

# Mobiliser le FONCIER non bâti en TISSU URBAIN

**Nos parcelles font des petits ... bonne nouvelle ?**



▪ Cycle " Valoriser le foncier urbain"

▪ Mobiliser le foncier non bâti en tissu urbain

23 mai 2017, 9h00  
Dax



**CYCLE** valoriser le foncier urbain

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE  
organisme partenaire du Conseil Départemental de la Gironde

140, avenue de la Marne 33700 Mérignac / Tél 05 56 97 81 89 / [www.cauegironde.com](http://www.cauegironde.com) / [contact@cauegironde.com](mailto:contact@cauegironde.com)

# le PROPOS du CAUE

- **TEMPS 1. CONSTAT de la DENSIFICATION des tissus urbanisés**  
Comprendre le processus de division parcellaire à l'oeuvre sur les territoires
- **TEMPS 2. RETOURS d'EXPERIENCE**  
Méthodologie à travers les expérimentations en cours  
Pourquoi ? Comment mieux encadrer la division foncière ?
- **TEMPS 3. POSTURES et MODES de GESTION**  
Comment se positionner face aux défis de la division parcellaire ?

# la **DENSIFICATION** des tissus urbanisés

▪ Cycle " Valoriser le foncier urbain"

▪

▪ Mobiliser le foncier non bâti  
en tissu urbain

▪

▪

▪

▪

▪

▪

23 mai 2017, 9h00

Dax

c.a.u.e  
LANDES

# COMPRENDRE DIVISIONS PARCELLAIRES et réalités locales

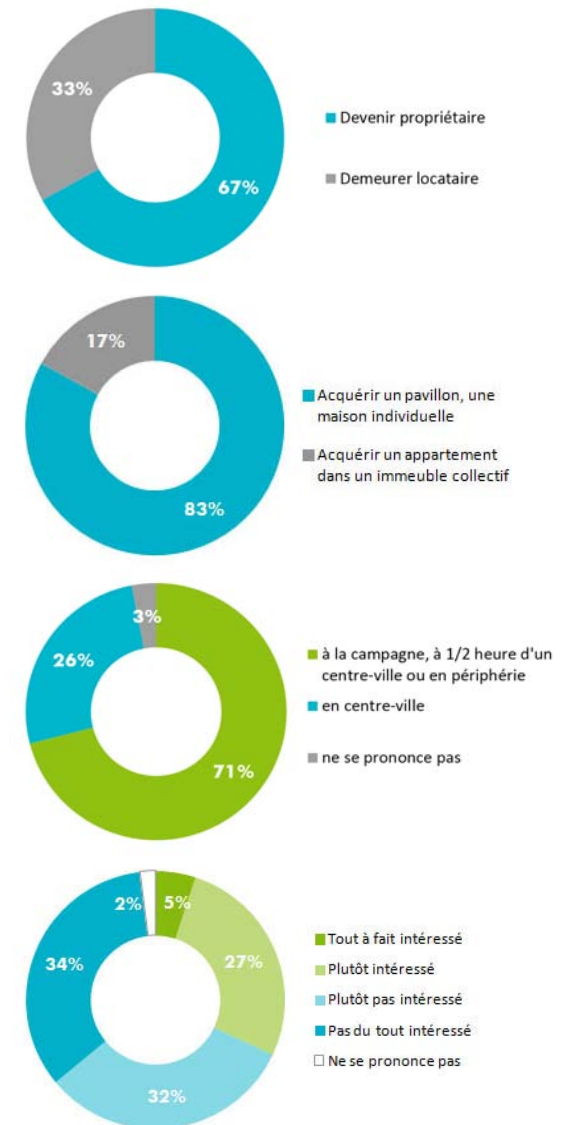
**1 locataire sur 3** projette de devenir propriétaire

**4 français sur 5** souhaiteraient devenir propriétaires d'une **maison individuelle**

Pour les **3/4** d'entre eux, cette maison se situerait préférablement à la **campagne**, en **périphérie**, ou à **1/2 heure** d'un **centre ville**

**1 français sur 3** se déclare désormais **intéressé** par l'**habitat individuel groupé**

Sources : BVA, Observatoire de la vie quotidienne des Français - Enquête « Les Français et leurs logements », décembre 2015  
HARRIS INTERACTIVE, Enquête « Les logements d'hier, d'aujourd'hui et de demain, vus par les Français », mai 2011  
CREDOC, Enquête « Conditions de vie et Aspirations des Français », juin 2008  
TNS Sofres pour l'Observatoire de la Ville « Les français et leur habitat, perception de la densité et des formes d'habitat », janvier 2007



# COMPRENDRE DIVISIONS PARCELLAIRES et réalités locales

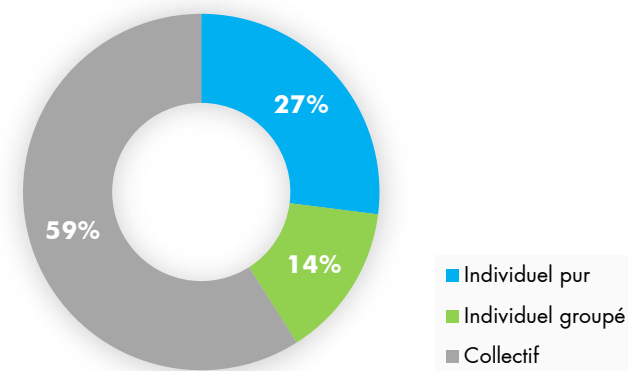
Comment se concrétise ce mode de vie (rêvé) en Gironde ?

**16537 logements** ont été autorisés en moyenne sur les **3 dernières années 2014-2015-2016**

dont **6718 maisons individuelles**

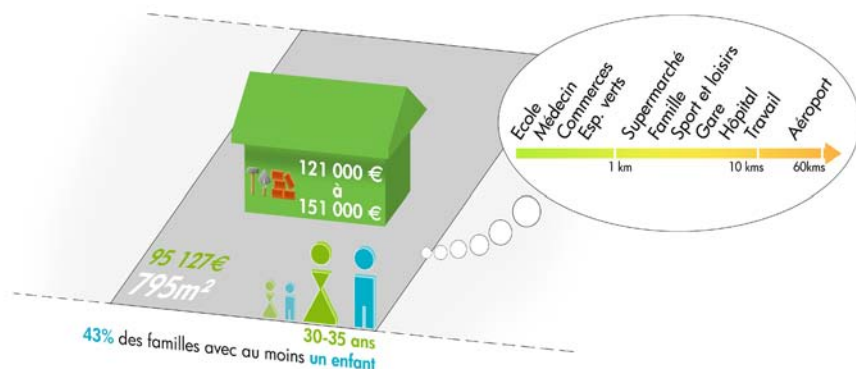
ce qui représente

- **27%** d'habitats individuels purs (4481)
- **14%** d'habitats individuels groupés (2237)
- **59%** d'habitats collectifs (9819)



Source : MEEDDM/CGDD/SOeS Sit@del2 (Logements autorisés par type et par commune)

**2 logements sur 5** construits en Gironde sont des **maisons individuelles**



**800 m<sup>2</sup>** de surface moyenne d'une parcelle à bâtir  
**358 ha** de surface dédiée à l'habitat individuel pur  
**95.000 €** prix de vente moyen d'un terrain  
**136.000 €** prix de vente moyen d'une maison neuve

Sources : SNAL, OISO et Observatoire NAFU - 2015

Sources : FB - CAUE de la Gironde - mars 2017



# COMPRENDRE DIVISIONS PARCELLAIRES et réalités locales

## BLANQUEFORT

2007-2012  
6 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE



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

SOIT UN RYTHME ANNUEL MOYEN DE :



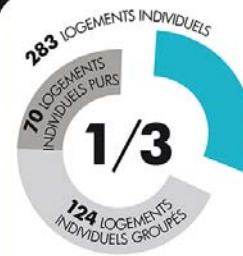
+/- 15%

- 1 permis de construire sur 6
- 1 % 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 m<sup>2</sup> de surface moyenne à bâtir issue d'une division

