

Division parcellaire dans les PLU

**Un appel à projets expérimental
en Gironde au service d'une
densification urbaine de qualité**

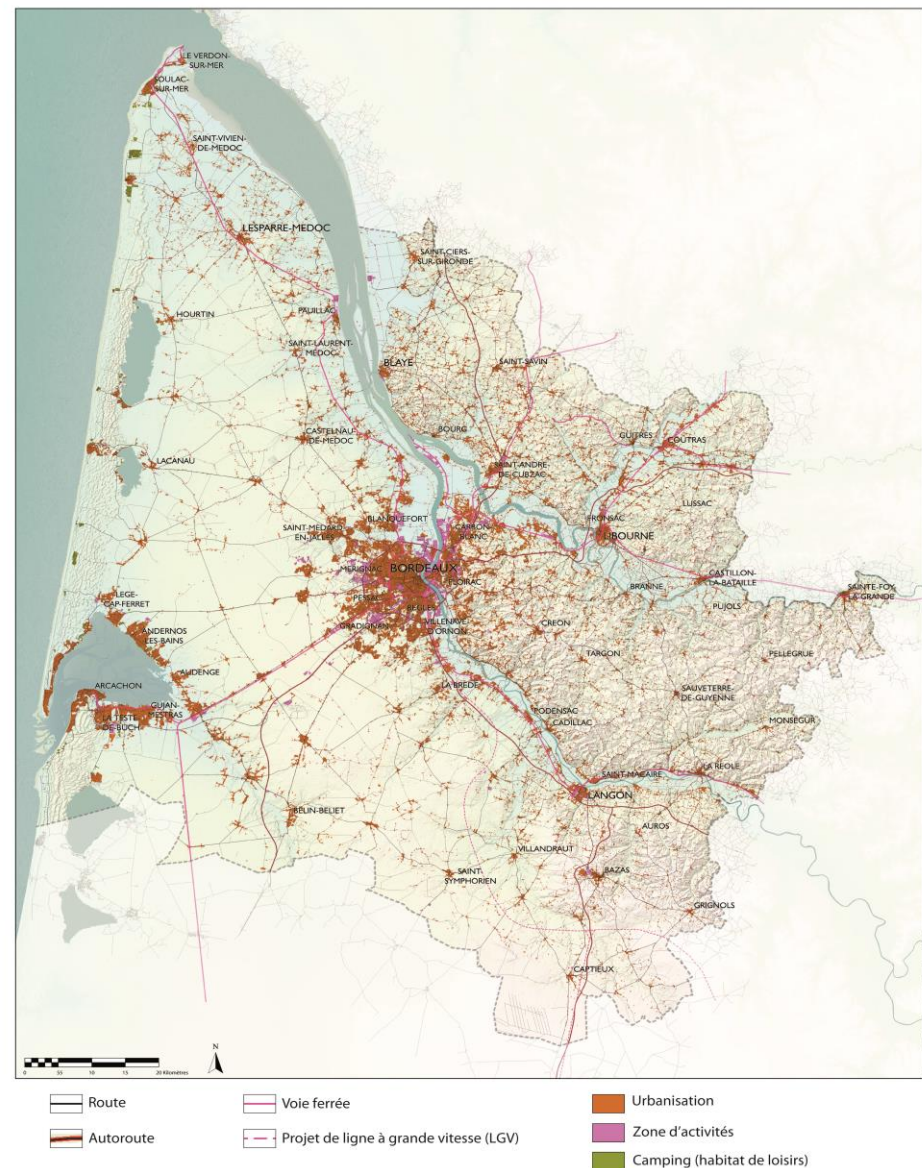


Gironde
LE DEPARTEMENT



Le contexte Girondin

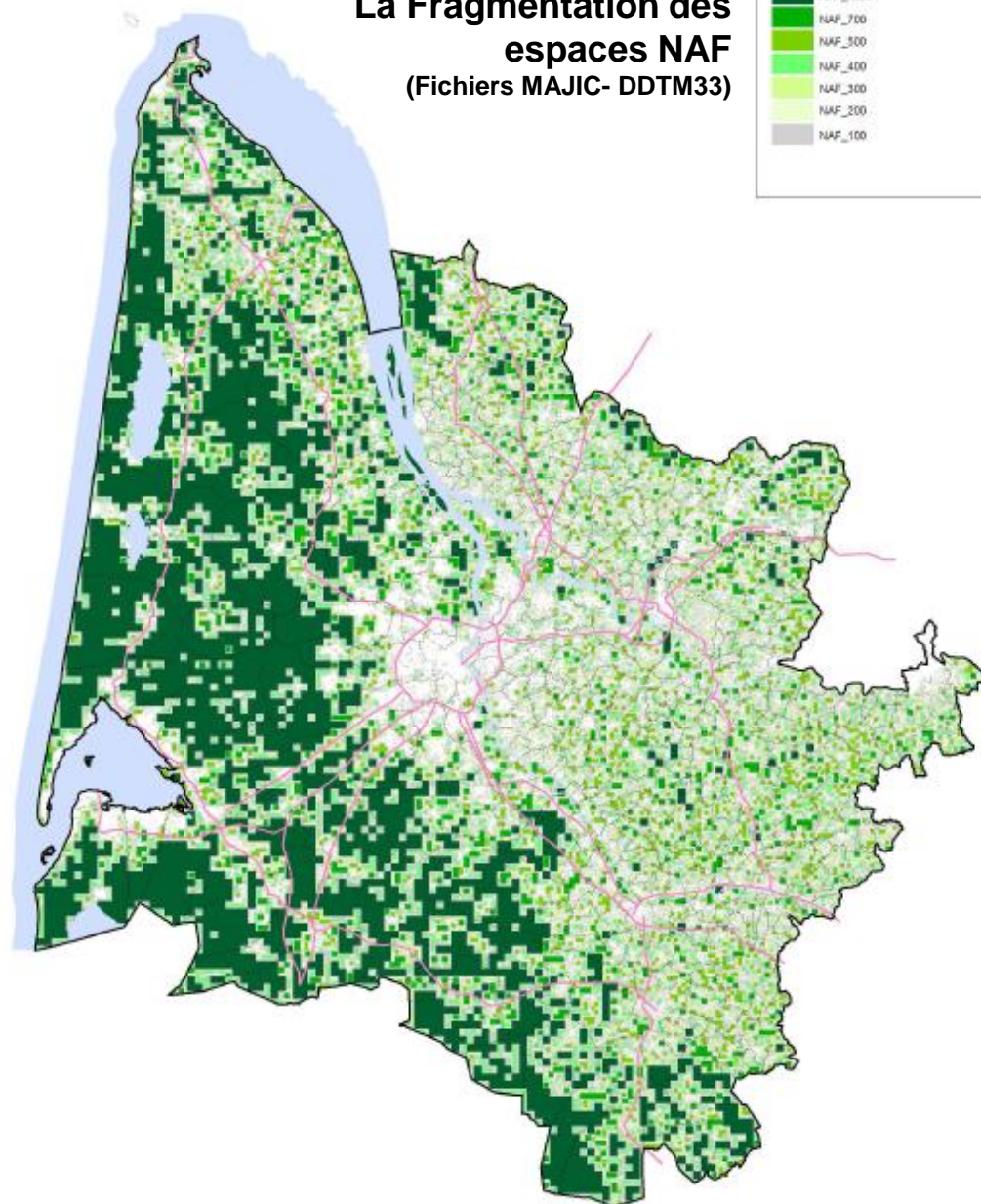
- Un territoire vaste dont plus de **80%** de la superficie est **agricole et forestière**
- Un territoire lourdement impacté par des grandes infrastructures de transport (*Autoroutes, LGV...*) et dépendant d'aléas climatiques et naturels
- Une croissance démographique annuelle soutenue (**15.000 nouveaux habitants par an**)
- Une pression foncière qui s'exerce sur les principales agglomérations (*Bordeaux-BAVE, Libourne, Langon*), mais aussi en zone rurale



