

Analyse de l'évolution des tissus pavillonnaires

Livret 3 : Outiller les collectivités

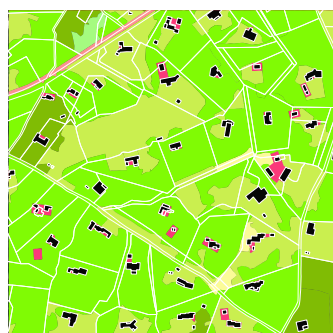


TABLE DES MATIÈRES

LIVRET 1 : CADRE GÉNÉRAL ET ANALYSE COMPARATIVE

LIVRET 2 : ÉTUDES DE CAS SUR HUIT SECTEURS

LIVRET 3 : OUTILLER LES COLLECTIVITÉS

Introduction	pg. 3
Les leviers d'actions mobilisables pour accompagner la mutation des secteurs pavillonnaires	pg. 4
Les préconisations préalables	pg. 5
1. Stimuler une densification diffuse qualitative	pg. 6
2. Impulser une intervention d'aménagement plus structurante	pg. 11

LIVRET 4 : ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES

LIVRET 5 : ANNEXES BIBLIOGRAPHIQUES

INTRODUCTION

Ce livrable a pour ambition de proposer aux collectivités un panel d'outils

leur permettant de mieux intégrer les nouveaux projets dans des tissus urbains déjà constitués, tout en répondant à deux logiques complémentaires d'évolution :

- 1. Encourager une densification diffuse et « douce »**, respectueuse des équilibres existants et des spécificités locales ;
- 2. Engager des projets d'aménagement plus structurants**, ciblant des fonciers stratégiques pour une transformation plus ambitieuse des secteurs pavillonnaires.

Quelle que soit l'option retenue, plusieurs points de vigilance méritent d'être pris en considération.

La démarche proposée vise à **adapter les outils aux contextes locaux** — typologies urbaines, dynamiques du marché, caractéristiques territoriales — **sans figer les tissus pavillonnaires**, tout en préservant leur capacité d'évolution face aux enjeux futurs. **L'enjeu est d'accompagner et d'encadrer les initiatives privées**

afin de servir l'intérêt général et, le cas échéant, de mobiliser l'intervention publique comme levier d'aménagement.

Le PLU/PLUi constitue le socle de cette régulation, à travers ses règles, zonages et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Son efficacité repose toutefois sur son articulation avec d'autres leviers d'ingénierie publique (études, concertation, maîtrise foncière, aménagement opérationnel) : **il ne peut, à lui seul, garantir des mutations qualitative et adaptée.**

En amont, **chaque secteur pavillonnaire doit faire l'objet d'un positionnement stratégique clair dans un projet communal ou intercommunal** : identifier les secteurs **où la densification peut être encouragée et ceux où elle doit être limitée, voire exclue, afin de préserver les continuités écologiques, les fonctionnalités environnementales et la qualité du cadre de vie.** La méthode explorée et mise en place plus haut pour huit secteurs de 25 ha sur deux départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur peut aider à constituer une méthode pour un premier diagnostic.



Une commune du Grand Avignon @ AURAV

LES LEVIERS D' ACTIONS MOBILISABLES POUR ACCOMPAGNER LA MUTATION DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

AUTORISER ET ORIENTER (PLU / PLUi)

Règlement / Zonage => CONFORMITÉ

OAP sectorielle => COMPATIBILITÉ
OAP thématique

Pour :

- Assurer la qualité urbaine et paysagère ;
- Affirmer un modèle de développement sobre en foncier ;
- Identifier des secteurs à mutation douce et d'autres à transformation plus ambitieuse ;
- Définir des règles adaptées permettant et/ou encadrant la densification ;
- Préciser les typologies d'habitat attendues.

Permet d'accompagner le porteur de projet

Dialogue

- Communication et visibilité
- Accompagnement

... plus de détails page 4

PLU/ PLUi

Projet(s)

1
Densification
diffuse
p.4

2
Intervention
d'aménagement
structurante
p.9

L'habitant

Promoteur / lotisseur / aménageur

La collectivité

Instruit

✓
✗
**Autorisations
d'urbanisme**

- Déclaration préalable
 - Permis d'aménager
 - Permis de construire
- ... plus de détails page 4

> INTERVENTION PRIVÉE ACCOMPAGNÉE

Rôle de la collectivité :

- Définir des règles claires et lisibles
- Accompagner les porteurs de projets
- Inciter plutôt que contraindre
- Orienter sans se substituer,
- Sécuriser les démarches
- Élever la qualité des projets

> INTERVENTION PUBLIQUE (PARTIELLE OU TOTALE)

Maîtrise foncière :

> La collectivité se donne la capacité à **maîtriser le temps, la forme urbaine, la programmation et la qualité des projets**, en cohérence avec l'intérêt général.

> La collectivité est en régie directe
> La collectivité fait appel à la prestation d'une MOE urbaine, d'architecte et ou de paysagiste.

Outils :

- Maîtrise foncière « à la parcelle »** => DPU déclenchée par DIA ; acquisition amiable ; portage foncier (EPF, SPL, SEM).
- Maîtrise foncière « de projet »** => AFUP (Association Foncière Urbaine de Projet) ; PUP (Projet Urbain Partenarial) ; bail réel solidaire (BRS) / Organisme de Foncier Solidaire (OFS).
- Maîtrise foncière « forte »** (Pour projets structurants ou secteurs bloqués) => Expropriation (DUP) ; lotissement public / Aménagement communal / ZAC.
- Interventions « Hybrides »** (entre régulation et action foncière > maîtrise partielle) => Convention foncières / convention de veille ; Réserves foncières.

Intervention foncière

Porte ou se fait accompagner

LES PRÉCONISATIONS PRÉALABLES

PRÉAMBULES GÉNÉRAUX POUR L'ENCADREMENT DES PROJETS EN SECTEURS PAVILLONNAIRES EXISTANTS

Les dynamiques de développement des tissus pavillonnaires, souvent réalisées de manière opportuniste et fragmentée, ont conduit à des configurations urbaines disloquées et en forme de patchwork, peu adaptées aux enjeux contemporains de sobriétés foncières, de qualité de vie et de résilience écologique.