SOIT UN RYTHME ANNUEL MOYEN DE :



accélération sur les 2 dernières années : 13 divisions

+/- 30%

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

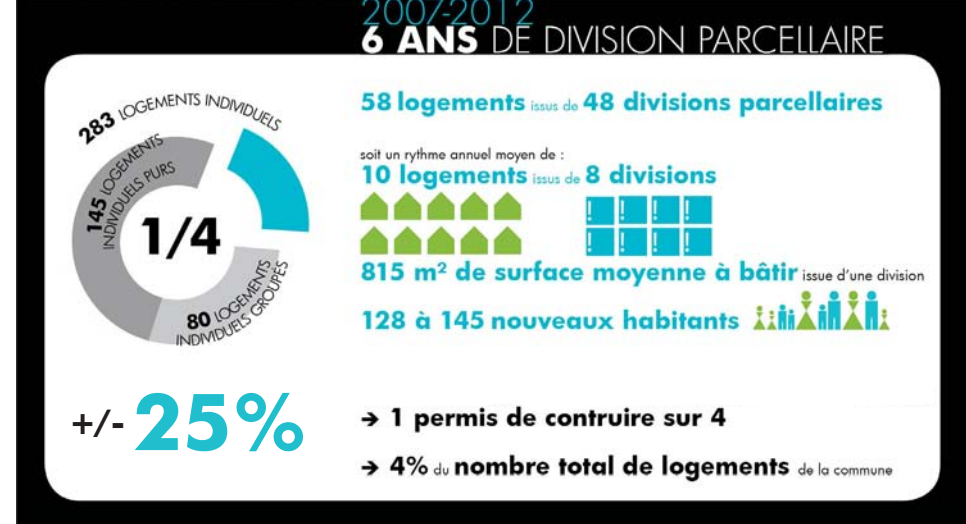


# COMPRENDRE DIVISIONS PARCELLAIRES et réalités locales

## LACANAU



## VAYRES





# les motivations de la DIVISION PARCELLAIRE

*Quelques arguments en faveur de la division parcellaire <sup>(1)</sup>*

## → Pour la commune

- répondre « pour partie » à ses objectifs de production de logements
- privilégier l'utilisation et la densification des tissus existants, prioritairement à tout mode d'urbanisation extensive
- maîtriser la consommation d'espace et éviter l'étalement urbain
- limiter ses coûts d'investissement en équipements publics

## → Pour les ménages acquéreurs

- accéder à la propriété à « coût abordable » en résolvant l'équation  $\text{prix du foncier} + \text{coût de construction} = \text{capacité d'endettement}$

## → Pour les ménages vendeurs

- réaliser une plus-value à la revente d'une partie de leur terrain



*Pour autant, toute division parcellaire ne doit pas se faire « à n'importe quel prix » !*

NB : (1) Ne sont ici abordés que quelques motivations financières qui inclinent "à diviser", nonobstant les arguments, nombreux, liés aux usages, par exemple le partage d'un bien au bénéfice d'un descendant ou d'un ascendant direct, le maintien sur place du propriétaire initial, l'adaptation aux parcours résidentiels, le vieillissement de la population, la réduction dues emprises foncières à entretenir ...



# COMPRENDRE QUELQUES DIVISIONS sans retenue !



*un terrain de 2900 m<sup>2</sup> qui détache 1 petite parcelle d'angle de 400 m<sup>2</sup>, support d'un micro-logement*

nos parcelles font des petits ... bonne nouvelle ?



# COMPRENDRE

## QUELQUES DIVISIONS sans retenue !

*Sur-densification d'un terrain initial  
et création de 4 parcelles nouvelles de 200 à 350 m<sup>2</sup>*





# COMPRENDRE

## QUELQUES DIVISIONS sans retenue !

*Des constructions dessinées par le PLU : distances d'implantation imposées sur les voies publiques et sur les limites séparatives*

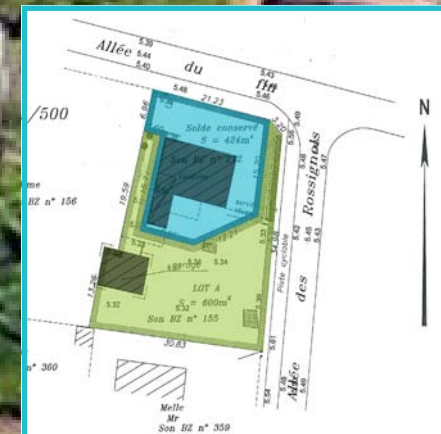


# COMPRENDRE

## QUELQUES DIVISIONS sans retenue !



*Une taille minimale de terrain imposée de 600 m<sup>2</sup>  
Opportunité réglementaire supprimée par la loi ALUR*





# COMPRENDRE

## QUELQUES DIVISIONS sans retenue !

*Nouvelle construction, nouveaux vis-à-vis :*

*de nouvelles vues plongeantes !*



*un nouveau pignon aveugle !*



# COMPRENDRE

## QUELQUES DIVISIONS sans retenue !

*Le paysage des bandes d'accès et autres servitudes de passage ...*



# POSITIVONS !

## DIVISIONS PARCELLAIRES et réalisations locales

*La place de l'architecture*



© Ludovic Lachavanne



# POSITIVONS !

## DIVISIONS PARCELLAIRES et réalisations locales



*L'accessibilité du  
fond de parcelle*



# POSITIVONS !

## DIVISIONS PARCELLAIRES et réalisations locales

*L'accessibilité du fond de parcelle*



# POSITIVONS !

## DIVISIONS PARCELLAIRES et réalisations locales

*La servitude de mixité sociale dans les opérations d'aménagement*





# METHODOLOGIE

## Cas pratiques - retours d'expérience

▪ Cycle "Valoriser le foncier urbain"

▪

▪ Mobiliser le foncier non bâti  
en tissu urbain

▪

▪

▪

▪

▪

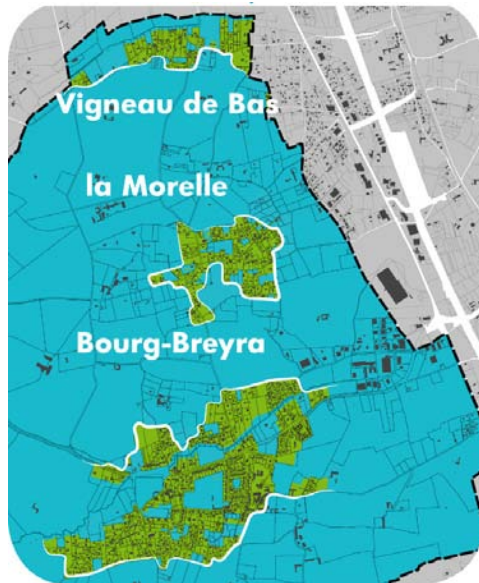
23 mai 2017, 9h00

Dax

c.a.u.e  
LANDES

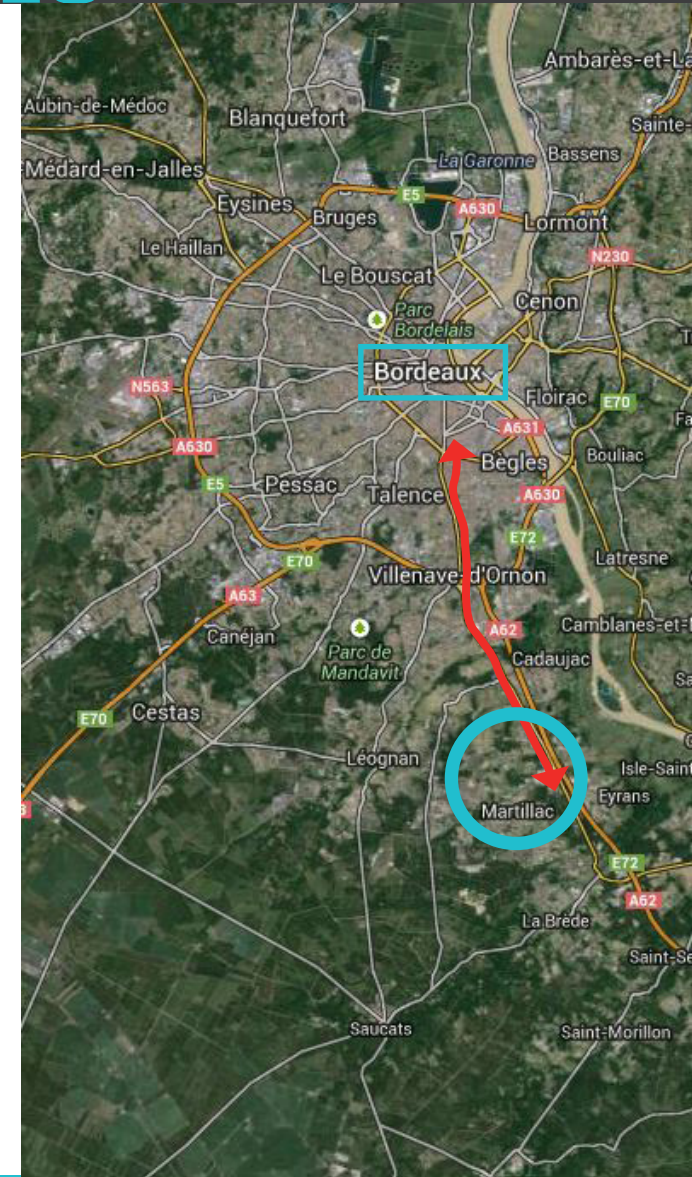
# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du PLU



