013, l'extension d'Euroméditerranée, le projet de Parc National des Calanques, la construction d'un pôle nautique, la modernisation du stade Vélodrome, la construction d'un palais des congrès et des événements, d'un équipement dédié à la mer, la poursuite des projets structurants de transports en commun en site propre...



Le Tramway, de nouvelles lignes à venir à partir de 2008

- le renouveau s'est appuyé sur ces infrastructures, mais aussi sur la réalisation de grands équipements comme le parc du 26e centenaire, la bibliothèque de l'Alcazar. Sans parler des projets en cours comme la salle de spectacles du Silo, le palais de la glace et de la glisse, les Terrasses du Port et le MUCEM.



Le parc du 26<sup>ème</sup> Centenaire

- Et pour servir l'attractivité de la métropole marseillaise, atteindre les objectifs du SCOT :

Le SCOT, en cours d'élaboration, envisage des objectifs ambitieux en terme d'accueil d'emplois et de populations à l'horizon 2020-2025, à l'échelle des 18 communes de Marseille Provence Métropole :

- en matière d'Habitat, l'ambition est d'accueillir de 70 à 80 000 nouveaux habitants, soit un besoin en constructions d'environ 75 000 logements, dont **60 000 à 65 000 logements nouveaux à Marseille.**
- en matière d'Emploi, dans le cadre de la stratégie de développement économique de Marseille Provence Métropole, validée en décembre 2007, ce sont plus de 80 000 emplois nouveaux, ce qui correspondrait à **environ 50 000 à 60 000 emplois sur Marseille.**

- ... En attendant d'autres projets ou événements qui se préparent à Marseille :

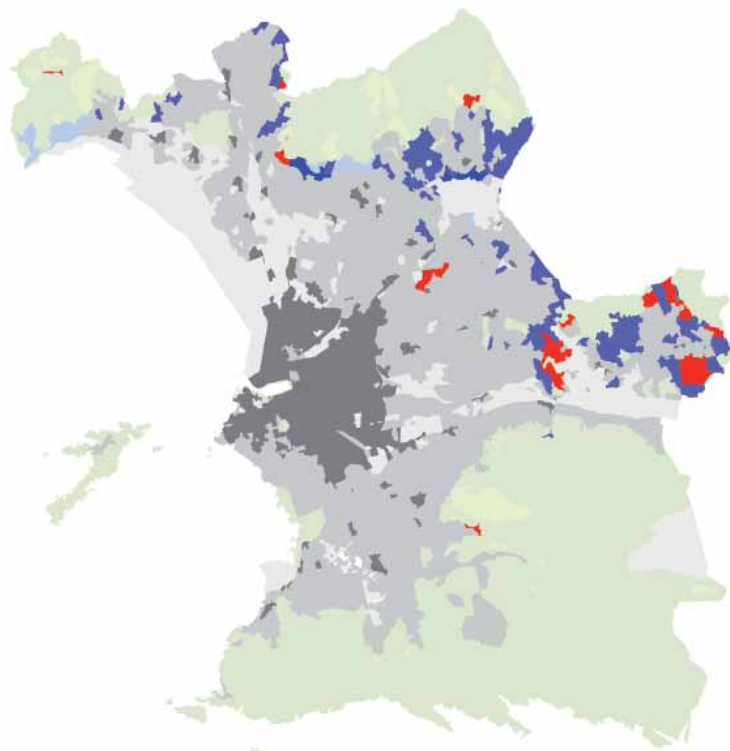
Ils contribueront tous à maintenir Marseille dans une dynamique de croissance, d'attractivité et de réussite : la candidature de Marseille pour être Capitale Européenne

La révision du PLU devra être mise au service de la satisfaction de ces objectifs à travers des propositions en terme d'organisation urbaine, de maîtrise du foncier, de réalisation d'équipements structurants et de proximité...



Euroméditerranée, le projet de MUCEM sur le J4

## 2 Encadrer le changement de cap urbain de la ville : la fin des extensions et les premières opérations de renouvellement urbain



Les derniers sites d'extension urbaine en limite des massifs naturels

### Zones naturelles

- Campagne (NB)
- Ressources naturelles (NC...)
- Protection (ND...)

### Zones naturelles

#### Susceptibles d'urbanisation

- Urbanisation ultérieure (NA)
- Accueil d'activités économiques (NA+)
- Opérations d'ensemble (NAd)

### - Un territoire urbain qui atteint ses limites et qui ne dispose plus de réserves :

Les zones urbaines représentent près de 60% des 24 000 ha du territoire communal. Sur ces 14 000 ha d'espaces urbanisés et urbanisables, il ne reste plus que 215 ha de zones NA destinées à être urbanisés à long terme. Les autres zones NA d'urbanisation à court terme (zones NAd pour 919 ha) ont largement été aménagées en lotissements entre 2000 et 2007 et les zones NB (256 ha voués à disparaître) sont déjà très mitées, souvent sous-équipées et éloignées des centres urbains.

De plus, ces secteurs sont très exposés aux risques naturels (effondrement, incendie) et connaissent des problèmes de congestion, de saturation (peu desservis en bus, traverses étroites, difficultés à réaliser les travaux d'élargissement de voies) et de mise à niveau des réseaux d'assainissement.

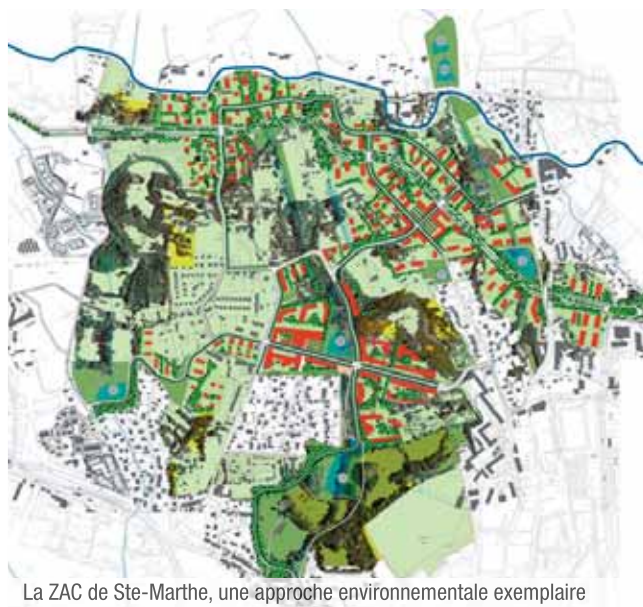
Sauf à renoncer à son développement, l'avenir de Marseille passe donc, faute d'alternative, par sa capacité à se renouveler et à se densifier.



Les Accates, une succession de lotissements

### - Les dernières grandes opérations d'extension maîtrisées par la ville ont été engagées :

Ce sont principalement les trois ZAC de Ste Marthe, de Vallon Régny et de Château Gombert (y compris les extensions envisagées), dans lesquelles de 6000 à 7000 logements sont programmés. D'autres opérations d'initiative privée ont également été lancées sous forme de Programmes d'Aménagement d'Ensemble (La Souverance, La Baume Loubière, St Loup à l'étude...).