Face à ce constat, les nouvelles interventions peuvent s'inscrire dans une logique de réparation et de consolidation des tissus existants, et répondre aux principes suivants :

1. RENFORCER LA COHÉRENCE ET LA CONNECTIVITÉ DES TISSUS URBAINS

Renforcer le maillage des modes doux dans les secteurs pavillonnaires :

- Créer et/ou renforcer les cheminements piétons et cyclables pour faciliter les liaisons interquartiers afin de constituer de véritables ensembles habités ;
- Mutualiser les accès et les dessertes pour libérer du foncier au profit d'usages plus vertueux, tels que des espaces verts, privés ou collectifs.

Redéfinir/ valoriser les interfaces et les limites :

- Identifier et qualifier les interfaces entre espaces publics et privés, ouverts ou fermés, pour renforcer la lisibilité et la cohérence des quartiers ;
- Adapter le vocabulaire paysager, architectural ou urbain selon la nature de chaque limite.

2. INTÉGRER LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET CLIMATIQUES

Gérer durablement les eaux pluviales

- Privilégier des solutions d'infiltration des eaux (pleine terre, noues, tranchées, drainantes, sols perméables) pour limiter le ruissellement et recharger les nappes phréatiques ;
- Éviter l'imperméabilisation excessive des sols et intégrer des surfaces

végétalisées pour favoriser l'absorption des eaux et la croissance d'une végétation de haute tige.

Préserver et amplifier la biodiversité et les aménités paysagères :

- Maintenir et/ou restaurer les continuités écologiques et intégrer et/ou s'intégrer aux trames vertes, bleues et brunes pour renforcer la résilience des secteurs ;
- Encourager la végétalisation des parcelles publiques et privées (jardins, toitures, façades) pour soutenir la faune et la flore locales et lutter contre les îlots de chaleur ;
- Penser chaque projet dans un emboîtement d'échelles, afin que les actions locales participent à des continuités écologiques dépassant le cadre de la parcelle individuelle.



3. GARANTIR UN CADRE DE VIE INCLUSIF ET DURABLE

Favoriser la mixité sociale et générationnelle :

- Intégrer une diversité de typologies de logements (des maisons, des logements intermédiaires, des petits appartements adaptés aux seniors, aux familles) pour répondre aux besoins de tous les habitants ;
- Prévoir des espaces partagés (réversibles / mutualisés) et des équipements de proximité (places publiques, jardins partagés, commerces) pour renforcer la cohésion sociale.



Ne pas compromettre l'avenir des secteurs :

- Anticiper les évolutions futures (démographiques, climatiques, économiques) en évitant les choix irréversibles, tels que l'imperméabilisation totale ou le morcellement excessif ;

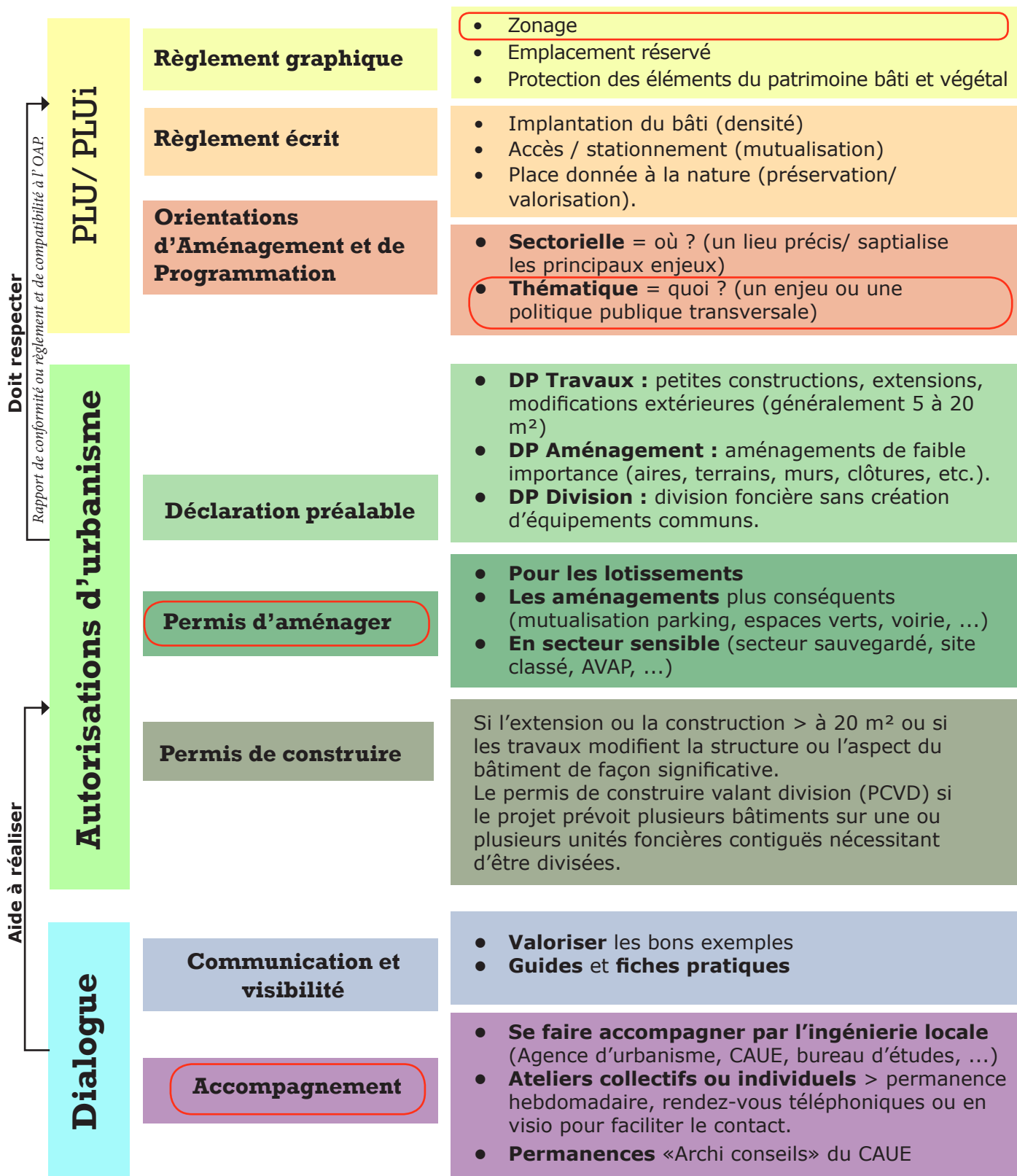


- Privilégier des formes bâties plus compactes et resserrées, optimisant le foncier et laissant des espaces libres ou des ensembles bâtis continus et d'un seul tenant.
- Soigner les limites parcellaires afin de favoriser le « savoir-voisiner » et de limiter les nuisances (vis-à-vis, bruit, entretien des limites).