→ **MARTILLAC** commune périurbaine de **2377** habitants placée, sous la double influence de la métropole bordelaise (**20 km, 20 min**) et du bassin d'emploi de la communauté de communes de Montesquieu

→ Une commune qui se densifie depuis plus de **10 ans** par le jeu de la division parcellaire





# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du **PLU**

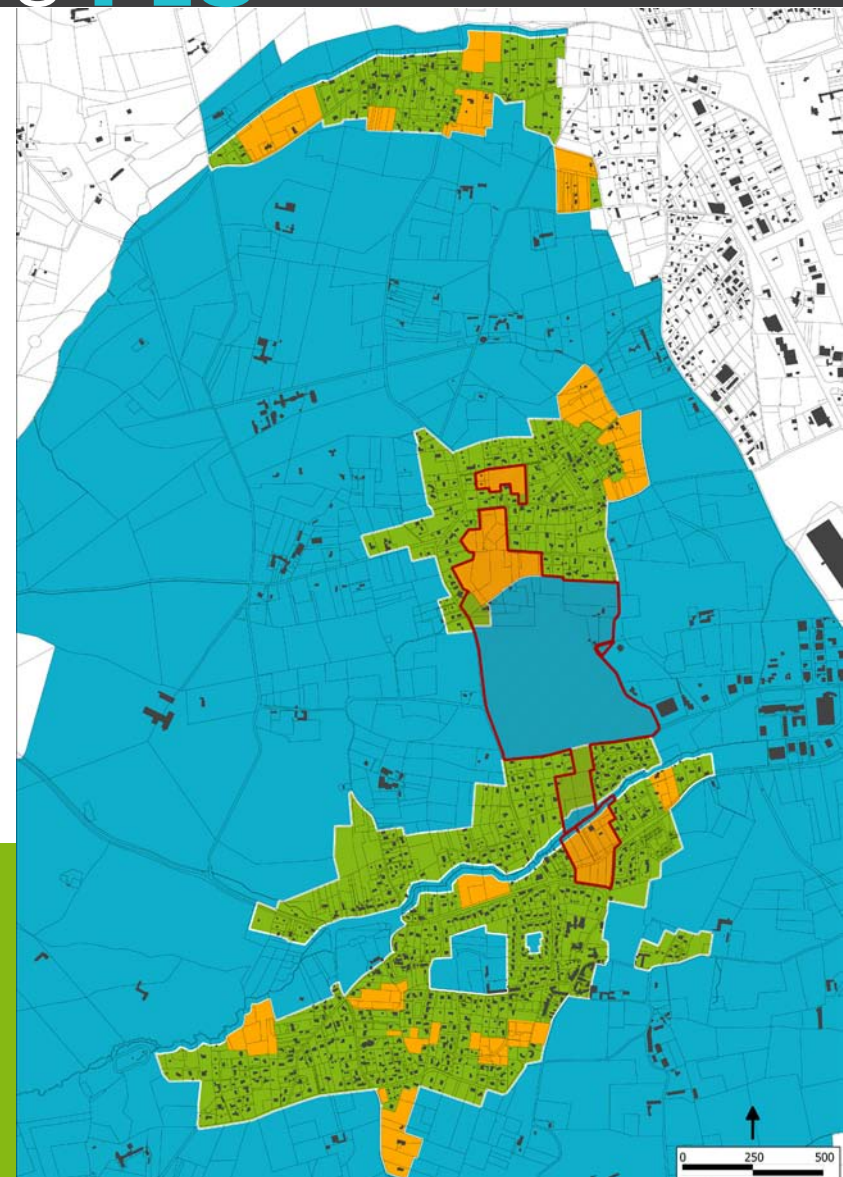


**44 ha de périmètre de ZAC** inscrits en zones UC, 1AUz, 2AU, (A et N) de la commune



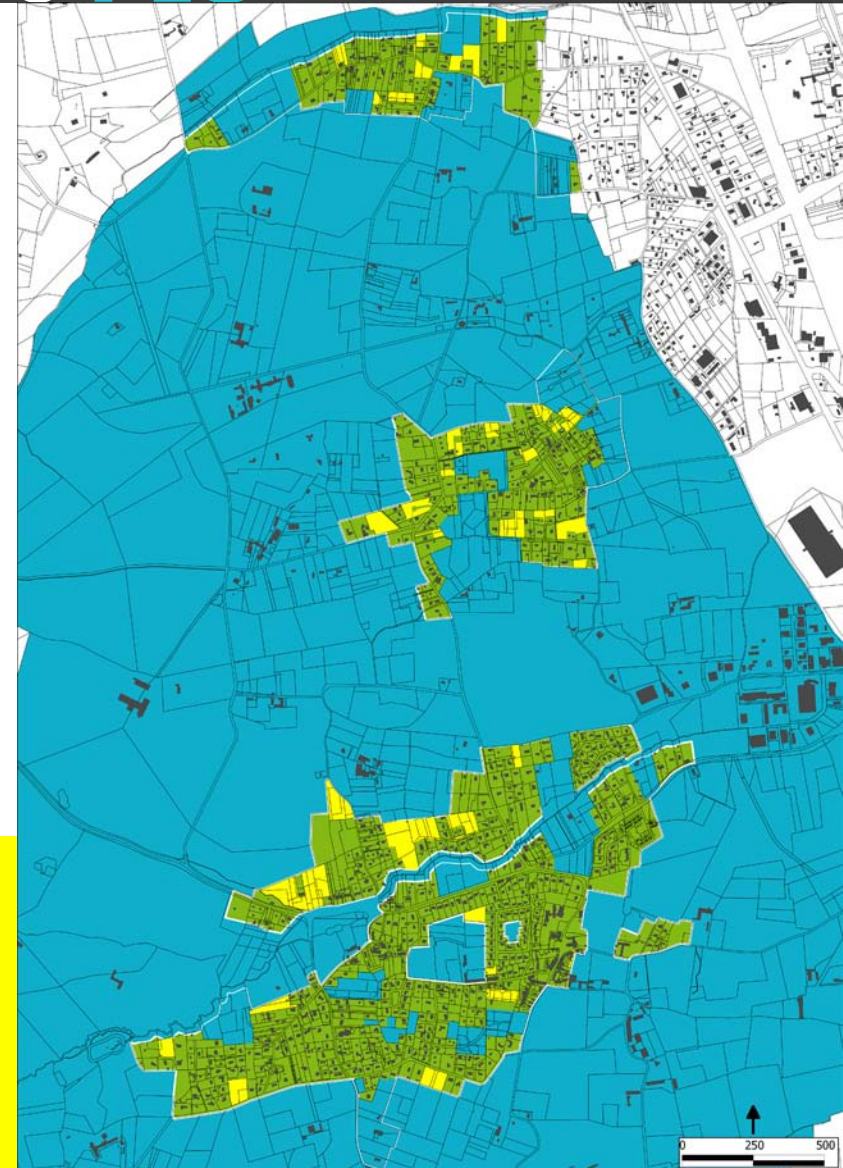
**40 ha de périmètres d'EXTENSION** délimités par l'ensemble du foncier non bâti des zones AU de la commune

→ **154 ha d'espaces URBANISES** délimités par l'ensemble des parcelles déjà bâties et équipées des zones Ua, Ub, Uc et 1AU des secteurs du Bourg, de la Morelle et de Vigneau Bas



# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du PLU



→ **15 ha et 65 parcelles de capacités foncières résiduelles NON BÂTIES** repérées dans les zones Ua, Ub, Uc et 1AU des secteurs du Bourg, de la Morelle et de Vigneau Bas