La ZAC de Ste-Marthe, une approche environnementale exemplaire

**- Le renouvellement urbain s'opère déjà sur la partie centrale de Marseille :**

Au cours des huit dernières années, le POS a permis d'amorcer ce processus à travers, notamment, les 15 projets ANRU, les opérations urbaines d'Euroméditerranée, le Rouet, la Capelette, St Louis, le Châtelier... qui représentent un potentiel global d'environ 14 000 logements.



Aujourd'hui, d'autres projets se préparent : les Docks Libres, Mardirossian, l'extension d'Euroméditerranée prévue sur 170 ha jusqu'à Cap Pinède.

D'autres territoires se révèlent également comme des lieux porteurs du renouveau, en particulier la Façade Maritime Nord, la Vallée de l'Huveaune, les rives d'un certain nombre d'axes routiers importants, sans négliger la valorisation de tènements fonciers publics : la reconversion amorcée d'anciennes casernes militaires, par exemple.

**- Mais il convient de préparer les futures opérations d'aménagement nécessaires à la poursuite de la revitalisation de la ville :**

Elles sont appelées à prendre le relais des opérations en cours (cf ci dessus) d'ici cinq à six ans et la révision du POS doit en préfigurer la mise en œuvre : études de projets, politique foncière, zonages et évolutions réglementaires adaptées.

**- les prémices d'une nouvelle pratique urbaine de la ville, en lien aux déplacements :**

L'amélioration de l'offre de transports avec le tram, la diversification des modes, notamment avec LE VELO et les autres modes doux, la prise de conscience de la place trop importante de la voiture déterminent dorénavant de nouvelles façons de « vivre la ville » et appellent des réponses différentes en terme d'aménagement et d'organisation urbaine.

La révision du POS devra accompagner ces évolutions.

## Un nouveau contexte législatif et supra-communal qui s'impose au futur PLU de Marseille

### 1 Un arsenal législatif qui modifie la planification territoriale

#### - La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU « Solidarité et Renouveau Urbains » :

Ce texte important, fixe trois principes majeurs que les SCoT et les PLU doivent respecter :

- **le principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en respectant les objectifs du développement durable.
- **le principe de gestion économe** et de limitation de l'utilisation de l'espace, en tenant compte de la préservation de la biodiversité, des paysages, du patrimoine bâti... et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- **les principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport...

Dans un contexte d'augmentation des recours, il est important d'insister sur la nécessité de respecter ses principes sous peine de fragiliser les permis de construire et les opérations d'aménagement.

- **La loi SRU a ensuite été complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003**, qui a permis de préciser la portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui reste un document de cadrage, avec lequel les documents réglementaires du PLU doivent être compatibles.

#### - **Le projet de loi Grenelle 1 (adoption prévue en octobre prochain)**

Ce projet de loi fixe des objectifs de qualité et de performance cohérents avec la mise en place d'une stratégie nationale de développement durable. Il souligne le rôle que doit jouer le PLU.

Pour Marseille, la cohérence se fera par la mise en œuvre du Plan Climat, par la poursuite d'opérations durables de type éco-quartiers et par l'adoption de nouvelles règles et principes opposables.

### 2 Le contexte supra-communal marseillais : une invitation à la cohérence

Le PLU est un document stratégique de compétence communautaire traduisant les ambitions politiques pour le développement de la métropole marseillaise. Il devra être compatible avec les documents d'urbanisme qui lui sont hiérarchiquement supérieurs :

- **La DTA** : La Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône a été approuvée par décret du 10 mai 2007. Elaborée sous la responsabilité de l'Etat, ce document fixe les orientations fondamentales de protection et de développement, en cohérence avec la loi Littoral. Les SCoT et PLU doivent être compatibles avec ces objectifs. Le PLU de Marseille sera essentiellement concerné, dans l'application de la DTA, par la définition des zones urbaines en frange des espaces naturels.

- **Le SCoT de MPM** : Le Schéma de Cohérence Territoriale de Marseille Provence Métropole, en cours d'élaboration fixe les grands objectifs de développement de la métropole marseillaise à l'échelle des 18 communes et il s'impose comme une réelle opportunité de cohérence renforcée pour le territoire marseillais.



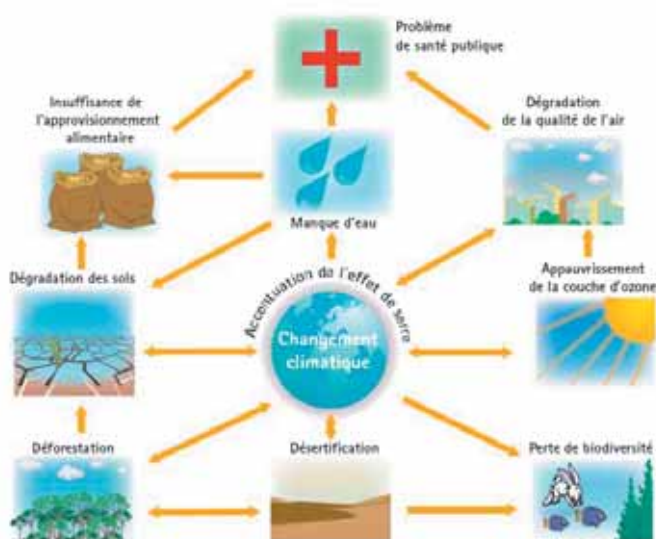
## LES AMBITIONS DE MARSEILLE POUR LA REVISION DE SON POS

### Du POS au PLU : l'occasion d'exprimer un Projet de Ville face aux défis du développement durable

#### UNE AMBITION :

« S'ENGAGER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE »

« Développer la rationalité économique et l'équité sociale, infléchir le réchauffement climatique, et mieux gérer les ressources et le patrimoine, améliorer la qualité de vie des Marseillais pour mieux travailler et mieux vivre ensemble durablement », tels sont les objectifs que la municipalité s'est fixée à l'aube de ce nouveau mandat à travers le lancement de son Plan Climat et de sa Charte Qualité.



Le changement climatique et ses interactions avec d'autres problèmes globaux - source : [www.defipourlaterre.com](http://www.defipourlaterre.com)

### 1 Le Développement Durable : des démarches et des stratégies déjà engagées

#### - Des actions qui se sont accélérées en 2007 :

Engagée depuis 2001 dans une démarche « Qualité de Vie Partagée », la Ville de Marseille a souhaité relever les défis du développement durable. Et notamment à travers :

#### • Le Plan Climat :

Lancé par le conseil municipal du 19 mars 2007, il entend inciter à une maîtrise de la consommation énergétique et promouvoir le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal en cohérence avec le Plan Climat National.

Quelle qu'en soit l'importance, ce plan ne limitera pas son action à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre. Il affichera également des objectifs en terme de qualité urbaine, de développement du territoire et de protection des espaces sensibles. Il intégrera également l'évolution du bâti, la poursuite des efforts sur les déplacements et l'amélioration de la qualité de vie. Une grande partie de ces objectifs pourront être traduits dans le PLU.