1. STIMULER UNE DENSIFICATION DIFFUSE QUALITATIVE

La majeure partie du foncier en secteur pavillonnaire est dans le domaine privé c'est pourquoi, il nécessaire de se parer des bons outils pour permettre une densification diffuse de qualité.

Ci-dessous un panel des outils, non exhaustifs, et des exemples de modalité d'intervention mobilisables selon le contexte des projets :



Zoom sur cet outil ou cette thématique dans la suite du document.

ADAPTATION DU RÈGLEMENT D'URBANISME (PLU/PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) est l'outil principal pour encadrer la densification des quartiers pavillonnaires. Il définit les règles de construction, les zones à densifier ou à préserver, et propose des orientations pour guider les projets. Bien utilisé, il permet d'encadrer l'évolution des quartiers tout en préservant la qualité de vie et en optimisant l'usage du foncier.

La publication de l'AURAV «Densification choisie» propose un panel d'outils et de préonisations qui peuvent être utilisés en ce sens.

Ref. N°1 : Retrouvez la publication > ICI

ZOOM SUR LE ZONAGE : VERS SA DIVERSIFICATION

Diversifier les zonages ou sous zonage pour les secteurs pavillonnaires, permet de mieux adapter la règle à la diversité des projets.

Objectif :

- Adapter les règles aux réalités locales et définir des sous-catégories de zonage en fonction des typologies de tissus pavillonnaires (ex. : pavillonnaire dense, pavillonnaire avec grands jardins, pavillonnaire mitoyen) ;
- Préserver la qualité des projets et favoriser une densification mieux intégrée, en tenant compte des caractéristiques existantes : protection des arbres remarquables, maintien des alignements, intégration de cônes de vue sur les paysages, encadrement des clôtures (hauteur, matériaux, ajourées ou non) ;

- Limiter les conflits d'usage entre voisins, notamment pour les vues, en encadrant les implantations (en limite ou sur rue), les hauteurs et le traitement des limites parcellaires.

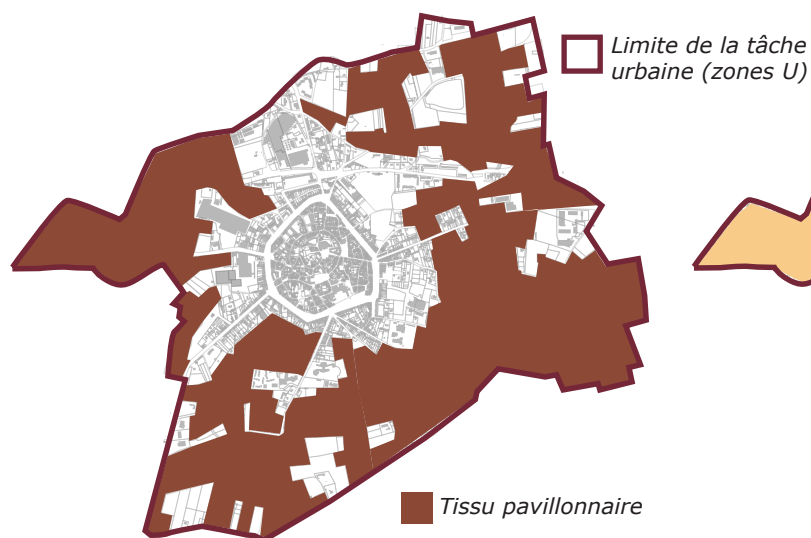
Exemples :

Ex. n° 2 : PLUi de l'Agglomération de La Rochelle, Création de sous-secteurs pavillonnaires avec des règles différenciées (PLUi Règlement écrit ex. p.55,104,192. Approuvé 06-07-2023) > **ICI**

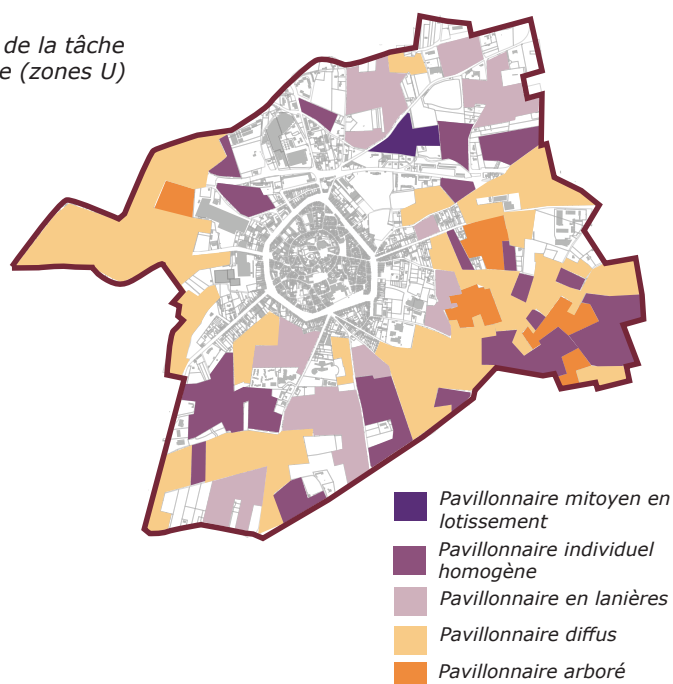
Points de vigilance :

- Afin de garantir une bonne compréhension, privilégier des critères objectifs (taille des parcelles, présence de végétation, coefficient de pleine terre) ;
- Anticiper les évolutions futures (dimensionnement des réseaux, création de continuités, définition d'espaces en pleine terre continus d'un tènement à l'autre).