# EVALUER, ANTICIPER

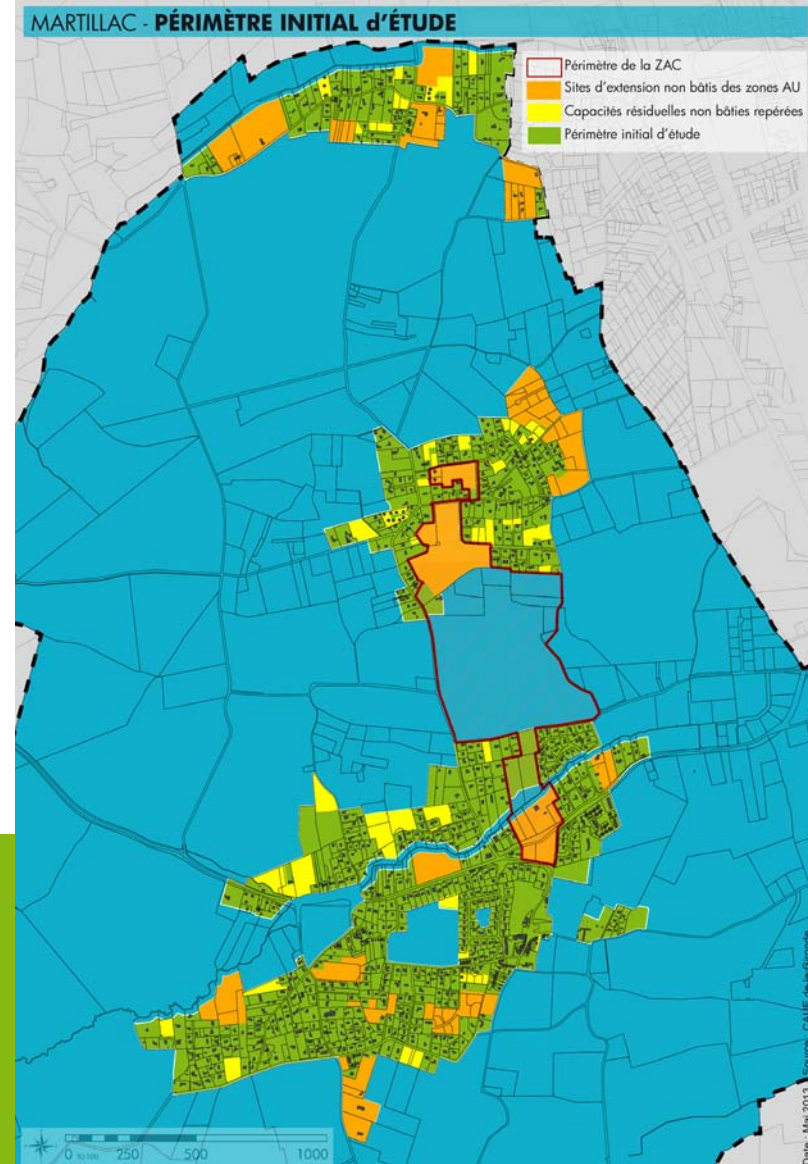
## PENDANT l'élaboration du PLU

### ... à Martillac, le PERIMETRE d'ETUDES

susceptible de faire l'objet de redécoupages parcellaires représente :

→ **139 ha d'espaces URBANISES** sur les secteurs du Bourg, de la Morelle et de Vigneau Bas

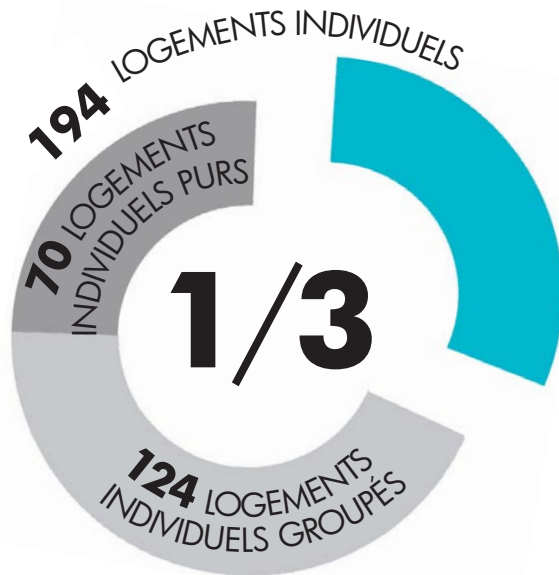
*Ce sont ces parcelles déjà construites pouvant faire l'objet de redécoupages qui constituent le PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE du potentiel de division parcellaire.*



# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du PLU

2001-2011 : **10 ans** de division parcellaire



→ **89 logements** issus de **59 divisions parcellaires**

→ **180 à 250 nouveaux habitants**

→ **1077 m<sup>2</sup> de surface moyenne à bâtir** issue d'une division

SOIT UN RYTHME ANNUEL MOYEN DE :

**9 logements**



issus de

**6 divisions**



accélération sur les 2 dernières années : 13 divisions

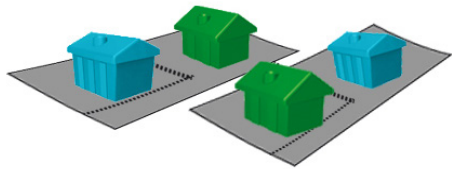
→ **1 permis de construire sur 3**

→ **10 %** du **nombre total de logements** de la commune

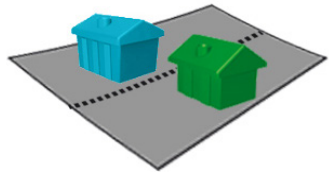


## PENDANT l'élaboration du PLU

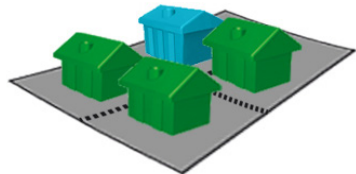
### TYPES de divisions recensées



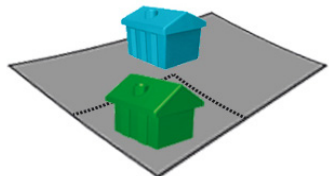
→ **3** détachements parcellaires sur **5**  
ont fait l'objet d'une **DIVISION** en **DRAPEAU** (en FOND ou en FRONT de parcelle)



→ **17 %** des divisions ont généré une **PARCELLE LATÉRALE**



→ **16 %** des divisions ont produit des **DÉCOUPAGES MULTIPLES**



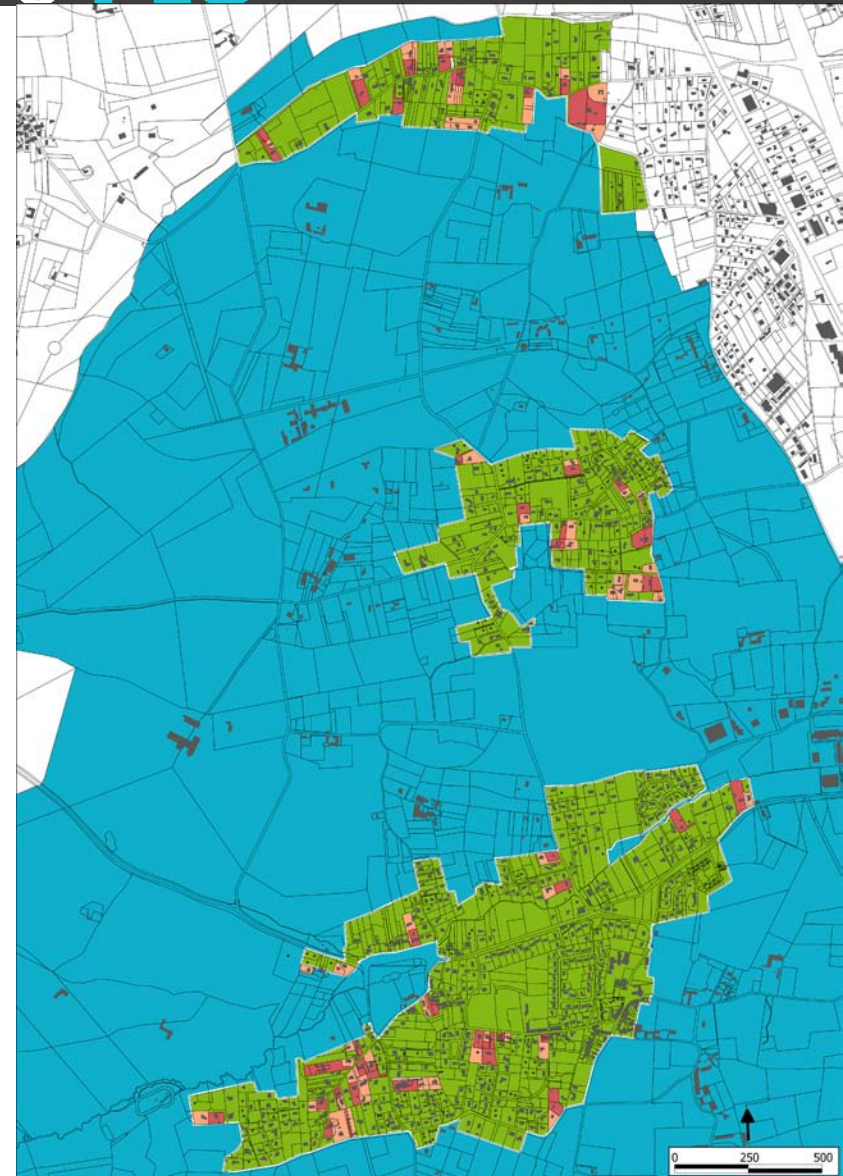
→ quelques **DIVISIONS D'ANGLE** sont repérées « à la marge »