Carte de l'urbanisation et des réseaux de déplacement (source : Oc2004 / IGN BD Topo - BD Alt)

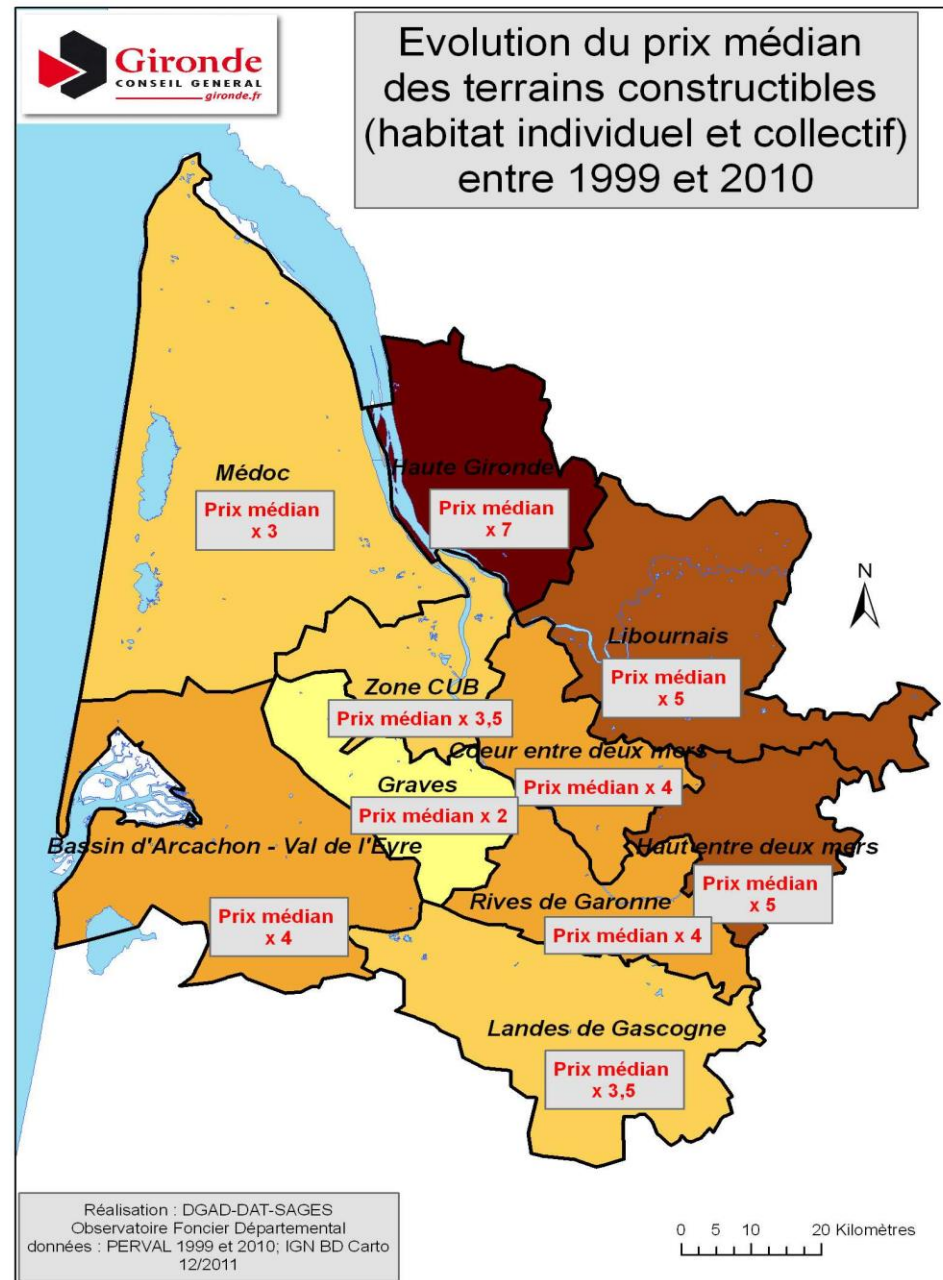
- Un phénomène de péri-urbanisation aux abords des principales agglomérations et de mitage dans les zones rurales
- Plus de **1000 ha** de surface agricole et naturelle **artificialisée par an**
- Un risque de dégradation et de banalisation des paysages