UN ZONAGE UNIQUE POUR DES TISSUS TRÈS DIFFÉRENTS



DIFFÉRENCIER LES TISSUS PAVILLONNAIRES POUR DES RÈGLES PLUS ADAPTÉES.



L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

L'OAP thématique s'applique sur plusieurs zones ou sur la totalité du PLU/ PLUi.

Une OAP « densité », par exemple peut permettre de mieux encadrer la densification douce.

Objectif :

- Définir des principes clairs pour les projets de densification (traitement des limites parcellaire, végétalisation, mutualisation des accès) ;
- Encadrer les formes urbaines : préciser les gabarits, les hauteurs, les matériaux et les espaces extérieurs pour une intégration harmonieuse ;
- Favoriser des projets vertueux : intégrer des exigences environnementales (infiltration des eaux pluviales, biodiversité) et sociales (mixité générationnelle, espaces partagés) ;

- Sécuriser les porteurs de projets (particuliers, promoteurs) en leur fournissant un cadre précis et prévisible.

Exemples :

Ex. n° 3 : OAP thématique du PLUi du Pays de Fontainebleau dans le volet N°3 «Évolution des formes urbaines et architecturales traditionnelles» (approuvé le 27-10-25).

> **ICI p.32 à 35 ;**

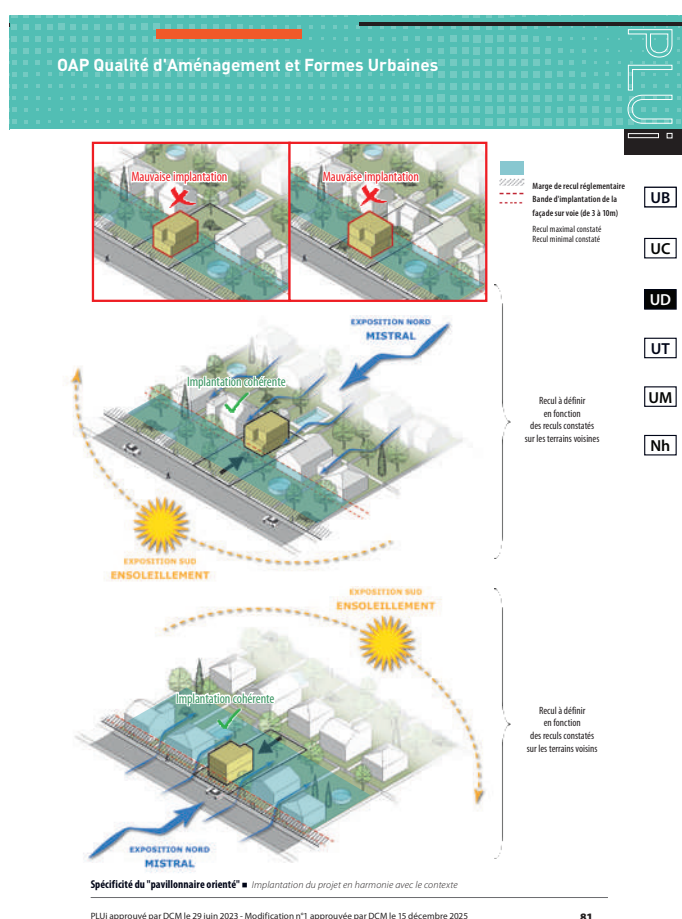
Ex. n° 4 : OAP thématique N°2 PLUI-H de la Communauté de Commune Vie et Boulogne : « mon projet d'aménagement » p.19 et « mon projet de rénovation » p.36 (approuvé le 23-09-24) > **ICI**

Ex. n° 5 : OAP Thématique Qualité d'Aménagement et Formes Urbaines issue du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile (approuvé le 29-06-23) > **ICI à partir de la p.76**

Points de vigilance :

Éviter les OAP trop contraignantes :

- **trouver un juste équilibre entre souplesse**, afin de permettre l'émergence des projets, **et exigence**, pour en garantir la qualité.
- **Illustrer autant que possible les préconisations**, afin de les rendre plus lisibles, plus faciles à s'approprier et à intégrer dans les projets portés par les particuliers.



LES AUTORISATIONS D'URBANISMES EN FAVEUR DES PROJETS

Si la règle d'urbanisme fixe les droits à construire, les autorisations d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, la conformité des projets proposés.

La déclaration préalable de travaux (DP) s'applique aux interventions limitées (extensions, annexes, surélévations).

La déclaration préalable d'aménagement (DPA) concerne les divisions foncières sans création de voies ni d'équipements.

Le permis d'aménager (PA) encadre les

opérations plus structurantes, notamment les lotissements.

Le permis de construire (PC) reste l'autorisation de référence pour les nouvelles constructions. Enfin, le permis de construire valant division (PCVD) permet d'autoriser (en une seule autorisation) une construction et la division du terrain en plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ces procédures garantissent la conformité des projets au PLU/PLUi.

LES AUTORISATIONS EN FAVEUR DE LA MUTUALISATION DES ACCÈS

Objectif :

Mutualiser systématiquement les accès permet de libérer de l'espace pour des usages vertueux (végétalisation, stationnement partagé, espaces communs).

Les outils à disposition d'une commune pour contraindre à la mutualisation des accès lors d'une division foncière sont :

- Permis d'aménager : possibilité d'imposer des accès et espaces communs pour plusieurs lots ;
- PLU : inscription d'une règle obligeant la création d'un accès mutualisé en cas de division en plusieurs lots, sous peine de refus du permis ;
- Cession d'emprises : obligation pour le pétitionnaire de céder les terrains nécessaires à la réalisation d'une voie commune au profit de la commune ou d'un syndicat ;
- Droit de préemption urbain (DPU) : acquisition stratégique de parcelles pour, lors de leur revente, imposer des servitudes ou règles d'aménagement intégrant la mutualisation des accès.

