



APPEL à PROJETS
Identification des CAPACITES de DIVISION PARCELLAIRE
et encadrement REGLEMENTAIRE du processus dans les PLU et PLUI
Règlement 2016

ARTICLE 1 – CONTEXTE NATIONAL ET LOCAL DE PRESSION FONCIERE ET D'ARTIFICIALISATION DES TERRES

L'Observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA) a été créé par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (Loi MAP de juillet 2010), qui instaure également les commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA désormais baptisées CDPENAF, suite à l'adoption de la Loi d'avenir agricole le 11/09/2014).

Il estime la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 40 000 et 80 000 ha entre 2000 et 2012. Une légère stabilisation de cette consommation est toutefois notée à partir de 2008, vraisemblablement imputée à la crise économique et de la construction.

La Gironde, figure parmi les départements français qui présentent la plus grosse artificialisation des sols. Ainsi, ce sont en moyenne 1000 ha qui s'ouvrent à l'urbanisation par an, plus de 10 000 ha entre 2001 et 2011 : 60% du développement urbain s'opère en extension sur des terres artificialisées (environ 6000 ha entre 2001 et 2011) ; un cinquième en renouvellement urbain et le dernier cinquième en densification des espaces urbanisés (données DDTM 33-fichiers MAJIC-mesure de la consommation foncière InterScot 33).

Etant le département de France le plus étendu, l'impact du phénomène pourrait être relativisé s'il ne se faisait pas au détriment des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages, dont le rôle environnemental, économique, social, et même sociétal est désormais reconnu.

Un des efforts des collectivités locales, au premier rang desquelles figurent les communes et les intercommunalités qui élaborent les documents d'urbanisme et qui orientent la vocation des sols, concerne les mesures qui permettent de limiter l'étalement urbain, notamment dans le cadre du développement de l'habitat, grand poste de consommation foncière.

La démarche de l'interScot 33, formalisée dans un Manifeste co-signé entre les différents porteurs de SCOT, l'Etat et le Département de la Gironde, inscrit dans ses engagements communs, au titre de la gestion économe des ressources, la limitation de moitié de la consommation foncière à horizon 2030, conformément à l'objectif national fixé par la Loi MAP.

Cet objectif fait, d'ailleurs, l'objet d'un travail technique co-piloté entre la DDTM 33 et le Conseil général de la Gironde sur l'harmonisation des indicateurs de suivi de la consommation foncière et sur l'élaboration d'un panorama des outils et des expériences au service du développement urbain maîtrisé et de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Déjà prescrites dans le volet urbanisme de la Loi Grenelle II de juillet 2010 portant engagement pour le développement durable, la rationalisation foncière et la préservation des espaces se sont vues renforcées par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

La Loi ALUR permet depuis le 14 mars 2014, aux documents d'urbanisme, d'afficher de privilégier l'utilisation des tissus existants, prioritairement à tout mode d'urbanisation extensive.

Ainsi, le SCoT peut encadrer étroitement le développement des communes, notamment à travers son document d'orientations et d'objectifs, désormais plus opérationnel et beaucoup plus prescriptif.

Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville. Il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau, l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par des équipements et la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

La Loi ALUR offre, en outre, aux PLU la possibilité de renforcer la densification des tissus urbanisés et la lutte contre l'artificialisation des sols et le mitage par le biais de différentes mesures :

- *l'intégration d'une analyse des capacités de densification urbaine,*
- *l'intégration d'une étude rétrospective de la consommation d'espace portant sur la dernière décennie et fixation d'objectifs chiffrés de consommation d'espace,*
- *la suppression de la possibilité pour les PLU de fixer une taille minimale de terrain et un coefficient d'occupation des sols (COS),*
- *l'obligation de production d'une délibération motivée, pour ouvrir une zone à urbaniser par modification d'un PLU, qui démontre que cette ouverture à urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain n'offrant pas d'autres possibilités d'urbanisation,*
- *l'obligation de lancement d'une procédure de révision du PLU pour ouvrir une zone à urbaniser une zone 2AU qui n'aurait fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière dans le délai de 9 ans,*
- *l'obligation de densifier par une densité minimale de construction prescrite dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés qui peut être imposée par le règlement du PLU,*
- *la possibilité d'orientations données par le PLU pour répondre aux besoins en logements du territoire tout en organisant et en maîtrisant la consommation d'espace. Il peut encadrer et structurer le développement des tissus d'habitat aéré, des anciens lotissements et des espaces pavillonnaires qui présentent un potentiel d'accueil du développement, dans une logique de division parcellaire.*