La Fragmentation des espaces NAF (Fichiers MAJIC- DDTM33)

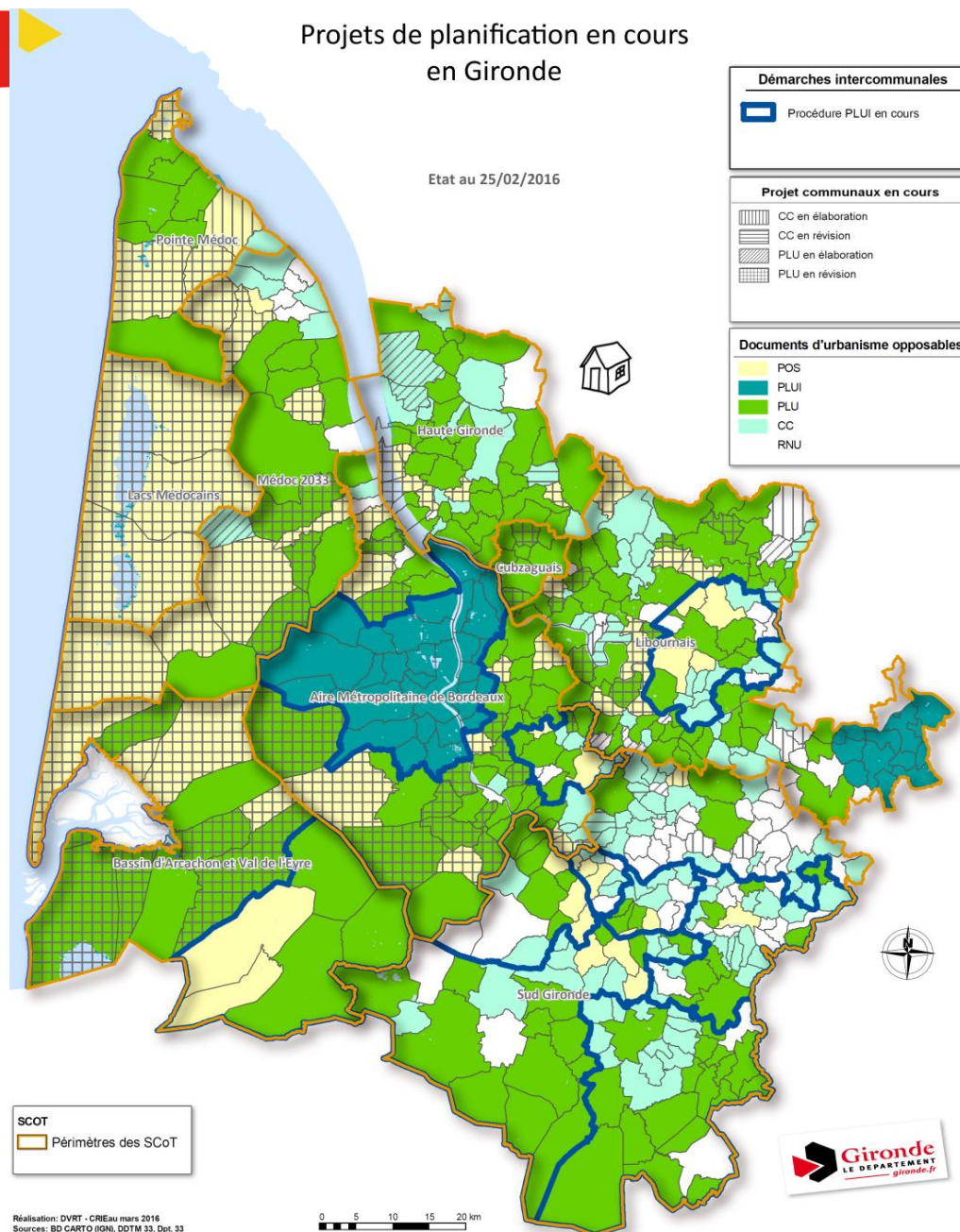


Une pression foncière qui génère :

- Une spéculation foncière et une flambée des prix
- Des phénomènes de rétention foncière
- Une concurrence entre espaces à vocation urbaine et espaces à vocation agricole et naturelle



- Face à cette situation une prise conscience des enjeux liés à l'élaboration des documents d'urbanisme, SCOT et PLU(i)
- Un engagement à diminuer la consommation d'espace dans la démarche InterScot 33 et une réflexion sur les formes urbaines moins consommatrices d'espace
- Un travail de définition des indicateurs de mesure de la consommation foncière animé par la DDTM
- Le lancement de l'actualisation de la charte « agriculture, forêt, urbanisme »
- La veille pour protéger les espaces naturels agricoles et forestiers au sein de la CDPENAF et de la commission terroir



La politique foncière du Département de la Gironde au service de l'équilibre entre préservation des espaces et maîtrise du développement urbain



- **Une compétence obligatoire en matière d'aménagement foncier rural**
(échanges amiables, « remembrement »)
- **La protection et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
ZPENS, plan paysage, schéma départemental des zones humides, PEANP, réserves foncières agricoles ...
- **L'accompagnement au recentrage du développement dans les centres-bourgs et à la revitalisation des centres-anciens dégradés**
(aides aux acquisitions foncières, au portage foncier à vocation urbaine...)
- **L'observation foncière**
(suivi du marché foncier et ingénierie auprès des collectivités locales)