Exemples :

Ex. n° 6 : PLU de Vailhauquès - OAP Division parcellaire, p. 3 (*Approuvé 06-2024*) > **ICI**

Ex. n° 7 : PLU de Saint-Rémy-l'Honoré -Zone UR, Article 3 P.18-(*Approuvé 05-07-2013*) > **ICI**

Pour précisons :

Le permis d'aménager impose la viabilisation des lots avant toute vente et avant la délivrance des permis de construire, ce qui entraîne une avance de trésorerie importante. C'est pourquoi la déclaration préalable d'aménagement est plus couramment privilégiée.

Un accès commun est un accès partagé, quel que soit son statut juridique (indivision, servitude de passage, ASL, etc.).

Le mode de gestion de cet accès relève du droit privé et n'est pas pris en compte lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.

Dès lors qu'un accès commun dessert au moins deux lots, sa création ou sa mutualisation nécessite en principe le dépôt d'un permis d'aménager.



ACCOMPAGNEMENT DES PÉTITIONNAIRES ET PORTEURS DE PROJETS

La division foncière à l'initiative des particuliers constitue un levier essentiel de densification douce dans les tissus pavillonnaires et contribue aux objectifs de sobriété foncière. Souvent menés dans une logique individuelle, ces projets n'anticipent pas toujours leurs impacts urbains, paysagers ou sociaux.

Les collectivités ont dès lors un rôle déterminant pour accompagner les

pétitionnaires dans la compréhension des ambitions communales en matière d'aménagement, telles qu'exprimées dans le PLU/PLUi. Par l'information, le conseil et le dialogue en amont, elles peuvent faire évoluer une démarche privée vers un projet mieux intégré à son environnement, conciliant intérêt particulier et intérêt général.

ET SI L'INTÉRÊT PRIVÉ POUVAIT REJOINDRE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL, ET RÉPONDRE AUX AMBITIONS DE LA COMMUNE

Objectifs de l'accompagnement :

L'accompagnement dans le processus de projet permet de concilier la règle, les objectifs de la collectivité et les initiatives privées. Cet accompagnement peut permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Diversifier l'offre résidentielle et répondre à la demande locale en logements ;
- Limiter l'étalement urbain en mobilisant le foncier déjà bâti et en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- Optimiser les infrastructures existantes, réduisant ainsi les coûts et les impacts environnementaux ;
- Renforcer l'attractivité et la qualité des quartiers grâce à une densification douce, respectueuse du cadre bâti et mieux acceptée socialement.

Exemples inspirants

Des exemples et méthodologies édités par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) comme :

> **Ex. n° 8** : A la conquête du foncier invisible > **ICI**

> **Ex. n° 9** : Sobriété foncière redirection urbaine > **ICI**

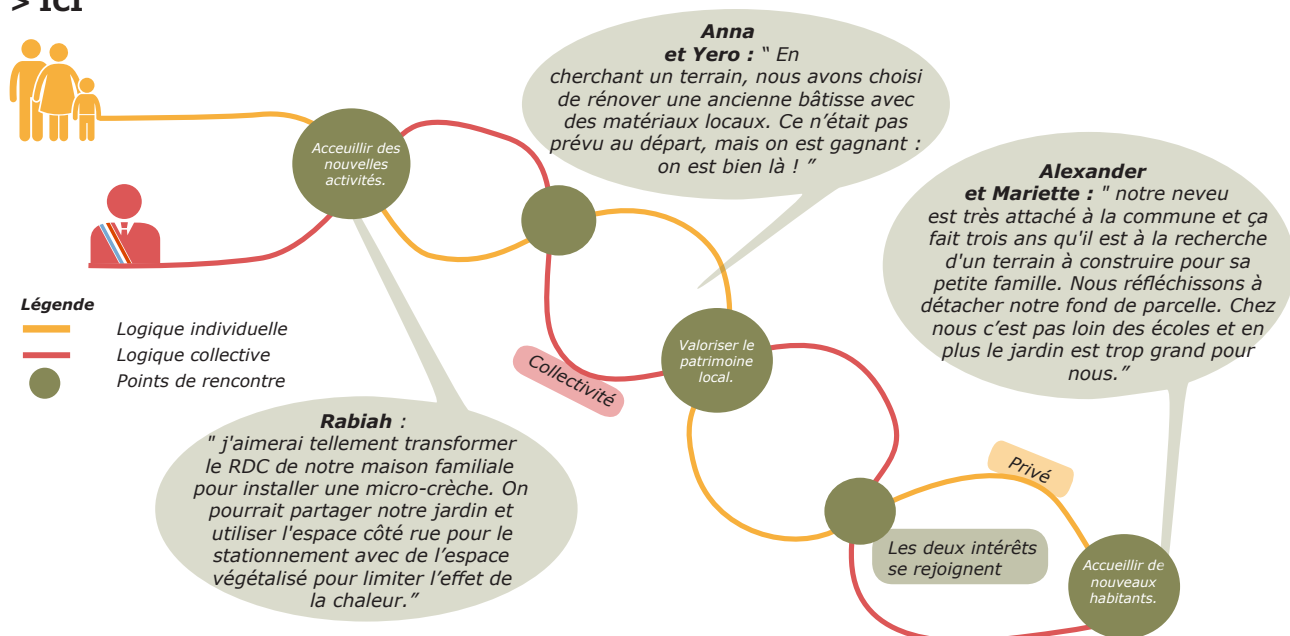
Et d'autres exemples comme :

- Programmes de revitalisation territoriale (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain)
Bien que destinés aux collectivités, ils créent un cadre favorable aux projets privés (requalification de friches, densification, réhabilitation du bâti existant) > **ICI**
- Aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
Soutiennent les particuliers pour la rénovation énergétique, l'adaptation des logements ou la remise sur le marché de logements vacants, en contrepartie d'engagements (loyers maîtrisés, occupation en résidence principale) > **ICI**
- Des structures comme Villes Vivantes ou IUDO peuvent accompagner les collectivités ou les particuliers pour concevoir des projets sur mesure, intégrés et partagés > **IUDO** ou **Villes vivantes**

Points de vigilance

L'accompagnement nécessite des ressources en ingénierie (urbanistes, architectes-conseils, services techniques).

L'accompagnement ou encore la co-construction est essentielle : il ne s'agit pas d'imposer des contraintes supplémentaires, mais de démontrer aux propriétaires les bénéfices à long terme d'une meilleure insertion de leur projet.