Sources : MARTILLAC, Responsable de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement

# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du **PLU**

... en 2001



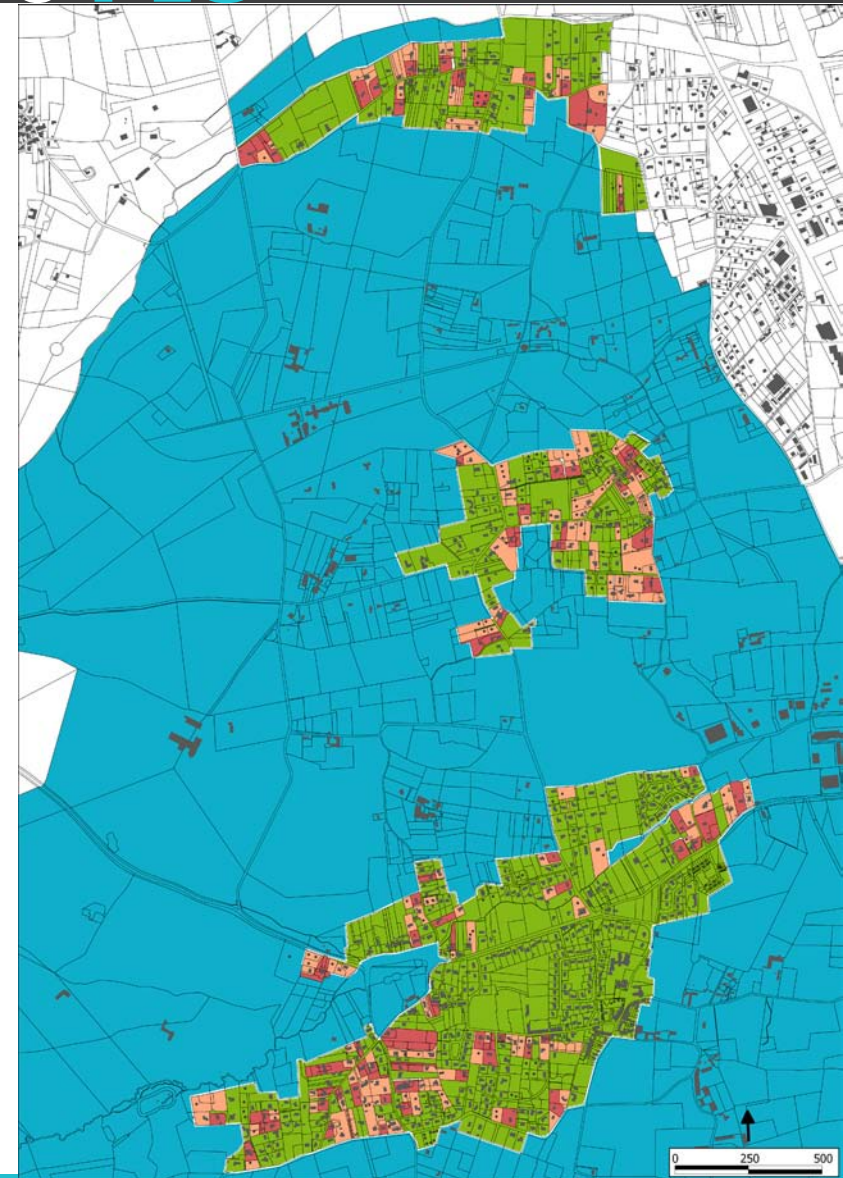
Sources : MARTILLAC, Responsable de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement  
Chiffres clés INSEE 28 juin 2012  
Taille moyenne des ménages observée en Gironde (2,2 habitants par résidence principale en 2009)  
Taille moyenne des ménages observée à Martillac (2,8 habitants par résidence principale en 2009)



# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du **PLU**

... en 2011



Sources : MARTILLAC, Responsable de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement  
Chiffres clés INSEE 28 juin 2012  
Taille moyenne des ménages observée en Gironde (2,2 habitants par résidence principale en 2009)  
Taille moyenne des ménages observée à Martillac (2,8 habitants par résidence principale en 2009)

# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du PLU

### Nb de logements produits par division

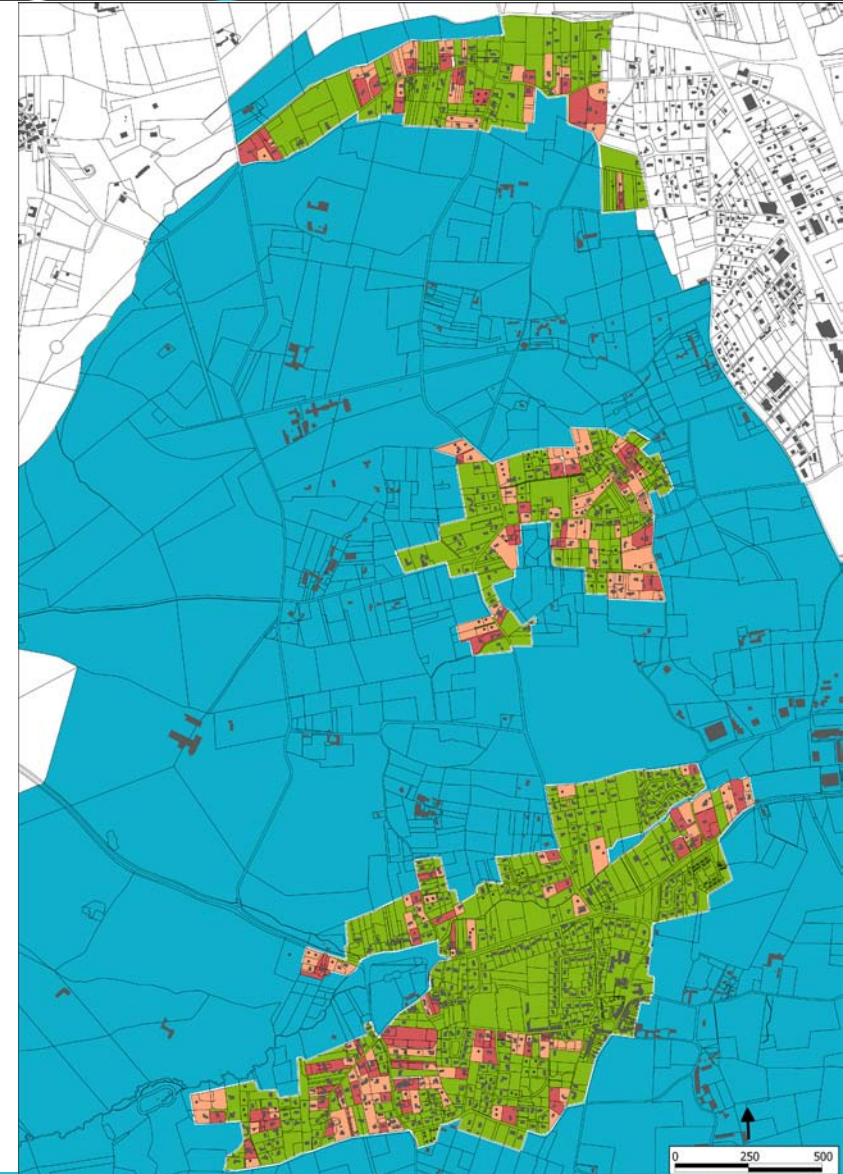
→ **3 divisions sur 5** ont engendré la création d'**1 SEUL** logement supplémentaire