#### • La Charte Qualité Marseille :

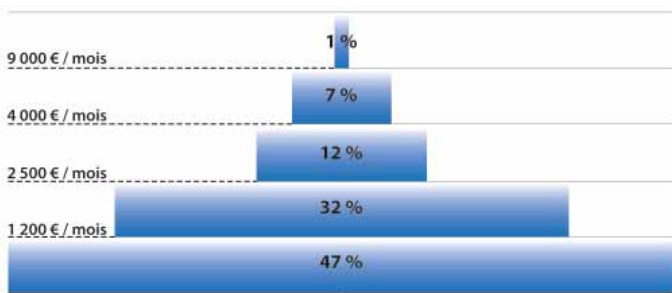
Elle s'exprime à travers un premier document cadre d'orientations validé en octobre 2007 qui fixe les objectifs du plan d'actions de la Ville en matière de développement durable. Et notamment, des actions sur les constructions qui y sont déclinées à travers 7 défis dans son Cahier des Recommandations Environnementales relatives à l'art de bâtir et d'aménager. Elle pourra se décliner partiellement dans le PLU, en fonction des applications qui seront précisées dans le cadre du projet de loi Grenelle 1.

#### - Des projets durables en cours :

Des opérations comme la ZAC des Hauts de Ste Marthe ou les Docks Libres sont très représentatives de nouvelles exigences dans l'approche environnementale.



On y met l'accent sur les atouts du territoire, sur la recherche de solutions innovantes en terme de déplacements, sur l'intégration des contraintes comme de vrais éléments de projet (gestion des eaux pluviales, inondation, traitement des pollutions...). Ces opérations donnent le cap pour les prochaines opérations à mener, dans un objectif de qualité et de performance, conforme aux options du Grenelle de l'environnement.



Source : DGI/Ircam 2006 - Sémaphores - Territoires et Développement

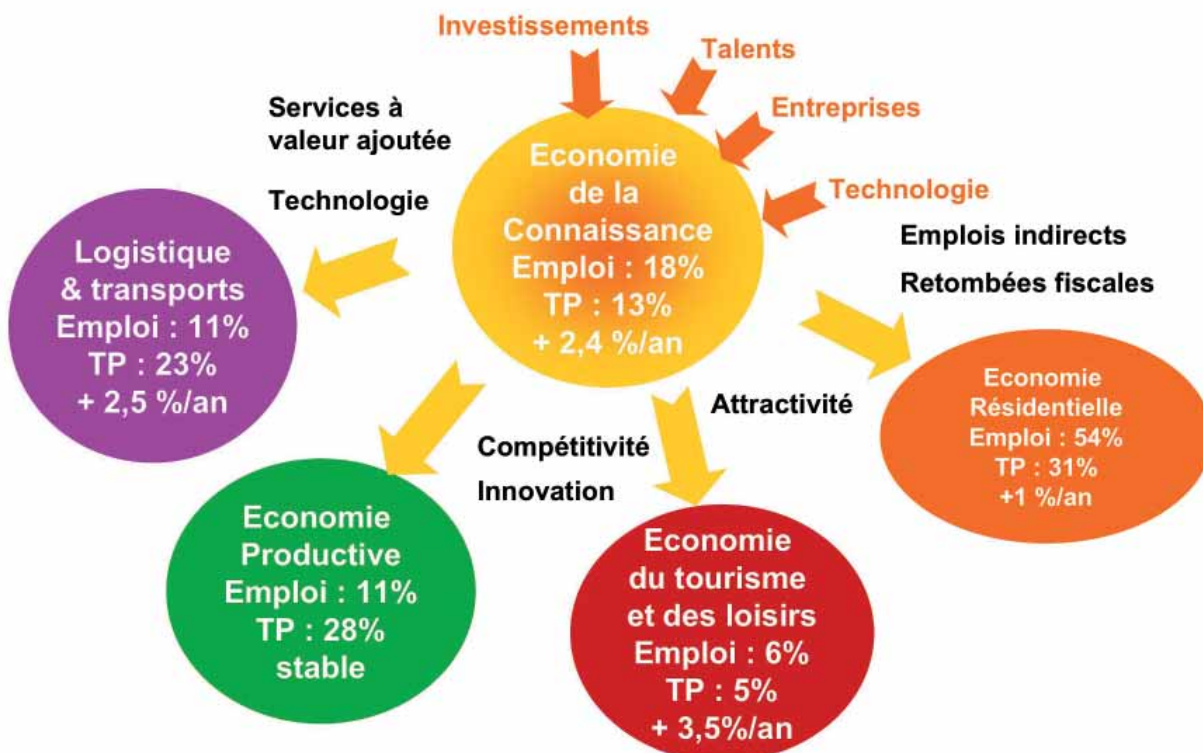
Pyramide des revenus des 471 639 foyers fiscaux de Marseille (2006)

**- L'engagement municipal pour le logement en 2006 :**

La municipalité a souhaité affirmer son action en matière de développement de l'Habitat par un programme d'actions, visant à faciliter l'accès au logement des marseillais. Il s'agit ainsi de favoriser la diversité de l'offre de logements, tant dans le neuf que dans l'ancien, et d'engager des mesures financières incitatives avec le concours des banques et des établissements financiers.

**- La stratégie de développement économique 2008-2014 de MPM :**

L'agglomération marseillaise ambitionne de devenir une grande « Métropole euroméditerranéenne des échanges et de la connaissance », en se basant sur son potentiel en matière d'attractivité et en développant les 5 moteurs de son économie : l'économie résidentielle (activités de services), productive, de la connaissance, de la logistique et des transports et du tourisme.



Les 5 moteurs économiques de la stratégie de développement de MPM

## 2 La révision du POS : une nouvelle dimension, la cohérence du territoire

### - Le PLU, un document de cohérence territoriale :

C'est la grande différence entre le PLU et le POS. Plus que ce dernier, le PLU suppose en effet l'expression d'une vision urbaine globale et cohérente.

• **La cohérence du territoire marseillais, entre SCoT et PLU** : compte-tenu des enjeux qu'il véhicule pour l'attractivité de la Métropole marseillaise, le SCoT est élaboré à l'échelle de MPM : Il constitue l'outil privilégié pour fixer les objectifs de cohérence du territoire. Le PLU devra de son côté garantir la faisabilité opérationnelle des grands projets (infrastructures, transports en commun, grands équipements...) et préciser les orientations en termes d'organisation urbaine.

• **Un projet sur l'ensemble du territoire communal qui favorisera cette cohérence** : le PLU couvre l'intégralité du territoire communal. Contrairement au POS, l'ensemble des opérations (ZAC, PAE...) doivent être intégrées dans le PLU, par souci de cohérence. Au cours de ses successives modifications, le POS a déjà intégré pour partie d'anciennes ZAC clôturées (Baou de Sormiou, Bonneveine, Vagues ...) et les nouvelles ZAC créées depuis 2000 (Capelette, Hauts de Sainte Marthe, Vallon Régné...). Le PLU permet de favoriser une mise en cohérence des projets et l'émergence d'une vision globale.