2. IMPULSER UNE INTERVENTION D'AMÉNAGEMENT PLUS STRUCTURANTE

Pour des terrains de grande taille, la collectivité peut encadrer et accompagner le projet, ou intervenir sur le foncier. Cette implication permet d'apporter une plus-value en termes de qualité urbaine, paysagère et de cohérence avec le tissu existant.

Deux modalités pour assurer un suivi du projet par la collectivité

PLU/ PLUi	Règlement graphique	• Zonage • Emplacement réservé • Protection Nature / patrimoine
	Règlement écrit	• Implantation du bâti (densité) • Accès/ stationnement (mutualisation) • Place donnée à la nature (préservation/valorisation)
	Orientations d'Aménagement et de Programmation	• Sectorielle = où ? (un lieu précis/ spatialise les principaux enjeux) • Thématique = quoi ? (un enjeu ou une politique publique transversale)
Accompagner le porteur de projet privé	Accompagnement technique et conception urbaine	• Dialogue avec un architecte/urbaniste (Ville, EPCI, CAUE, ...) permet de conseiller sur l'implantation, les gabarits, la densité et l'organisation des lots. > les étapes à ne pas rater sont : la faisabilité (permet de croiser sur la charge foncière / les densités à générer), le plan masse (avant le dépôt du PC), la phase commercialisation qui entraîne souvent des changements (PC modif).
	Appui à la rédaction des règlements internes	• Lotissements et copropriétés : consulter le service urbanisme afin d'assurer la cohérence des règles avec celles de la commune (voiries, espaces communs, stationnement, servitudes).
	Médiation et concertation	• Conventions et chartes : engagements sur l'architecture, la densité, les matériaux, la végétalisation et la mobilité.
Intervention foncière initiée par la collectivité		• Ateliers de co-conception : associer riverains et acteurs locaux pour ajuster le projet. • Communication pédagogique : présenter clairement les contraintes et objectifs de densification pour faciliter l'acceptabilité.
	Maîtrise foncière	• Acquisition directe ou via EPF : sécuriser et porter le foncier pour le compte de la collectivité. • Droit de préemption urbain (DPU) et conventions / promesses d'achat pour garantir l'acquisition. • Le projet urbain partenarial (PUP) permet de financer des équipements publics en échange d'une exonération de taxe d'aménagement. • Remembrement / échanges fonciers pour faciliter l'aménagement.
	Opération d'aménagement	• Conduite par la collectivité > Régie directe (la collectivité est aménage elle-même) > en concession d'aménagement à un opérateur type SEM/ SPL/ aménageur privé. > via des outils de financement comme le PUP • Consultation ou partenariat > Appel d'offres aménageur ou concours concepteur / promoteur. > Convention / cahier des charges : phasage, espaces publics, équipements, engagements qualitatifs.

ADAPTATION DU RÈGLEMENT D'URBANISME (PLU/PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) est l'outil principal pour encadrer la densification des quartiers pavillonnaires. Il fixe les règles de construction, identifie les secteurs à densifier ou à préserver et peut s'appuyer sur des OAP sectorielles pour définir des orientations

d'aménagement précises à l'échelle d'un site ou d'un secteur stratégique. Bien utilisé, il permet de maîtriser l'évolution des quartiers tout en préservant la qualité de vie et en optimisant l'usage du foncier.

ZOOM SUR L'OAP SECTORIELLE

Objectifs :

L'OAP sectorielle permet de traduire les intentions d'aménagement propres à un périmètre donné (quartier, cœur d'îlot, entrée de ville, secteur de gare, etc.) en un cadre de développement partagé.

Elle définit les intentions d'aménagement à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur ciblé et vise à :

- Structurer le développement : organisation des voiries, maillages piéton/cyclable, continuités écologiques, localisation des équipements ;
- Préciser la programmation urbaine : phasage, typologies de logements, activités et équipements publics ;
- Encadrer la forme urbaine : gabarits, densité, intégration paysagère, gestion des espaces libres ;
- Faciliter la mise en œuvre : donner de la visibilité aux porteurs de projet et articuler les démarches (ZAC, permis d'aménager, concertation).

Exemples :

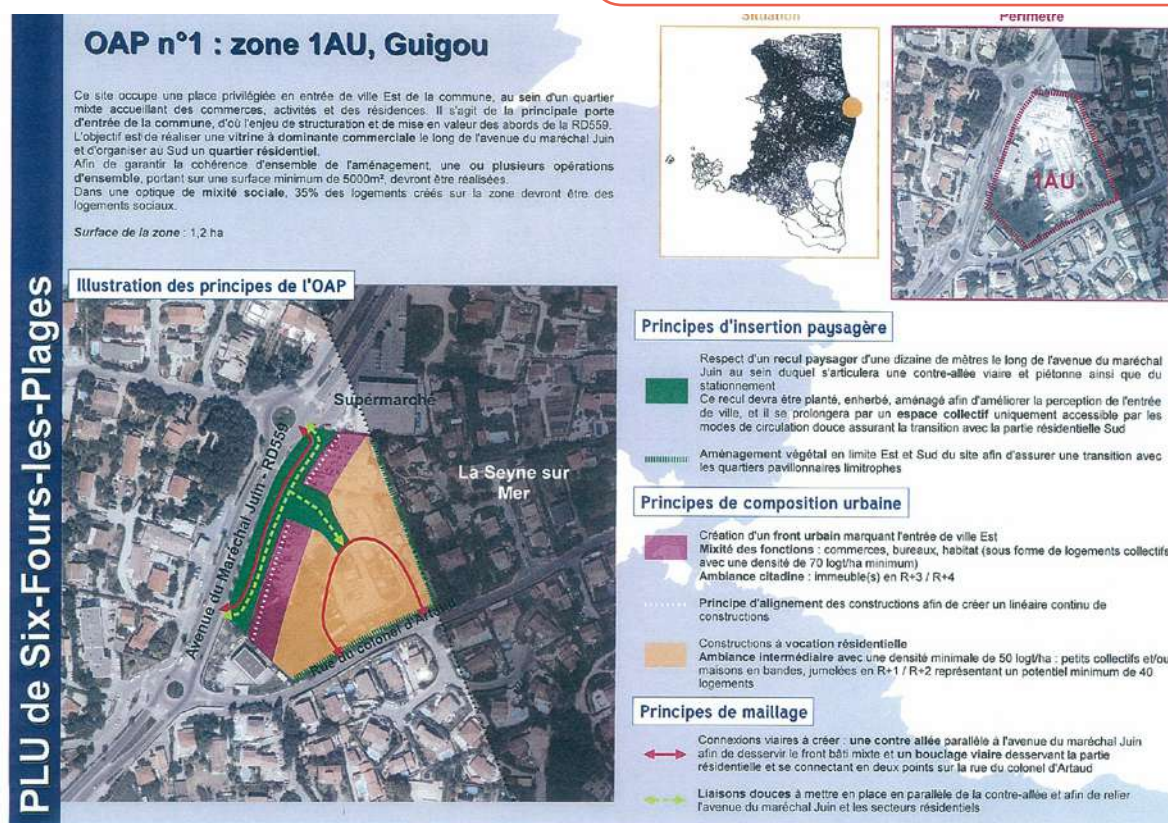
Ex. n°10 : l'exemple d'OAP proposé ci-dessous se situe sur l'un des secteurs analysé dans le volet N°2 Six-Fours dans le VAR. Il s'agit d'une OAP en faveur de la densité et de la mixité sociale > **ICI**