- **La prospective foncière** : veille et expérimentation d'alternatives à l'action foncière publique *(formes urbaines, **potentiel foncier issu des divisions parcellaires**...)*



Gironde
LE DEPARTEMENT



La politique de soutien des démarches de densification douce par l'ADEME ALPC

Constat : une urbanisation peu durable et un développement urbain aux impacts majeurs

- Une **surconsommation** croissante du foncier
- Un rendu paysager homogène, voire monotone et peu identitaire
- Une perte de **biodiversité**
- Des **Émissions de Gaz à Effet de Serre** encore importantes
- Une **consommation énergétique** colossale
- Des conséquences sur le budget des ménages et des collectivités



USA, fin du 20e siècle
Rem KOOLHAAS (dir) : Mutations

De l'AEU à la densification douce, un lien unique: la stratégie « sol » de l'ADEME

Les actions de l'ADEME visent à limiter la sur-consommation foncière et énergétique par des politiques d'urbanisme dites durables (*cf. préservation des sols et réhabilitation des sites pollués*)

L'AEU a permis une prise de conscience de ces enjeux (*élus et acteurs de l'urbanisme*)

- dépasser les logiques sectorielles par une **démarche transversale de l'urbanisme**
- recherche d'une certaine sobriété dans la **consommation foncière et énergétique** (*densification de zones déjà bâties, formes urbaines économes en espace...*)

La densification douce et encadrée

- une démarche d'urbanisme durable très opérationnelle



2015

Année internationale
des sols

1^{ers} retours d'expériences

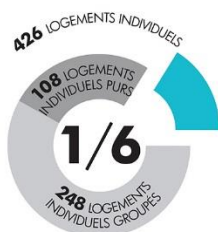
1^{ers} retours d'expériences

La division parcellaire, un phénomène déjà à l'œuvre en Gironde
Des PLU jusqu'à présent plutôt muets sur le sujet
Une ressource foncière mesurable, à exploiter... et à encadrer !