### - Le PLU, un projet ambitieux pour la Ville : développement durable, équilibre et qualité urbaine gagnants d'une ville attractive :

La révision du PLU devra être porteuse d'un projet ambitieux que les volets réglementaires mettront en œuvre par la suite.

### • Le PLU, bras armé du Plan Climat : un « projet durable » pour tous les marseillais.

Il reliaera les objectifs d'un développement urbain durable et harmonieux, respectueux de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie des citoyens. Il traduira les ambitions d'économie de l'espace, d'innovation urbaine, de qualité des constructions, de limitation des consommations d'énergie, de préservation des environnements, du patrimoine, de l'eau, de la qualité des espaces publics, de la vie dans les quartiers.



Une approche durable, respectueuse du site pour la nouvelle opération de Vallon Régné

### • Le PLU, un projet pour gérer et accompagner l'évolution des espaces urbains du quotidien :

La reconnaissance du renouvellement urbain comme mode privilégié d'évolution de la ville doit concerner des espaces identifiés assez limités, afin de faire jouer au maximum les effets de levier. Mais pour une grande part, l'évolution de la ville se fera ponctuellement par une succession de petites opérations à l'échelle d'une ou de plusieurs parcelles. L'intégration urbaine et paysagère de ces aménagements, relèveraient-ils du quotidien, est essentielle.

Pour la garantir, une analyse par secteur géographique sera conduite en matière de contexte urbain, de morphologie urbaine, de paysage, d'enjeux patrimoniaux afin que le règlement du PLU prescrive un certain nombre de gardes-fous et des prescriptions spécifiques.



Le parc habité (en projet), des espaces pour une qualité de vie au quotidien

• **Une démarche de renouvellement urbain à organiser en priorité en lien aux transports collectifs pour de nouvelles opérations d'aménagements** (cf chapitre C)



Les Caillols, une dynamique de renouvellement dans un quartier desservi par le tramway

Elle constitue l'un des points fondamentaux de la révision en permettant de préparer les nouvelles opérations (pour une masse critique suffisante), au service des objectifs démographiques et d'accueil d'emplois. Ces nouvelles opérations devront être pensées harmonieusement sur le territoire marseillais et de façon cohérente, afin d'améliorer ou de créer leur desserte en transports en commun et leur fonctionnement en termes d'équipements.

• **L'enjeu de la qualité urbaine, un défi durable :**

Inscrite dans une géographie exceptionnelle entre mer et colline, la qualité urbaine à Marseille constitue un enjeu primordial pour améliorer le cadre de vie quotidien des marseillais : plus de logements pour tous (grands, petits, sociaux ou en accession), des espaces publics de qualité, des jardins de proximité pour chaque quartier, des équipements correspondants aux besoins ...

Le site, l'histoire des lieux, ses pratiques et usages sont autant de composantes que tout projet, quelle que soit sa taille, doit prendre en compte.

Le PLU devra être l'occasion de débattre de cette qualité : La démarche dont il s'inspire et les documents qui le composent offriront autant d'occasions d'organiser, avec les professionnels et les habitants, les échanges nécessaires pour faire prendre conscience de toute l'importance de cet enjeu.

## La révision du POS : six objectifs principaux, au service des ambitions de la ville

### UN CADRE : « PARTAGER LA RÉUSSITE DE MARSEILLE »

*Le projet de la municipalité a exprimé ses objectifs de développement autour de cinq grands enjeux : Mobiliser Marseille pour le développement durable, Gagner la bataille de l'emploi, Partager l'entraide avec tous les marseillais, Devenir Capitale Européenne de la Culture en 2013 et s'Affirmer comme métropole euro-méditerranéenne.*

Le PLU aura pour fonction de mettre en œuvre ce projet et constitue un outil majeur pour traduire deux ambitions essentielles :

- **Renforcer l'attractivité de Marseille et partager la réussite** : pour répondre aux ambitions en matière d'attractivité (objectifs 1, 2 et 3) ;
- **Améliorer la qualité de vie quotidienne des marseillais** : pour répondre aux ambitions en matière de proximité (objectifs 4, 5 et 6).



Les massifs, un écrin naturel d'exception pour Marseille

### OBJECTIF 1 : PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE NATUREL EXCEPTIONNEL DE MARSEILLE :

40 % du territoire marseillais, soit environ 10 000 ha, sont couverts par des espaces naturels majeurs de grande qualité, entre mer et collines. Ces espaces sont à protéger et à valoriser en tenant compte des nouvelles pratiques et des nouveaux usages.

Le projet de Parc National des Calanques, outil d'excellence pour la gestion de plus de 5000 hectares sur Marseille, les projets du littoral marseillais (dont la continuité piétonne littorale), la valorisation du cirque collinaire seront l'occasion de valoriser ce capital paysager et environnemental remarquable.

### OBJECTIF 2 : PREVOIR LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS QUI PORTERONT MARSEILLE AU RANG DE METROPOLE EURO-MEDITERRANEENNE :

La localisation de nouveaux équipements stratégiques métropolitains (loisirs – sports – tourisme -culture) sera étudiée dans le cadre d'une réflexion plus large d'attractivité et d'accessibilité à l'échelle métropolitaine. Certains projets structurants sont déjà prévus sur Euroméditerranée ou dans son environnement proche (la salle de concerts le Silo, le Mucem, le palais des Congrès et des évènements...).

### OBJECTIF 3 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITES SUR UN TERRITOIRE MARSEILLAIS DE PLUS EN PLUS CONTRAINT :

L'ambition métropolitaine de créer 5 000 emplois supplémentaires passera notamment par :

#### - Le renforcement des fonctions de centralité dans un hyper-centre métropolitain :

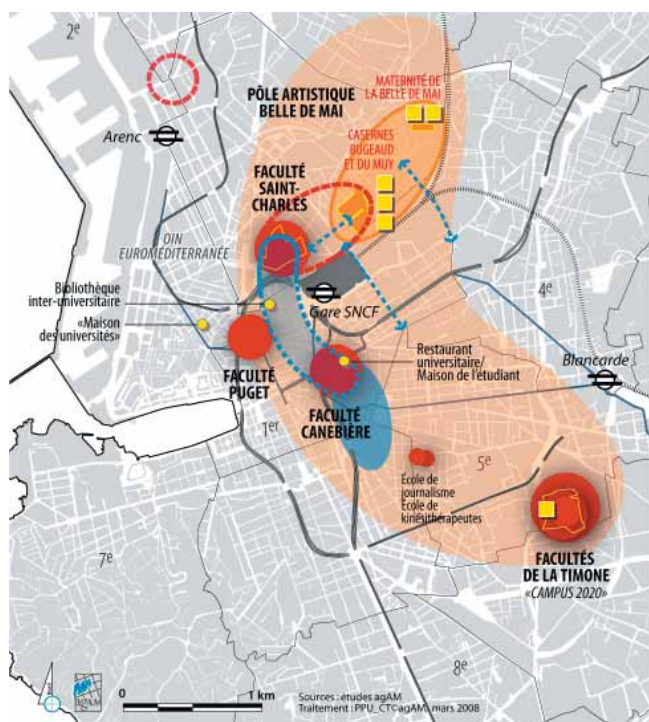
Lieu d'implantation préférentielle des emplois directionnels et de service à valeur ajoutée, il devra favoriser le renforcement de l'offre commerciale, le développement du tourisme, la consolidation des grands



Le Vieux Port, le cœur de ville à valoriser

équipements (pôles de santé, universités ...), et une grande ambition en terme d'espaces publics, tout en valorisant le caractère historique et patrimonial du centre-ville.