Points de vigilance :

Relevant d'une logique de compatibilité, l'OAP autorise des adaptations mais n'écarte pas une lecture réglementaire précise des projets. Elle fixe une ambition et des principes d'aménagement servant de référence à l'instruction, tout en ouvrant un espace de dialogue avec le porteur de projet. Il convient par conséquent de veiller à :

- Garantir la cohérence avec le zonage et les autres pièces du PLU(i) ;
- Assurer le dialogue entre collectivités, aménageurs et opérateurs ;
- Articuler l'OAP avec les outils opérationnels (ZAC, chartes, permis d'aménager).

Opérations de Transformation Urbaine (O.T.U.), introduite par la loi du 26 novembre 2025, constitue une version plus opérationnelle et engageante de l'OAP, pensée pour piloter dans le temps des transformations urbaines ciblées au sein de tissus existants, sans passer par une opération lourde de type ZAC.



COMMENT LA COLLECTIVITÉ PEUT-ELLE ACCOMPAGNER LE PORTEUR DE PROJET

Face à la diversité, la détermination et la rapidité des projets urbains portés par des acteurs privés, les collectivités ont tout intérêt à se doter d'un cadre de référence partagé.

L'élaboration d'une charte d'aménagement ou guide de qualité urbaine permet d'accompagner les porteurs de projet en amont, de clarifier les attentes publiques et de

garantir la cohérence des opérations avec les objectifs du territoire.

Véritable outil de dialogue, les chartes et guides favorisent une meilleure intégration urbaine, architecturale et environnementale des projets, tout en donnant de la lisibilité et de la sécurité aux opérateurs privés dans la conduite de leurs démarches.

ZOOM SUR LES CHARTES ET LES GUIDES

Objectifs :

Les enjeux et ambitions diffèrent selon les territoires : ce qui est prioritaire pour une commune peut l'être moins pour une autre. Il est donc essentiel de définir clairement les intentions locales — urbaines, sociales et environnementales — afin de donner un cap lisible et partagé aux porteurs de projet et de garantir une cohérence avec le contexte territorial.

Exemples :

Ex. n° 11 : Guide Avignon – Habiter la ville de demain > **ICI**

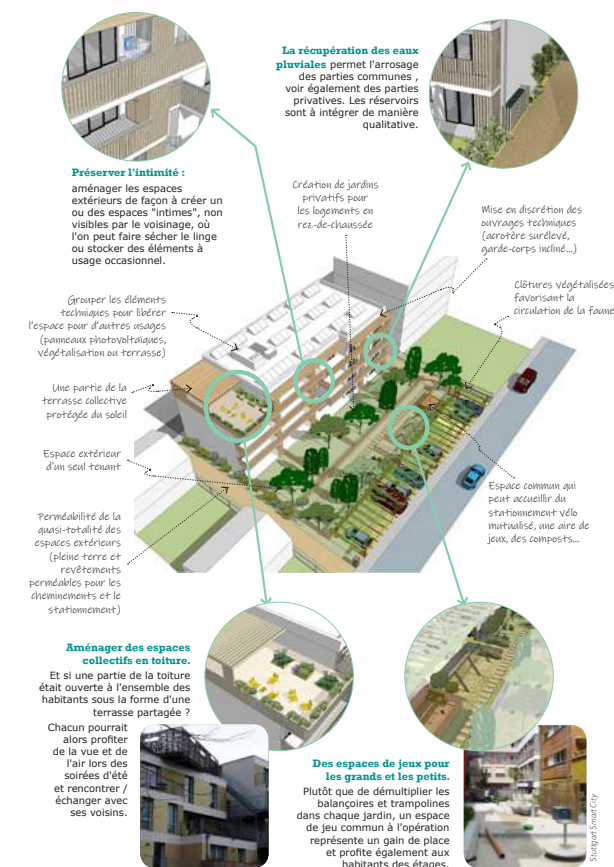
Ex. n° 12 : Guide PNR du Ventoux et PNR du Luberon - Demain, habiter le Ventoux > **ICI**

Points de vigilance

Le guide et la charte s'inscrivent dans une démarche complémentaire aux documents réglementaires.

Bien que **la charte ne dispose pas d'une valeur juridique au sens strict du Code de l'urbanisme**, elle peut jouer un rôle essentiel en tant que **outil d'engagement et de dialogue**, notamment **lorsqu'elle est formalisée par une convention entre la collectivité et le porteur de projet**.

Le guide et la charte n'ont pas vocation à créer de nouvelles règles, mais plutôt des manières des répondre aux obligations. Leur portée opérationnelle repose sur l'adhésion volontaire des porteurs de projet et sur leur bonne articulation avec les documents d'urbanisme existants (OAP, règlements, zonage...).