BLANQUEFORT

2007-2012
6 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE



+/- **15%**

- 70 logements issus de 44 divisions parcellaires
- 157 nouveaux habitants

SOIT UN RYTHME ANNUEL MOYEN DE :

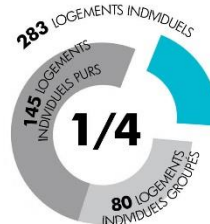
12 logements
issus de
7 divisions

- 1 permis de construire sur 6
- 1 % du nombre total de logements de la commune



VAYRES

2007-2012
6 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE



+/- **25%**

58 logements issus de 48 divisions parcellaires

soit un rythme annuel moyen de :
10 logements issus de 8 divisions

815 m² de surface moyenne à bâtir issue d'une division

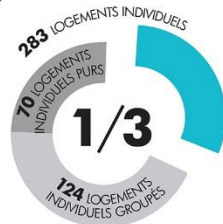
128 à 145 nouveaux habitants

- 1 permis de construire sur 4
- 4% du nombre total de logements de la commune



MARTILLAC

2001-2011
10 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE



- 89 logements issus de 59 divisions parcellaires
- 180 à 250 nouveaux habitants
- 1077 m² de surface moyenne à bâtir issue d'une division

SOIT UN RYTHME ANNUEL MOYEN DE :



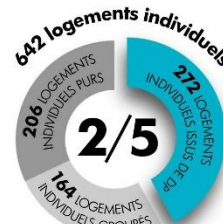
+/- **30%**

- 1 permis de construire sur 3
- 10 % du nombre total de logements de la commune



LACANAU

2005-2015
10 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE



- 272 logements issus de 162 divisions parcellaires
- 580 nouveaux habitants

SOIT UN RYTHME ANNUEL MOYEN DE :



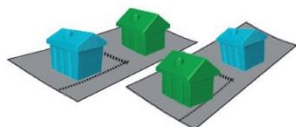
+/- **40%**

- 2 permis de construire sur 5
- 3 % du nombre total de logements de la commune



MARTILLAC

TYPES de divisions recensées



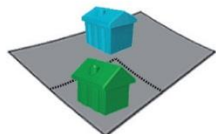
→ **3** détachements sur **5**
en **DRAPEAU**
(en FOND ou en FRONT de parcelle)



→ **17 %** en **PARCELLE LATÉRALE**



→ **16 %** de **DÉCOUPAGES MULTIPLES**



→ quelques **DIVISIONS D'ANGLE**

Divisions Parcellaires **OBSERVEES**

Nb de logements produits par division

→ **3** divisions sur **5** ont engendré la création d' **1 SEUL**
logement supplémentaire



→ **18 %** des divisions ont produit **2 logements**
supplémentaires



→ **21 %** des divisions ont généré la construction
de **PLUS de 3 logements**





L'expérimentation BIMBY Commune de MARTILLAC

Définition d'une stratégie d'intensification des tissus pavillonnaires

PHASE 1

Analyse du potentiel de
division parcellaire et
préparation des ateliers avec
les habitants

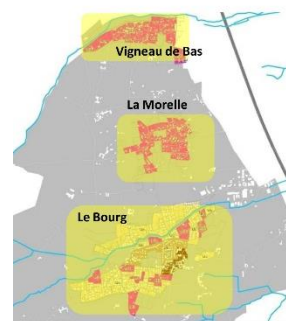
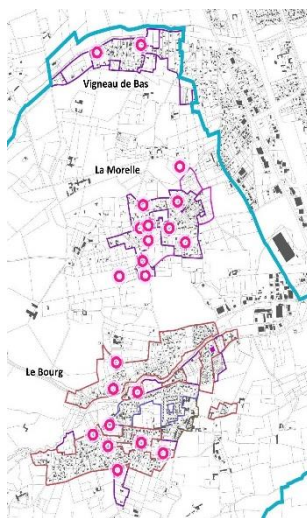
PHASE 2