**- Le développement de l'économie de la connaissance en renforçant les pôles scientifiques et universitaires existants :**



Le pôle universitaire Marseille Centre, un potentiel de développement pour le cœur de ville

il s'agira à la fois d'optimiser les moyens fonciers de développement tout en cherchant à apporter une réponse qualitative en terme de desserte en transports collectifs. Les trois sites les plus concernés sont le centre-ville, ChâteauGombert /St Jérôme et Luminy.

**- Le renouveau sur 2 grands territoires :**

**• La façade maritime nord :**

Entre Ville et Port, les options d'aménagement de ce territoire spécifique, en cohérence avec le Schéma de développement des Bassins Est du PAM seront à traduire dans le PLU, dans une perspective de développement, mais en prenant clairement en compte les piliers du Développement Durable.

**• La vallée de l'Huveaune :**

Les conditions devront être réunies pour y favoriser l'implantation d'activités nouvelles, dans un souci de gestion des risques naturels et industriels et d'amélioration des conditions de déplacements.

Atteindre ces objectifs dans un contexte de tension foncière et dans une optique ambitieuse de Développement Durable impliquent :

**- La recherche d'une plus grande mixité des fonctions :** c'est à dire en favorisant plus de densité dans certaines zones économiques dédiées et en promouvant une réelle mixité fonctionnelle, notamment avec l'habitat...

**- Une cohérence entre implantations d'activités et transports performants :** ce développement est prioritaire, notamment pour les activités à dominante tertiaire et commerciale. Aussi le recherchera-t-on sur des axes structurants de la ville tels que le futur Boulevard urbain sud, Prado, Michelet, Rabatau, le Jarret..., en s'appuyant sur les principales lignes de transports collectifs.



Le port autonome de Marseille, des évolutions à venir en lien au schéma de développement des bassins Est

#### OBJECTIF 4 - AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN GLOBAL DE LA VILLE : MOBILITE ET EQUIPEMENTS

##### - Une nouvelle dimension pour un centre-ville élargi et apaisé :

Sa valorisation, notamment en termes d'espaces publics, l'amélioration de son fonctionnement et de son dynamisme commercial... sont autant d'enjeux qui devront accroître l'image de la Ville. Le PLU se devra d'apporter un certain nombre de réponses sur cet es-



pace particulier que représente le cœur de Marseille.

- **Les conditions de desserte en transport en commun des pôles urbains** concernés par des projets importants et des pôles de développement seront déterminantes, dans une logique portée par une grande ambition en matière de développement durable et de mobilité. Exprimées dans le cadre d'un réseau hiérarchisé associant plusieurs modes de déplacements, elles permettront d'assurer une plus grande densification et une organisation urbaine plus efficace et plus économe.

- **Un réexamen des besoins en équipements de ville et de proximité est nécessaire à l'échelle de chaque arrondissement.** Les équipements manquants seront identifiés et leur programmation répondra aux attentes et aux évolutions des modes de vie des habitants (nouveaux rythmes de travail, plus grande mobilité, cadres familiaux multiples, vieillissement de la population...). Une nouvelle approche sera proposée favorisant notamment leur polarisation et leur polyvalence.



##### - La gestion des risques et des nuisances à l'échelle des projets :

Au delà de l'obligation de prise en compte des différents Plans de Prévention des Risques (inondation, incendie...), le PLU devra montrer une grande vigilance quant à la réponse à apporter à ces menaces et à leurs enjeux, afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes et de respecter l'environnement, sous toutes ses composantes.

La volonté d'une plus grande densification, la recherche d'une mixité des fonctions exigent une meilleure prise en compte de ces préoccupations qui sont une déclinaison évidente d'un développement urbain durable et harmonieux.

#### OBJECTIF 5 - GARANTIR LE CONFORT DE VIE QUOTIDIEN DES MARSEILLAIS : LA PROXIMITE

##### - L'intensification des démarches de renouvellement urbain coordonnée avec l'amélioration de l'offre de transports et d'équipements :

C'est la condition de la réussite de ces nouvelles opérations dans lesquelles des réponses qualitatives doivent être apportées au service des habitants. C'est le « mieux vivre en ville » destiné à satisfaire les attentes de la population, en apportant un soin particulier aux questions territoriales et environnementales.



Les noyaux villageois, des conditions de «modernisation» à définir

**- Une valorisation et une « modernisation » des noyaux villageois :**

pour ceux qui sont vecteurs de développement et générateurs de centralité, en lien avec les déplacements et les besoins de proximité. D'autres noyaux villageois pourront être mis en valeur, au titre de leur caractère identitaire ou patrimonial.



Place du 4 septembre, un espace de proximité «multigénérationnel»

**- La création d'espaces publics récréatifs de proximité, de développement des modes doux, de piétonisations :**

Dans un contexte marqué par un fort renouvellement urbain et la nécessité de garantir l'attractivité de l'agglomération, les attentes en matière d'espaces publics de proximité sont importantes. Prévoir ces espaces, les programmer, assurer leur réalisation dans le PLU sont autant d'éléments qui renforceront l'attractivité et la qualité de vie des marseillais.

**OBJECTIF 6 – PERENNISER LES CARACTERISTIQUES FONDATRICES DE MARSEILLE EN MATIERE DE PATRIMOINE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL :**