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



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



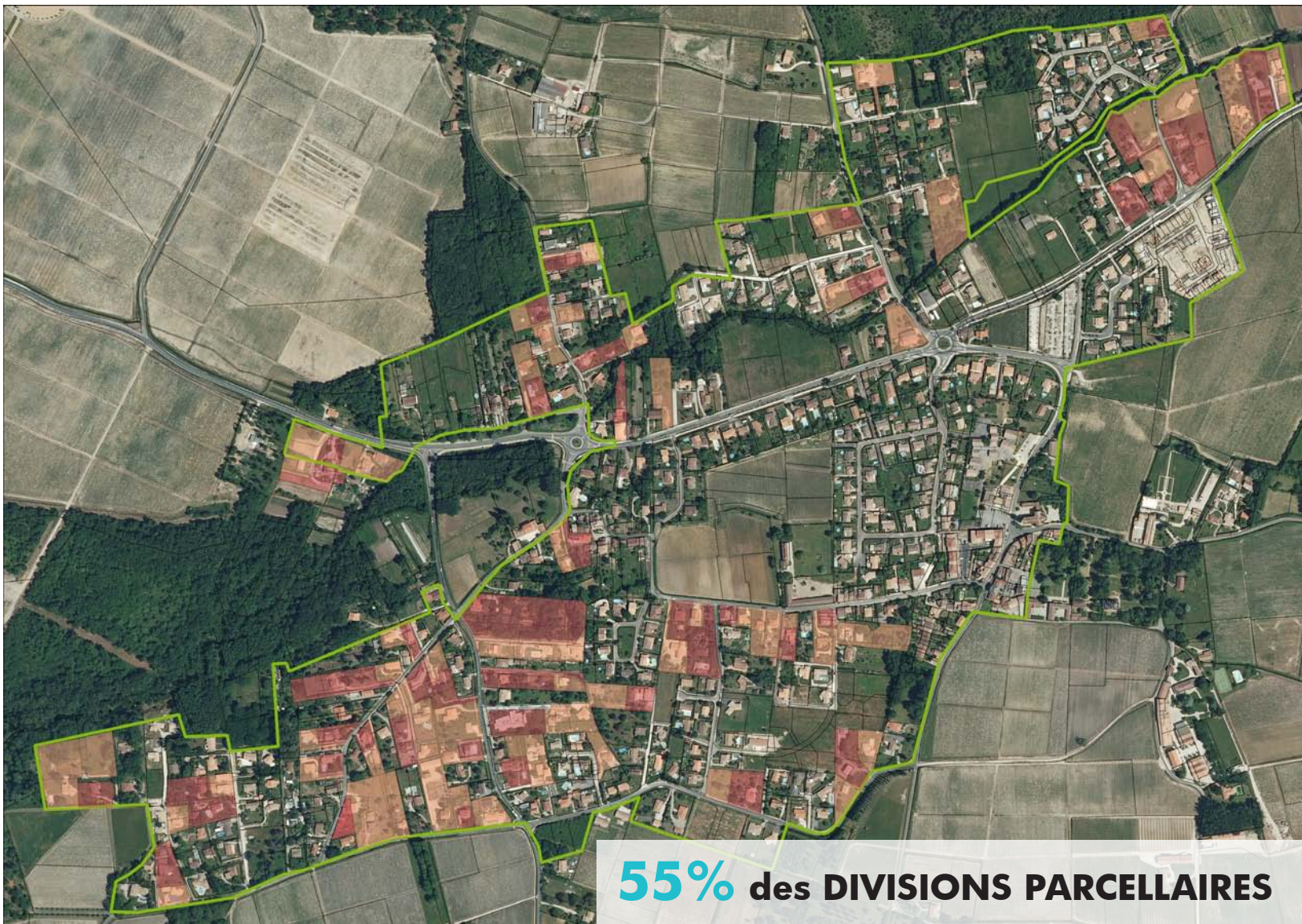
Sources : MARTILLAC, Responsable de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement



# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du **PLU**

→ **Bourg**



**55%** des **DIVISIONS PARCELLAIRES**

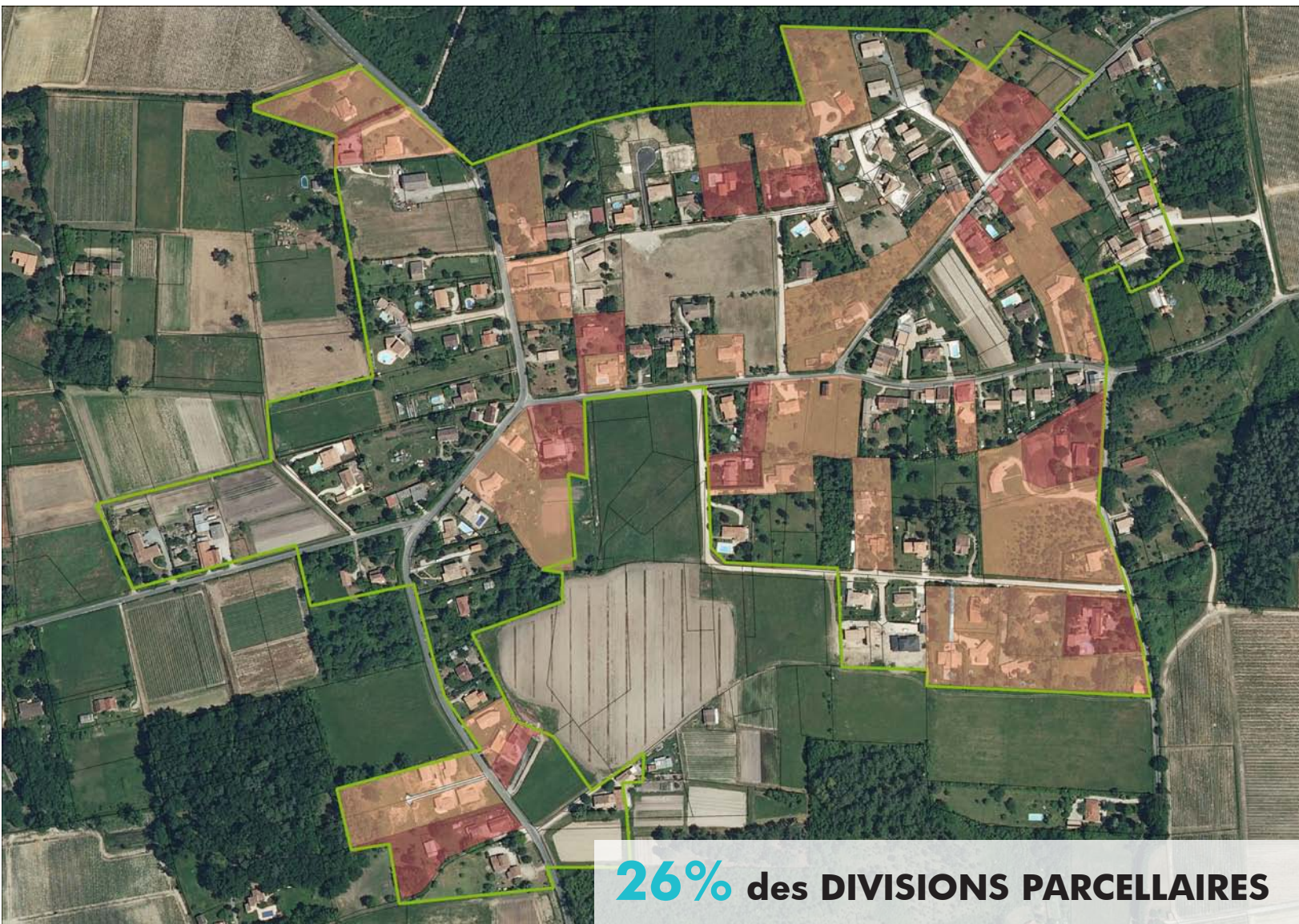
nos parcelles font des petits ... bonne nouvelle ?



# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du **PLU**

→ la **Morelle**



**26%** des **DIVISIONS PARCELLAIRES**

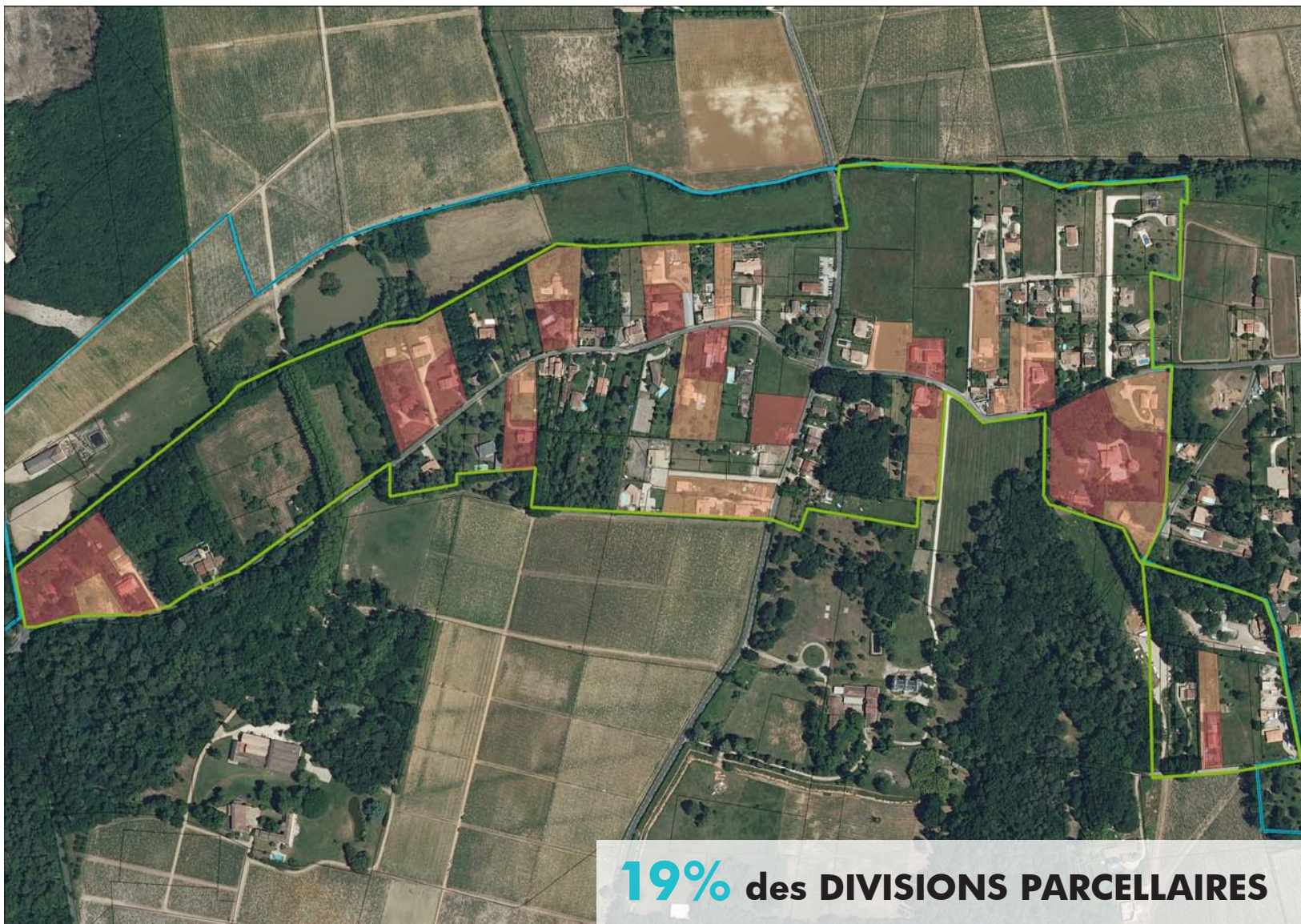
nos parcelles font des petits ... bonne nouvelle ?



# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du **PLU**

→ **Vigneau de Bas**



**19%** des **DIVISIONS PARCELLAIRES**

nos parcelles font des petits ... bonne nouvelle ?



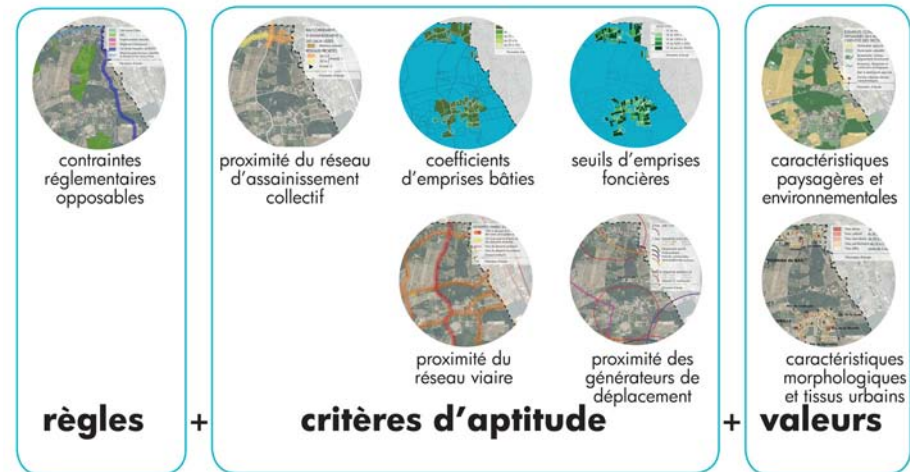
# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du PLU

→ **partager** une **méthode** et **mobiliser** les **leviers d'actions** et les **outils** pour encadrer les projets de divisions parcellaires

- analyser le potentiel de densification
- élaborer une stratégie territorialisée différenciée de gestion du processus
- intégrer des principes réglementaires dans les PLU

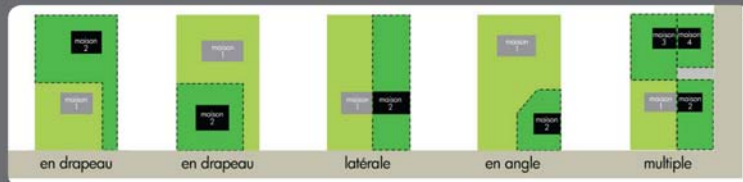
### hiérarchisation des secteurs prioritaires de division



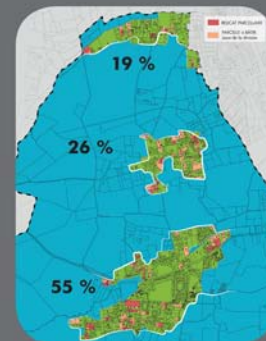
### la division parcellaire à la loupe

#### les types de divisions observées

- 62 % de divisions drapeau
- 17 % en divisions latérales
- 16 % en divisions multiples
- quelques divisions d'angle



#### les secteurs de divisions



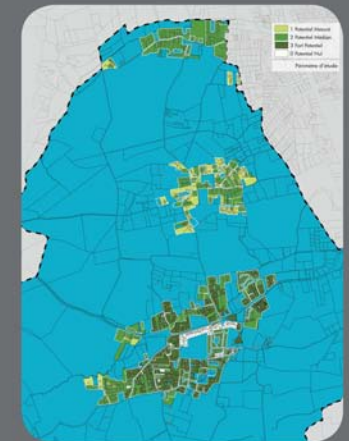
### le gisement potentiel mis en évidence

196 unités foncières à **fort potentiel**

dont  
96 unités foncières de **2000 à 3000 m<sup>2</sup>**

→ **impact** à l'échelle d'un PLU d'ici 2023

**60 à 120 logements**  
issus de **40 à 80 divisions parcellaires**  
**130 à 330 nouveaux habitants**



Sources : MARTILLAC, Responsable de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement



## PENDANT l'élaboration du PLU

Mise en évidence du **GISEMENT POTENTIEL**

→ **196** unités foncières à **FORT** potentiel

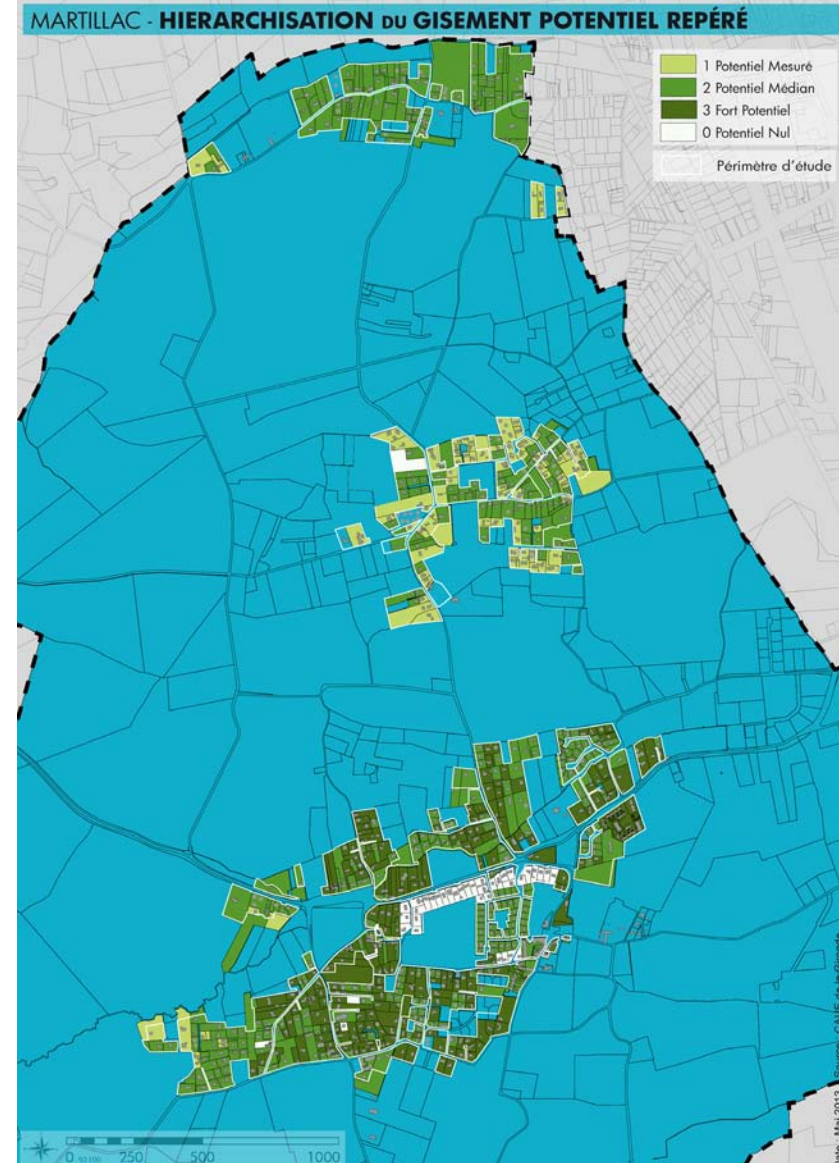
→ **42** unités foncières **NON DIVISIBLES**