Ateliers de travail avec les
habitants

PHASE 3

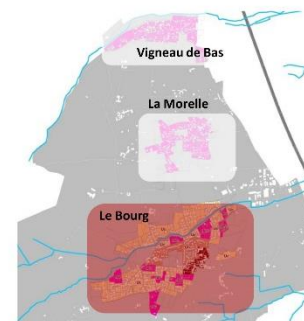
Analyse des résultats des
entretiens + Accompagnement
dans l'élaboration d'une
stratégie globale

22 entretiens
à Martillac



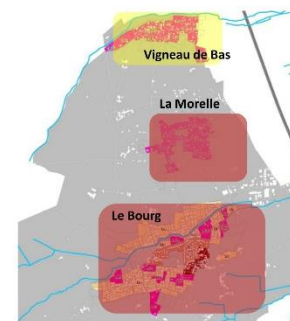
- 60% en RU ?
- 90% en RU ?

Scénario 1
Stratégie identique
pour les 3 secteurs
de la commune



- 30% en RU ?

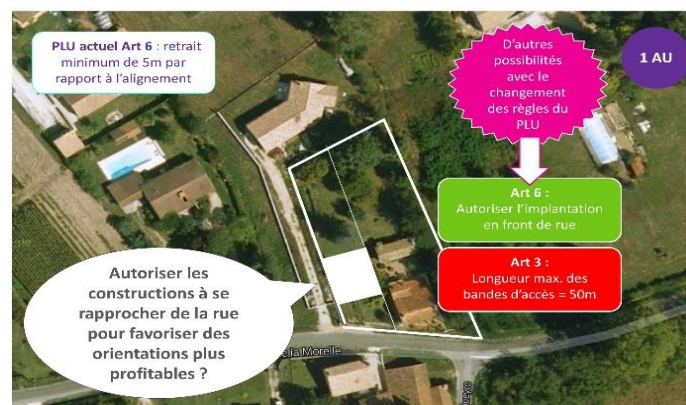
Scénario 2
Intensifier
seulement le
bourg



- 30% en RU ?
- 60% en RU ?

Scénario 3
Intensifier davantage
le bourg que les
secteurs de la
Morelle et de
Vigneau de Bas

1) RAPPORT A LA RUE : Structurer l'espace public par l'implantation qualitative des bâtiments privés



1) RAPPORT A LA RUE : Structurer l'espace public par l'implantation qualitative des bâtiments privés

PRINCIPE GÉNÉRAL : Autoriser l'implantation à l'alignement.

Déterminer les secteurs où il sera intéressant d'inciter au rapprochement du bâti de la rue et ceux où il sera nécessaire pour des raisons techniques ou de paysage de maintenir une distance de recul.

2) MITOYENNETÉ : Préserver le voisinage tout en permettant une utilisation optimale du terrain

PRINCIPE GÉNÉRAL : Autoriser l'implantation en limites séparatives.

Déterminer les secteurs où il sera intéressant d'inciter à la mitoyenneté et ceux où il sera nécessaire pour des raisons techniques ou de paysage de maintenir une distance de recul.

3) ACCÈS : Limiter la création de longues allées imperméabilisées desservant une parcelle unique

Déterminer les secteurs où la création de nouveaux accès devra être interdite, limitée ou autorisée.

4) CŒURS D'ÎLOTS : Protéger les éléments naturels remarquables situés sur parcelles privées

Repérer au plan les cœurs d'îlot à protéger (zonage ou outils de protection autres).