ARTICLE 2 – LE POTENTIEL DE DIVISION PARCELLAIRE, UNE RESSOURCE FONCIERE A EXPLOITER

En Gironde, le phénomène de la division parcellaire, déjà à l'œuvre depuis plus d'une décennie, tend à s'accélérer dans les zones pavillonnaires soumises à forte pression foncière, particulièrement dans l'aire urbaine bordelaise mais également autour des principales agglomérations.

Cette nouvelle filière de construction de logements, communément vulgarisée à travers l'approche BIMBY « Build In My BackYard » (construire dans mon jardin), fait l'objet d'un vrai sujet d'actualité et d'un questionnement fort et récurrent de la part des collectivités confrontées à ce phénomène.

On assiste, sur des terrains de toutes emprises, à l'accélération de ce phénomène de division, de redécoupage, et de densification des tissus pavillonnaires à l'initiative des habitants. Parallèlement, la réduction des capacités d'endettement des porteurs de projets calibre à la baisse les emprises parcellaires désormais accessibles. La ressource foncière des 1000 m² nus s'épuise peu à peu ; l'Observatoire des marchés Immobiliers du Sud-Ouest (OISO) estimait à 795 m² la surface moyenne d'un lot à bâtir en Gironde en 2012 ...

La division parcellaire apparaît comme un nouveau mode d'urbanisation qui se développe sur un foncier qui échappe aux filières classiques de production de logements. Ce potentiel foncier mérite d'être exploité pour lutter contre le mitage des espaces naturels et agricoles et contre l'étalement urbain. On observe, en effet, que l'intérêt des individus (diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut servir l'intérêt général de la collectivité (proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain) peut présenter des avantages :

- *d'un point de vue environnemental, il est ainsi possible de répondre à une part significative des besoins en logements en optimisant les tissus urbains existants, à étalement urbain nul, en respectant les densités environnantes et sans engendrer de pression foncière,*
- *d'un point de vue économique, dans la mesure où ce processus favorise la production de logement selon une logique de « filière courte » à moindre coût et souvent plus rapide pour les propriétaires et pour les collectivités et pouvant s'appuyer sur les entreprises locales,*
- *d'un point de vue social, enfin, en redonnant à l'habitant un rôle fort de maître d'ouvrage de la production de l'habitat et à la collectivité un levier complémentaire pour porter une politique urbaine ambitieuse,*

à condition de savoir :

- *canaliser ces initiatives individuelles en définissant des règles d'urbanisme adéquates,*
- *cibler les moments où les intérêts individuels et collectifs visant à optimiser les tissus pavillonnaires existants se rejoignent,*

ARTICLE 3 – OBJECTIFS POURSUIVIS

Depuis plus 3 ans, le CAUE de la Gironde, dans le cadre de son rôle d'assistance technique et de conseil auprès des Collectivités locales et des particuliers, accompagne à titre expérimental certaines communes girondines en partenariat avec l'ADEME Aquitaine dans leur réflexion sur l'identification et l'encadrement du phénomène de la division parcellaire en lien avec l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.

Le présent appel à projets vise à aider, techniquement et financièrement, les collectivités locales qui s'engagent, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de PLU/PLU(i), dans une démarche d'identification des capacités de division parcellaire et d'encadrement réglementaire du processus.