**- Des enjeux identitaires :**

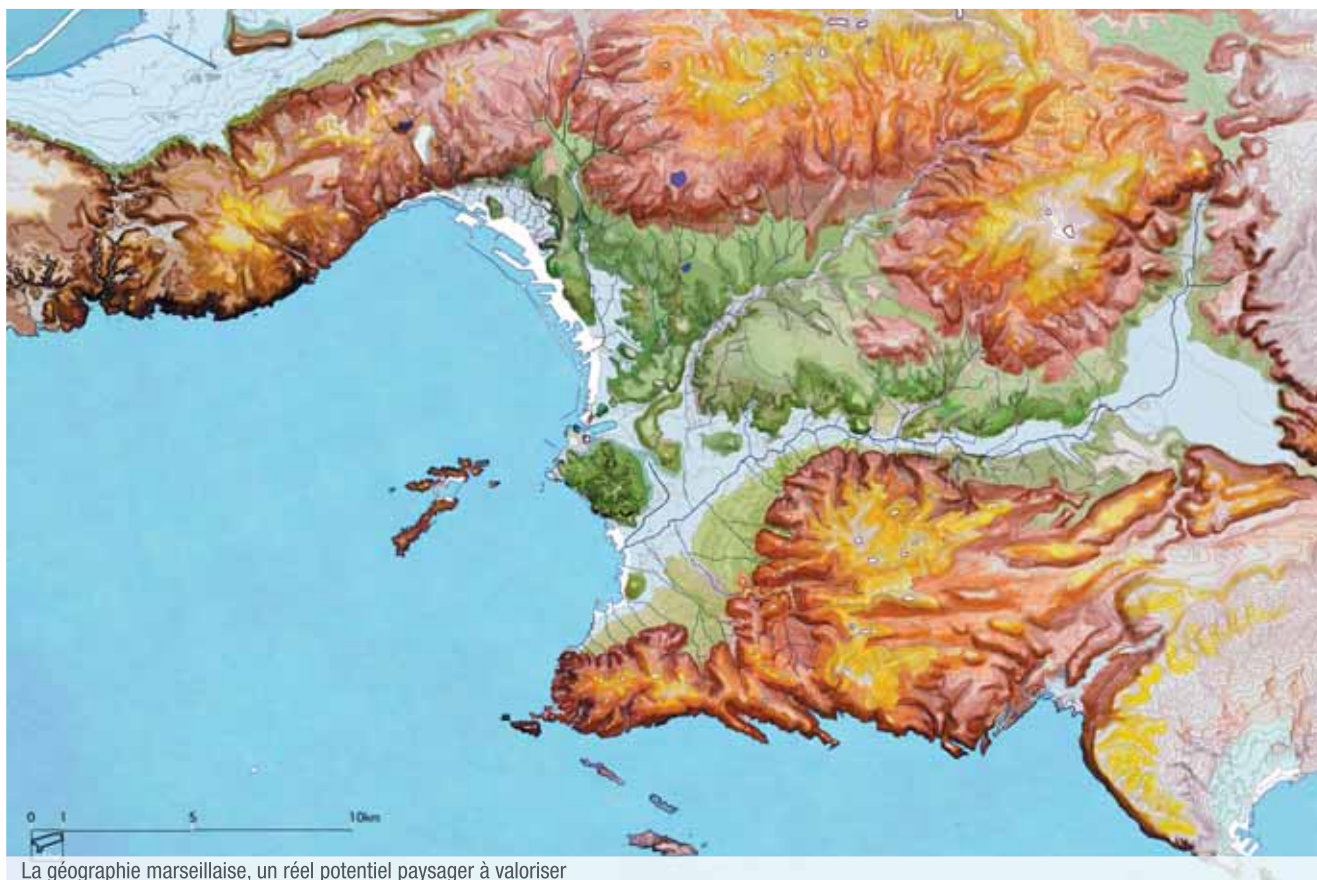
Marseille, c'est d'abord une géographie, un site qui s'impose à tous les habitants et à tous les acteurs urbains. Ce sont des pratiques sociales, des usages, des qualités patrimoniales, un rapport au territoire, des singularités géographiques qui doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme. Loin de l'uniformité réglementaire, le PLU de Marseille doit être l'expression de ces spécificités.

**- La préservation des paysages remarquables et agricoles dans les espaces périphériques :**

Cet objectif garantira une gestion économe de ces espaces, en veillant à préserver les terres présentant encore un intérêt agricole, en valorisant les anciens domaines bastidaires, en développant des urbanisations plus qualitatives, en transition vers les massifs, en maintenant des liaisons douces et des accès vers ces collines.



Les bastides, le respect de l'identité marseillaise



La géographie marseillaise, un réel potentiel paysager à valoriser

**- La nature en ville, vecteur de qualité :**

Le renouvellement urbain, la densification ne sont pas des slogans mais des exigences nouvelles auxquelles doivent correspondre des réponses qualitatives pour les habitants. Parmi ces réponses, augmenter la nature en ville est la plus emblématique : retrouver des jardins en ville, des espaces de détente, de jeux, de partage au pied de son immeuble est ainsi indispensable.



Le canal de Marseille, un patrimoine d'avenir

Une nouvelle approche du potentiel boisé et paysager de la ville sera également recherchée, privilégiant l'identification des continuités paysagères et écologiques et la préservation de grands espaces boisés présentant un intérêt à l'échelle de la Ville.

**- La trame bleue de Marseille à valoriser comme un patrimoine identitaire :**

Elle est un des éléments constitutifs de l'histoire urbaine et paysagère de Marseille : Aygalades, Huveaune, Jarret, canal de Marseille : ces axes d'eau sont support de loisirs et de promenades.

Le canal de Marseille devra être étudié comme un patrimoine d'avenir, au coeur de la problématique de Développement Durable. Dans cet esprit, une réflexion approfondie sera à développer sur

le rapport de l'eau avec son territoire : non seulement la nécessité d'une alimentation en eau suffisante, mais également, une amélioration de la gestion de l'eau dans les nouvelles opérations et une valorisation de l'eau comme vecteur de qualité urbaine, dans un souci de plaisir et de confort pour les marseillais.



L'arbre en ville, vecteur de qualité urbaine

## LE RENOUVELLEMENT URBAIN COMPOSANTE MAJEURE DU FUTUR PLU

La poursuite du développement de Marseille, tant au plan quantitatif que qualitatif, s'inscrit dans un contexte urbain particulier marqué par la raréfaction foncière (des terrains libres ou non urbanisés de plus en plus rares) et l'obsolescence du bâti, qui s'accroissent dans certains secteurs.

Les ambitions de développement urbain et économique ne pourront être atteintes que si elles satisfont aux attentes accrues en terme de services urbains et de qualité de vie. Le renouvellement urbain « reconstruire la ville sur la ville » reste la seule réponse capable d'assurer un développement et une modernisation de la métropole, attentifs aux préoccupations environnementales.

La question se pose avec d'autant plus d'acuité que les objectifs d'évolution d'emplois et de populations sont ambitieux et que les opérations en cours et programmées ne vont représenter au maximum que 50 % à 60 % des besoins. Sans négliger l'importance du renouvellement urbain ponctuel, (au coup par coup), ce sont les opérations à taille critique suffisante qui seront les vecteurs du développement et de la modernisation de la métropole.

La préparation de ces prochaines opérations de renouvellement urbain doit donc se faire sans tarder (compte tenu de la longueur du processus de l'aménagement urbain) et la révision du PLU doit en constituer le cadre naturel.

### Une croissance retrouvée, mais un POS inadapté pour répondre aux nouvelles ambitions

#### 1 Des espaces urbains qui se remplissent, un risque de «saturation» du territoire



Les espaces paysagers aux franges des massifs à préserver

#### - Préserver une grande qualité paysagère dans un contexte de dynamique immobilière :

Une vigilance toute particulière est de mise pour l'aménagement des derniers espaces urbanisés de la périphérie marseillaise, pour lesquels les problèmes d'éloignement des centres urbains et de sous équipements ont déjà été pointés (problèmes de voiries et d'assainissement principalement).

#### - Réduire l'obsolescence de certains tissus urbains :

Ce sont pour partie des noyaux villageois plus ou moins anciens et dégradés, des secteurs du centre-ville (UA actuel du POS), des grands ensembles déjà largement concernés par des projets ANRU de rénovation urbaine, des friches industrielles et des zones d'activités anciennes... Ces ensembles constituent le vivier du renouvellement urbain et leur modernisation améliorera la qualité de vie au sein des quartiers concernés.