5) ONE SHOT : Autoriser la construction d'un logement supplémentaire par parcelle seulement

PRINCIPE GÉNÉRAL : le « one shot ».

Ou en est-on ? >>> **Projet de PADD (nov. 2015)**

- Privilégier le renouvellement urbain dans l'enveloppe existante (**parcelles libres et division parcellaire**), dans le respect des morphologies existantes
- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions
- Accompagner la division parcellaire par la rédaction des **articles 3, 6, 7, 9, 10 et 13 du règlement**



Les partenaires et les objectifs de l'AAP

Les partenaires et les objectifs de l'AAP

- **le CD 33** au titre de sa politique foncière départementale,
- **l'ADEME ALPC** au titre de la limitation de la consommation foncière et de l'impact du développement urbain sur l'environnement,
- **le CAUE de la Gironde** au titre de sa compétence technique et de son offre d'accompagnement dans le cadre de l'axe3 de son projet stratégique 2016-2018
(émergence, élaboration, animation et mise en œuvre des projets de territoires)

Les objectifs : sensibiliser les élus au potentiel foncier représenté par la division parcellaire tout en veillant à son bon encadrement et à sa juste traduction dans les règles d'urbanisme

L'originalité : concerter, associer la population à la réflexion

Le résultat : déboucher sur des règles d'urbanisme opérantes et sur des cahiers de recommandations à usage des citoyens et des services techniques

Un enjeu : susciter exigence, exemplarité et reproductibilité dans les processus d'élaboration des documents d'urbanisme

Les modalités de mise en œuvre de l'AAP

Cibles

- Communes de Gironde, inférieures à **10 000 habitants**, hors Bordeaux Métropole
- EPCI de Gironde, hors Bordeaux Métropole

Volet d'étude DP intégré à PLU/PLU(i), ou prestation spécifique menée en parallèle

Accompagnements

Aide financière de **80%** maximum du volet d'étude DP

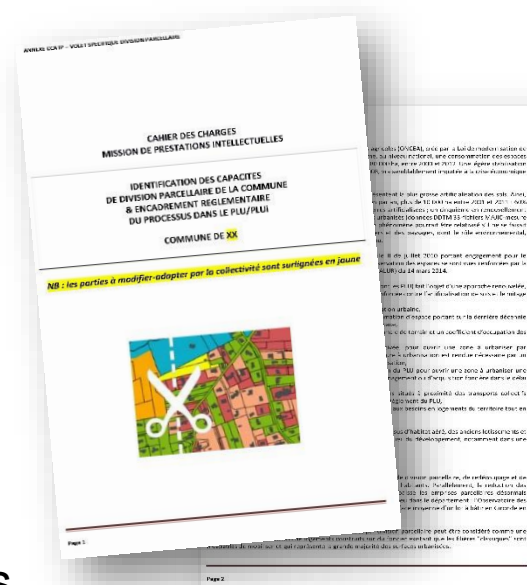
Coût d'étude plafonnée à **20 000 €** pour études communales

Coût d'étude plafonnée à **50 000 €** pour études intercommunales

Assistance à l'élaboration du cahier des charges « type »

5 projets soutenus en 2016 (dont 2 études intercommunales)

Département désigné chef de file administratif de l'appel à projets
AP ouvert jusqu'au 30 juin 2016 (reconduction selon projets)



Merci de votre attention

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS

- **Florence GRISSER - Département de la Gironde**
Chargée de la coordination foncière du département
f.grisser@gironde.fr
- **Raphaël CHANELIERE - ADEME Aquitaine Limousin Poitou-Charentes**
Chargé de mission Approches Territoriales énergie-climat
raphael.chanelliere@ademe.fr

RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

- **Fabrice DEL AGUILA - CAUE de la Gironde**
Architecte Urbaniste, responsable du conseil aux collectivités
fabricedelaguila@cauegironde.com

Merci de votre attention