L'ambition de cet accompagnement est de fournir une contribution complémentaire à l'élaboration du document d'urbanisme au travers des prestations suivantes :

- évaluation, d'observation du rythme de division parcellaire et de préfiguration du gisement potentiel, en amont de l'élaboration du document d'urbanisme,
- adaptation du projet de développement communal ou (inter)communal aux objectifs chiffrés d'accueil de population à la programmation et au phasage du développement extensif des zones AU,
- sensibilisation des porteurs de projets individuels à travers des réunions publiques, des temps de concertation, des ateliers participatifs d'habitants acteurs,
- élaboration de stratégies territorialisées différenciées de gestion du processus (identification de secteurs et d'ilots prioritaires de division),
- identification des principes d'encadrement et de traduction réglementaires opérantes réglementaire à intégrer dans le PLU/PLU(i),
- suivi et évaluation de l'impact des orientations retenues sur le projet urbain

ARTICLE 4 – CRITERES D'ELIGIBILITE, BENEFICIAIRES POTENTIELS

Sont éligibles les projets sous maîtrise d'ouvrage :

- *des communes inférieures à 10 000 habitants, hors Métropole bordelaise,*
- *des EPCI hors Métropole bordelaise.*

Il pourra s'agir, soit d'un volet d'étude intégré aux études PLU ou PLU(i) en cours ou à lancer, pouvant donner lieu à une tranche conditionnelle, soit d'une prestation spécifique à la division parcellaire, menée parallèlement aux études PLU ou PLU(i).

Le maître d'ouvrage devra attendre impérativement l'accord de l'attribution des aides sollicitées pour lancer l'ordre de service au bureau d'étude ou groupement d'étude retenu.

Aucune autorisation de démarrage anticipée des études subventionnées ne pourra être accordée.

ARTICLE 5 – MODALITES D'INTERVENTION DES PARTENAIRES

Le Département de la Gironde, lors de la session du vote du Budget primitif 2016 et l'ADEME Aquitaine, ont décidé d'accompagner conjointement le financement de marchés publics d'études visant l'intégration d'un volet spécifique « division parcellaire » lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme PLU/PLU(i) ou correspondant à un complément d'étude aux études PLU ou PLU(i) en cours ou envisagées.

Les candidatures retenues bénéficieront d'une aide financière correspondant à un maximum de 80% du montant total (HT) de l'étude. Un auto-financement minimum de 20% est attendu de la part du maître d'ouvrage.

L'aide financière sera calculée sur un coût de prestation plafonné à :

- *20 000€ pour les études communales*
- *50 000€ pour les études intercommunales.*

L'aide du Département sera calculée sur la base de 40% HT du coût de l'étude, auxquels sera appliqué le coefficient de solidarité départementale 2016.

Le Département et l'ADEME Aquitaine envisagent d'accompagner en 2016 un maximum de 5 marchés publics d'études, dont 2 études intercommunales maximum.

Préalablement au dépôt de la candidature, le CAUE de la Gironde pourra proposer un accompagnement technique de la collectivité pour définir le contenu de la prestation et pour aider à la rédaction de l'avis d'appel à la concurrence et du cahier des charges de la mission.

ARTICLE 6 – COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le Département de la Gironde est désigné comme chef de file administratif du présent appel à candidature.

Dans ce cadre c'est lui qui centralisera le dépôt des dossiers de candidature.

Le dossier de candidature devra comprendre :

le dossier cartonné administratif de demande d'aide financière (fourni sur demande du candidat par le Département de la Gironde)

Les pièces justificatives suivantes :

un courrier de candidature et de demande d'aide du Département et de l'ADEME adressé à l'attention de Monsieur le Président du Conseil départemental de la Gironde

la délibération de la commune ou de l'EPCI présentant la prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU/PLU(i) et faisant apparaître le projet d'intégration d'un volet spécifique « division parcellaire », son coût, le plan de financement prévisionnel de l'étude et la sollicitation de l'aide financière du Département et de l'ADEME à hauteur de 80% du montant total (HT) de l'étude.

un relevé d'identité bancaire de la commune ou de l'EPCI

l'attestation de non récupération de la TVA

le cahier des charges de l'étude

la liste des cabinets consultés

le devis financier

l'offre méthodologique et technique détaillée du prestataire retenu (le cas échéant)

les annexes jugées utiles pour la compréhension du projet

ARTICLE 7 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES/CONTACTS

Les renseignements d'ordre administratif et financier peuvent être obtenus auprès