Des quartiers du centre-ville à réhabiliter

#### 2 Des améliorations nécessaires de fonctionnement urbain

##### Pour le « cœur de ville » :

#### - L'enjeu de la qualité des espaces publics

Le renouveau du centre ville est en marche : tramway et espaces requalifiés, commerce en hausse, fixation de l'emploi, développement touristique. Mais de gros efforts doivent être encore réalisés pour poursuivre cette requalification respectueuse de ses grandes caractéristiques.

L'accélération des aménagements, le soin apporté à la gestion urbaine sont des composantes essentielles à l'affirmation du rôle que doit jouer le centre ville d'une grande métropole.

La révision du PLU apportera des réponses sur une requalification du Vieux Port et des espaces qui l'environnent, rendue possible par une relecture des flux de circulation et des espaces aujourd'hui réservés à la voiture.



De petits jardins à créer en complément du parc de Longchamp

**- Une politique du stationnement en lien avec le schéma de circulation et l'offre de transports :**

L'offre nouvelle de stationnements en ville doit satisfaire aux besoins des différents usagers, qu'ils soient résidents, visiteurs et pendulaires. La réappropriation de l'espace public, la prise en compte du confort du piéton (en particulier les personnes à mobilité réduite) ne sont envisageables que si la place de la voiture est reconsidérée, qu'elle soit en mouvement ou en stationnement.



Des files de voitures encore trop importantes en entrée de centre-ville

**- La réglementation du stationnement privé à revoir :**

Elle doit se faire en conciliant l'objectif du renouveau urbain avec l'accueil de populations nouvelles et la volonté d'optimiser l'offre de transports collectifs. L'uniformité doit laisser la place au sur mesure, intégrant l'organisation des quartiers et leur niveau de desserte en transports.

**Pour l'ensemble du territoire urbanisé :**

- **Des espaces libres de proximité, de type squares ou jardins de poches**, manquants dans la perspective d'une amélioration des pratiques et de rénovation des quartiers. Aujourd'hui, le centre-ville est bien doté en parcs publics, mais l'offre pourrait se faire par de petits espaces de proximité, nécessaires pour accueillir des jardins d'enfants, des bouledromes, des aires de repos, de détente...

**- une vision renouvelée de la trame des rues**



Une traverse étroite de la périphérie marseillaise

Le POS actuel prévoit encore de nombreux maillages et élargissements sur l'ensemble de son territoire que les difficultés d'acquisition des terrains, la réduction des investissements mobilisables pour la réalisation de ces aménagements poussent plutôt à réexaminer, voir à abandonner pour certains.

Une logique plus qualitative, en cohérence à un réseau hiérarchisé des voies et un partage des modes, intégrant piétons, cyclistes, transport en commun et automobilistes s'impose.

## Le renouvellement urbain : Une ardente obligation

L'avenir de Marseille passe aujourd'hui par sa capacité à se renouveler et à se densifier, tout en offrant un cadre de vie attrayant. Le passage du POS au PLU obligera à réfléchir aux conditions de la densification de la Ville, aux formes urbaines à privilégier, à l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres garants de la qualité de vie, à la conception de nouveaux « quartiers durables », à la réalisation d'infrastructures et d'équipements performants...

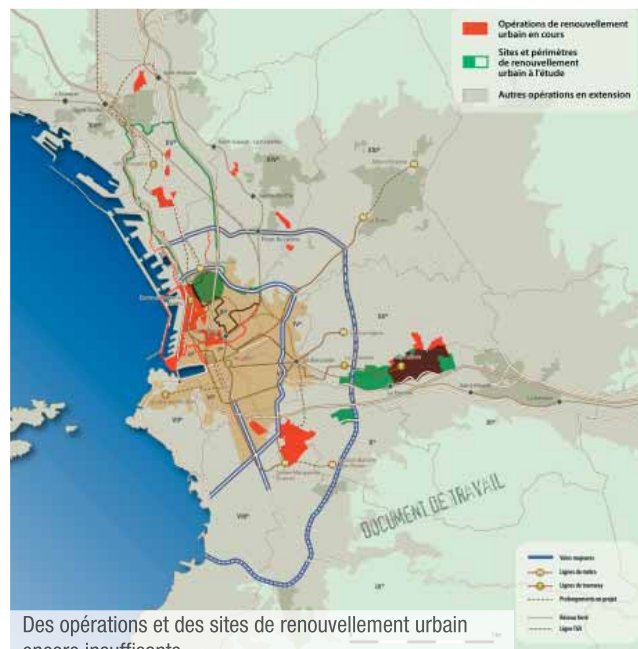
### 1 Une action foncière déterminée, condition sine qua non pour le renouvellement urbain

Aujourd'hui, sur les 14 000 ha d'espaces urbanisés, les possibilités d'extension sont désormais très limitées. Le prochain PLU devra donc être prévu « à enveloppe constante », tout en accueillant, pour rappel, 60 000 logements supplémentaires à construire et 50 000 emplois à créer sur Marseille.

La mise en oeuvre des prochaines opérations de renouvellement urbain est conditionnée par une action foncière efficace, avec une anticipation nécessaire pour faciliter la réalisation des prochaines opérations (relocalisations d'activités, opérations tiroirs pour le relogement des habitants, programmations d'équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires, dépollution des sols ...) dans des conditions économiques satisfaisantes.

### 2 La nécessité de préparer les prochaines opérations de renouvellement urbain

Les opérations en cours et programmées sur les sites de renouvellement et d'extension urbaine prévoient un volume global de l'ordre de 20 000 logements pour les quatre à cinq prochaines années : Environ 14 000 logements programmés sur les sites de renouvellement (Capelette, Joliette, Cimed, les projets ANRU...) et de l'ordre de 7000 logements sur les sites d'extension (Ste Marthe, Vallon Régny et Château Gombert principalement).



L'extension d'Euroméditerranée, les projets envisagés sur les Docks Libres et la U400 prévoient une enveloppe de l'ordre de 20 à 22 000 logements supplémentaires à partir de 2012 / 2013 (au stade de la préparation actuelle des études urbaines préalables).

Sur les 60 000 logements à créer dans le bassin centre du territoire métropolitain, ces opérations couvrent 50 à 60 % maximum des objectifs de construction.

D'où l'impérieuse nécessité de préparer de nouvelles opérations de renouvellement urbain. La révision du PLU servira de cadre aux études préalables des nouveaux secteurs à envisager, pour lesquels des démarches d'études et d'acquisitions foncières doivent être anticipées dès aujourd'hui.