34 Avignon - habiter la ville de demain

MODALITÉS D'INTERVENTION FONCIÈRE ET D'AMÉNAGEMENT DES COLLECTIVITÉS

Les collectivités peuvent porter intégralement le développement urbain en pilotant des opérations d'aménagement structurantes. Elles peuvent intervenir en régie directe, en assurant elles-mêmes le rôle d'aménageur de la maîtrise foncière à la réalisation du projet, ou confier l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement à un opérateur

(SEM, SPL ou aménageur privé). Elles peuvent également mobiliser des outils de financement comme le PUP pour accompagner des initiatives privées, tout en sécurisant la programmation et l'intégration urbaine. Ces démarches permettent d'organiser le territoire, de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale et de traduire les ambitions locales en projets concrets.

ZOOM SUR LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Constat

Dans certains secteurs pavillonnaires en mutation, des initiatives privées peuvent générer des besoins nouveaux en équipements publics (voirie, réseaux, espaces publics, écoles). Lorsque la collectivité ne souhaite pas engager une opération d'aménagement de type ZAC, mais doit néanmoins accompagner une densification plus structurée, un cadre partenarial peut s'avérer nécessaire

Objectifs

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) permet à la collectivité de conclure une convention avec un ou plusieurs opérateurs privés afin de financer tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par une opération.

Il permet de :

- Faire contribuer les porteurs de projet au financement des équipements publics induits par leur opération ;
- Adapter le niveau d'équipement aux besoins réels du projet ;
- Sécuriser juridiquement et financièrement la participation privée ;
- Maintenir l'initiative du projet du côté privé tout en garantissant sa cohérence avec les capacités du territoire ;

- Faciliter la réalisation d'opérations de densification intermédiaire ou structurante sans mobiliser une procédure lourde d'aménagement.

Exemples

Ex. n° 13 : Lambesc (13) le Moulin Neuf, illustré dans le document Projet Urbain Partenarial PUP (p. 13 à 16) > ICI

Ex. n° 14 : Vitrolles (13) Les Salins du Lion, présenté dans le film « Habité ensemble » 2025 réalisé par la DREAL en partenariat avec l'AUPA et l'AURAV > ICI

Points de vigilance

- Le PUP ne permet pas de maîtriser la programmation ou la qualité architecturale du projet : il porte uniquement sur le financement des équipements publics ;
- Il suppose une capacité d'anticipation des besoins en équipements et une évaluation fine des coûts ;
- Sa négociation nécessite une ingénierie juridique et financière ;
- Il ne se substitue pas à une réflexion globale d'aménagement lorsque les enjeux urbains dépassent le seul financement des équipements.

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
BANQUE DE PROJETS EN PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

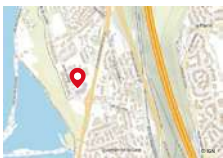
LES SALINS DU LION

Réinvestir les rives de l'Étang de Berre



- Vitrolles
- Bouches-du-Rhône (13)
- 35 000 habitants

- Anciens entrepôts industriels
- Mixité sociale
- Espaces publics qualitatifs
- Qualité environnementale
- Qualité de la construction



Mixité fonctionnelle # Recyclage de l'existant # Ville et métropole

PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Vitrolles a réinvesti d'anciens entrepôts situés sur les rives de l'Étang de Berre pour répondre au besoin de logements et d'équipements publics de la ville. Le nouveau quartier, livré en 2023, est composé de logements, de commerces, d'équipements publics, d'un parc urbain et d'un sentier permettant de cheminer à pied jusqu'aux plages. Au-delà du projet urbain, les rives des Salins du Lion sont dotées d'une exceptionnelle biodiversité dont la reconquête a constitué un axe majeur du projet dans son ensemble.



2014	2017	2023	2024-2025
Acquisition du terrain	Démarrage du chantier	Livraison des logements, de la résidence senior, du groupe scolaire et des commerces	Programmation et version du dernier lot

acteurs

Maîtrise d'ouvrage :
• Commune de Vitrolles
• Métropole Aix-Marseille-Provence (espaces publics)

Maîtrise d'œuvre :
• Cogedim

Exploitants :
• CDC Habitat (logements sociaux)
• API Résidence (résidence senior)

programmation

Logements :
• 488 logements (dont 112 logements sociaux)

Équipements publics :
• 1 résidence senior
• 1 groupe scolaire (maternelle et primaire)

Activités :
• 8 commerces

Surface totale	Surface plancher	Densité de
75 000 m²	50 000 m²	log/h

88 log/ha

LES + DU PROJET

- La désimperméabilisation puis la restauration écologique d'un site initialement pollué
- Dépollution et désimperméabilisation des sols ;
- Restauration de corridors écologiques, d'habitats humides et de prairies à papillons en tenant compte des conditions pédologiques du sol pour que les plantes et les fleurs puissent s'y développer ;
- Plantation de 200 essences adaptées au climat.

- La qualité de la construction
- Réemploi de 80 % des gravats du chantier pour la construction du projet ;
- Réalisation de la structure du bâti en béton recouverte de briques pour offrir un coefficient thermique de bonne qualité ;
- Obtention de la labellisation BDN (bâtiment durable méditerranéen) niveau or pour le groupe scolaire Anne-Silvestre.

- La prise en compte des enjeux de mobilité au-delà du quartier des Salins
- Le nouveau quartier est desservi par une ligne de bus permettant de rejoindre le centre-ville en quelques minutes et se situe à proximité de la gare SNCF TER « Vitrolles-Aéroport-Marseille-Provence ».
- Des itinéraires dédiés aux déplacements doux ont été planifiés pour permettre aux résidents de rejoindre facilement le centre-ville. Les voies douces relient également le site à une étendue naturelle de 87 000 m², abritant 139 espèces d'oiseaux.

outils

Le PLU :
• a permis de définir les orientations stratégiques et la programmation du projet d'aménagement dans le cadre de son PADD et des DAP.

Un projet urbain partenarial (PUP) :
• initié en 2014, ce partenariat public/privé a permis de financer le projet avec une répartition des coûts entre la collectivité et les promoteurs immobiliers en échange d'exonération des taxes d'aménagement.



labels
bdm
NF HCE

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière
Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur 2024