du Département de la Gironde

Florence GRISSEY, *chargée de la coordination foncière départementale*

Service de la maîtrise foncière

CS 71223

1, Esplanade Charles de Gaulle- 33074 BORDEAUX Cedex

05.56.99.33.33 Poste 31.18

f.grisser@gironde.fr

de l'ADEME Aquitaine

Raphaël CHANELIERE, *chargé de mission Approches Territoriales énergie-climat*

140 rue des terres de borde, 33080 BORDEAUX Cedex

05 56 33 80 14

raphael.chanelliere@ademe.fr

Les renseignements d'ordre technique peuvent être obtenus auprès

du CAUE de la Gironde

Fabrice DEL AGUILA, architecte-urbaniste,

140 av de la Marne, 33 700 MERIGNAC

05 56 97 81 89

fabricedelaguila@cauegironde.com

ARTICLE 8 – DATE LIMITE DU DEPOT DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le présent appel à projets sera publié à compter du 06/01/2016 sur les sites internet du Département de la Gironde (*onglet « aménagement » sous onglet « foncier »*), de l'ADEME et du CAUE de la Gironde.

Les dossiers de candidature seront traités au fil de l'eau.

LA DATE LIMITE DE DEPOT DE DOSSIERS EST FIXEE AU 30/06/2016

Néanmoins une second vague de candidature pourra, éventuellement, être relancée après le 30/06, dans la limite du 15/09/2016 (et dans la limite des capacités budgétaires des co-financeurs établies sur la base de 5 études dont 2 intercommunales pour la durée totale de l'appel à projet).

Le porteur de projet devra adresser le dossier complet, par voie postale, avant la date spécifiée ci-dessus (*cachet de la poste faisant foi*) à l'adresse suivante avec copie mail à l'adresse suivante : f.grisser@gironde.fr

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

DCTCE- *Service de la maîtrise foncière*

A l'attention de Florence GRISSE

1 Esplanade Charles de Gaulle – CS 71223

33074 BORDEAUX Cedex

Un accusé de réception sera adressé au porteur de projet, mais ne vaudra en rien attribution d'aide, ni autorisation de démarrage de l'étude.

ARTICLE 9 – MODALITES D'EXAMEN ET DE SELECTION DES PROJETS

Les dossiers seront sélectionnés par un comité technique composé de représentants du Département de la Gironde, du CAUE 33 et de l'ADEME Aquitaine.

Suite à la sélection des projets lauréats, les candidats seront avertis par courrier de leur sélection ou non à cet appel à projets.

Les instances délibérantes des 2 co-financeurs (*Département et ADEME*) délibéreront sur l'attribution des aides pour les projets retenus.

Les porteurs de projet seront informés par courrier de la décision prise par la Commission Permanente du Conseil départemental de la Gironde et de celle de l'ADEME.

Outre les critères d'éligibilité définis à l'ARTICLE 4, la sélection portera également (*sans ordre de priorité*) sur :

- Pertinence du projet au regard des objectifs cités dans l'appel à projets,
- Cohérence du projet avec la stratégie d'aménagement et de développement ainsi qu'avec les projets globaux d'aménagement des bourgs et des villes du territoire auquel il se rattache (*à l'échelle intercommunale ou communale*),
- Réponse technique du prestataire (*compétences techniques, composition de l'équipe, offre méthodologique*) et conditions de sa mise en œuvre (*exemplarité de la démarche proposée, modalités de sensibilisation et de concertation des habitants, déclinaisons des orientations retenues en recommandations opérationnelles et en clauses réglementaires à intégrer dans les PLU*),
- Pertinence économique du projet,
- Reproductibilité du projet à l'échelle intercommunale ou communale.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le dossier transmis par le porteur de projet est confidentiel.

ARTICLE 11- PUBLICITE ET DIFFUSION D'EXPERIENCE

Le bénéficiaire de l'aide aura obligation de mentionner l'intervention technique et financière des partenaires.

De plus le projet aidé pourra faire l'objet d'une valorisation de l'expérience par le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les partenaires techniques et financiers du projet.

A ce titre, le Département autorise l'utilisation de son logo, suivant sa charte graphique sur l'ensemble des documents de communication, et met à disposition un kit, une charte et des outils de communication disponibles auprès de la Direction de la Communication, de l'Information et des Partenariats- DCIP : Contact gironde-partenariats@cg33.fr