### 3 Des pistes à poursuivre pour favoriser ce renouvellement urbain

Pour répondre à cet enjeu majeur, plusieurs pistes d'objectifs peuvent d'ores et déjà être énoncées :

- Des lieux privilégiés de renouvellement urbain, en lien avec les transports collectifs :



La rénovation de certaines grandes cités en cours

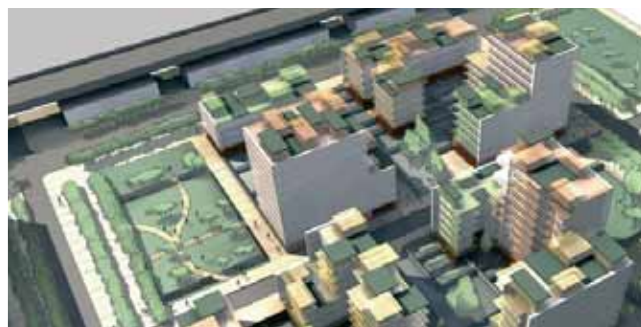
Cet objectif se traduit principalement par la poursuite des grands projets ANRU de rénovation urbaine et le souhait de concilier nouvelles opérations et axes stratégiques de transports collectifs : Renforcer l'accessibilité et la desserte des quartiers à rénover, prévoir réciproquement suffisamment de populations et d'emplois autour des principaux corridors de déplacements à développer s'imposent comme une évidence.

- Une ambition pour le renouvellement du centre-ville et de nouvelles centralités à créer :

Cette ambition pourra s'appuyer sur les orientations générales fixées par le SCoT : c'est à dire sur les objectifs de renouvellement prioritaire à engager sur le centre-ville, dont le Vieux-Port et sur les centralités à développer sur des espaces relais stratégiques de Marseille, desservis par des pôles d'échange multimodaux (stations de métro-bus, haltes ou gares SNCF...).

- La primauté à la qualité, à la densité et aux nouvelles formes urbaines, seule solution pour se développer

Dans le contexte de raréfaction foncière, des réponses qualitatives doivent être apportées pour répondre à l'évolution de secteurs déjà urbanisés en grande partie. Il en va de même pour accompagner l'évolution du bâti existant dans le cadre de la nouvelle politique énergétique...



Le parc habité, des nouvelles formes urbaines pour aérer la ville

En lien avec l'offre de transports collectifs, la mixité et la densité devront être recherchées dans les secteurs les plus centraux, afin de renforcer l'accueil de populations et d'emplois nouveaux dans des sites de la ville relativement bien desservis. Dans les quartiers à rénover, cet objectif ne pourra être atteint uniquement si une offre qualitative d'espaces d'aération est prévue pour accompagner cette densité.



Des places publiques à aménager, en exemple, la place Joliette

En parallèle, la densité pourra également être une réponse qualitative pour répondre à l'évolution des secteurs périphériques de Marseille. Des secteurs urbanisés de façon discontinue, où la sensibilité des paysages et les enjeux d'accessibilité devront être pris en compte dans le cadre d'hypothèses de « densification ».



Une urbanisation de qualité à prévoir pour des sites paysagers sensibles

## COMMENT ORGANISER LA RÉVISION GÉNÉRALE DU POS ?

L'importance de la révision du PLU de Marseille, la complexification des procédures, la durée et la portée renouvelée de cette démarche de planification, qui n'a d'autre vocation que de bâtir une stratégie urbaine, militent pour la définition préalable d'un processus de travail.

### 1 Un pilotage et une organisation à mettre en place

L'organisation du travail est sous tendue par un principe de concertation et de travail collectif MPM-Ville de Marseille, sous l'autorité des élus en charge et associant au maximum les partenaires, des professionnels de l'aménagement, des experts externes...

L'agAM, dont l'intervention dans l'élaboration des documents de planification est précisée par le code de l'urbanisme au titre de l'article L-121-3, se mobilisera pour assurer la réussite de cette démarche.

*« Article L-121-3 du Code de l'urbanisme les agences d'urbanisme ont notamment pour mission (...) de participer à l'élaboration des documents d'urbanisme (...) et de préparer les projets d'agglomération dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. »*

Avec les équipes techniques associées, elle prendra une part active à la réalisation des études préalables et à l'élaboration des documents composant le PLU. Elle aura un rôle d'appui pendant la phase d'écriture du règlement, qui doit rester l'apanage de la collectivité.

Le programme de travail de l'année 2008 a d'ores et déjà inscrit une série d'études de fond, appelées à nourrir la révision proprement dite, et celui de 2009 consacrera une large part à cette démarche.

### 2 Une démarche partagée, la mutualisation des compétences

#### - Un travail transversal à mener avec tous les services concernés :

La révision générale du PLU de Marseille sera l'occasion d'impliquer le maximum de services concernés : services de la Ville coordonnés par la DGUH, services de la Communauté urbaine de MPM, l'agAM..., ainsi que les partenaires actifs dans la transformation urbaine de la ville : l'EPA Euroméditerranée, le Port Autonome de Marseille, Le GPV, Marseille Aménagement, l'Etablissement Public Foncier, ...

#### - L'implication des professionnels et des étudiants dans la démarche :

Il paraît aussi essentiel de travailler à l'amont avec ceux qui à l'aval sont les maîtres d'œuvre de la transformation de la ville. Il appartiendra à la ville de définir les modalités et la nature de ce travail partagé, mais on peut penser que l'association des professionnels de l'urbain aux phases de diagnostic et de propositions est indispensable. L'appui sur des professionnels en formation sera également recherché, notamment avec l'atelier régional du paysage (école de Versailles) pour le volet paysager, dont la présente note a souligné toute l'importance.

### 3 Une démarche «concertée» auprès des élus, des professionnels, de la société civile

#### - L'acceptation sociale, enjeu majeur, marquant les prémices d'une « démarche participative » :

La concertation tout au long du PLU devra être l'occasion de partager le Projet de la Ville. Au vu de ses ambitions de Développement Durable, la concertation, l'information des différents publics et acteurs locaux, mais surtout l'implication et la sensibilisation des citoyens constituent autant d'incontournables facteurs clefs de la réussite de cette démarche.

L'élaboration du PLU de Marseille sera l'une des occasions de concerter et d'échanger sur les enjeux d'avenir de la métropole marseillaise. Cette concertation devra impliquer le plus grand nombre d'acteurs, avec au premier rang les élus. Les partenaires publics associés feront partie intégrante du processus et les échanges seront au maximum privilégiés avec les professionnels et les membres de la société civile, dont bien entendu les CIQ, Comités d'Intérêt de Quartier de la Ville de Marseille.

#### - Des outils pédagogiques au service du PLU :

Le travail de la révision, structuré autour de la question du renouvellement urbain et de la densification des tissus, c'est à dire une nouvelle façon de penser et de fabriquer la ville, exigera beaucoup de pédagogie tant vis à vis des élus, des professionnels que des habitants.

Il faudra davantage expliquer, montrer, illustrer, utiliser des moyens de visualisation modernes. L'agAM dispose d'un logiciel adapté à ce type d'exercice, qui sera largement utilisé dans les réunions de travail, de validation, de concertation. Cette exigence d'explication, de pédagogie sera aussi l'occasion d'organiser des conférences, des débats concernant les thématiques urbaines, en tirant les acquis et les apports d'expériences françaises et étrangères.



# LA REVISION DU POS DE MARSEILLE AU SERVICE D'UNE NOUVELLE AMBITION URBAINE

Les fondamentaux à connaître au moment d'engager la révision