GISEMENT POTENTIEL de DIVISION PARCELLAIRE <i>en nb d'unités foncières et en ha (de surfaces cumulées)</i>	Emprise moyenne <i>de l'unité foncière (en m<sup>2</sup>)</i>
<b>196 unités foncières</b> à fort potentiel de division représentant <b>37 ha</b>	<b>1873 m<sup>2</sup></b>
<b>489 unités foncières</b> à potentiel de division médian représentant <b>74 ha</b>	<b>1510 m<sup>2</sup></b>
<b>97 unités foncières</b> à potentiel de division mesuré représentant <b>19 ha</b>	<b>1919 m<sup>2</sup></b>
<b>42 unités foncières</b> non divisibles représentant <b>9 ha</b>	<b>2161 m<sup>2</sup></b>

→ **96** unités foncières de **3000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>**

- 276 unités foncières de 2000 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>
- 188 unités foncières de 1000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>
- 91 unités foncières de plus de 3000 m<sup>2</sup> et 131 unités foncières de moins de 500 m<sup>2</sup>

POTENTIEL de DIVISION	GISEMENT POTENTIEL de DIVISION PARCELLAIRE				
	SEUIL > 3000 m <sup>2</sup>	3000 à 2000 m <sup>2</sup>	2000 à 1000 m <sup>2</sup>	1000 à 500 m <sup>2</sup>	SEUIL < 500 m <sup>2</sup>
<b>FORT potentiel</b>	<b>17</b> unités foncières	<b>52</b> unités foncières	<b>108</b> unités foncières	<b>14</b> unités foncières	<b>5</b> unités foncières
<b>Potentiel MEDIAN</b>	<b>54</b> unités foncières	<b>44</b> unités foncières	<b>128</b> unités foncières	<b>151</b> unités foncières	<b>112</b> unités foncières
<b>Potentiel MESURE</b>	<b>20</b> unités foncières	∅ unité foncière	<b>40</b> unités foncières	<b>23</b> unités foncières	<b>14</b> unités foncières



## PENDANT l'élaboration du PLU

### L'IMPACT de la division parcellaire à échéance du PLU ?

- **scénario « HAUT »** prolongement de la tendance observée sur les 5 dernières années 2008 > 2013  
*accélération du processus de division parcellaire : 8 DP par an*
- **scénario « Fil de l'eau »** prolongement de la tendance observée sur la dernière décennie 2003 > 2013  
**6 divisions parcellaires par an** qui engendrent la création de 9 logements nouveaux  
**30%** des autorisations d'urbanisme accordées pour la construction d'un logement individuel pur
- **scénario « BAS »** **20%** des autorisations d'urbanisme accordées pour la construction d'un logement individuel pur

Divisions projetées	Logements créés	Habitants supplémentaires	Scénarios retenus
<i>à échéance 2023</i>			
80 divisions	120 logements	entre 260 et 330 habitants	scénario HAUT
60 divisions	90 logements	entre 200 et 250 habitants	scénario Fil de l'eau
40 divisions	60 logements	entre 130 et 165 habitants	scénario BAS

→ entre **60 à 120 logements** issus de **40 à 80 divisions parcellaires** ?

→ entre **130 à 330 nouveaux habitants** ? 



# EVALUER, ANTICIPER

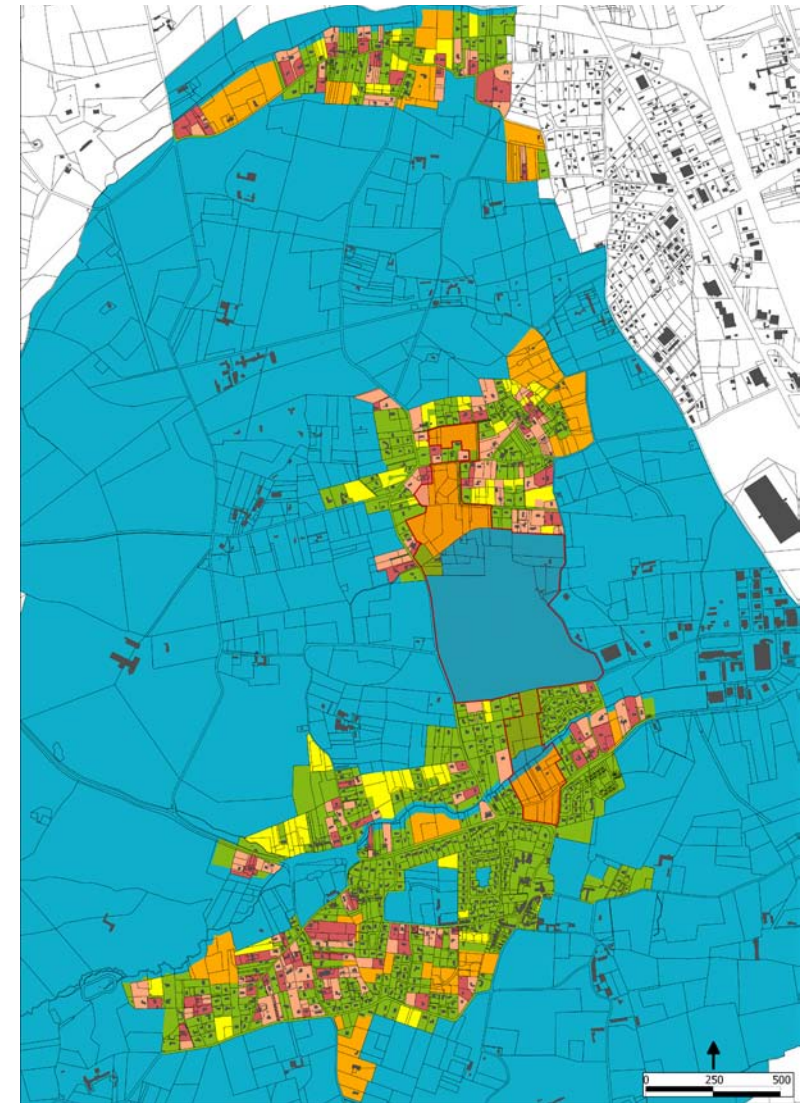
## PENDANT l'élaboration du PLU

→ **aider les communes** à faire émerger une stratégie d'aménagement et de développement qui intègre le **potentiel** de **division parcellaire**

→ **aider les communes** à identifier les **besoins** et le **phasage** en matière d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites d'extension

Ajuster les objectifs de développement et d'accueil de population de la commune à échéance du PLU et à l'aune :

- *des opérations d'aménagement en cours,*
- *des capacités foncières résiduelles non bâties du tissu urbain,*
- *du potentiel de création de logements par division parcellaire,*
- *de sites d'extension ramenés à leur juste mesure.*



Sources : MARTILLAC, Responsable de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement

# les **POSTURES** les **MODES** de **GESTION**

▪ Cycle "Valoriser le foncier urbain"

▪

▪ Mobiliser le foncier non bâti  
en tissu urbain

▪

▪

▪

▪

▪

23 mai 2017, 9h00

Dax

c.a.u.e  
LANDES



# SE POSITIONNER

## la gestion de la DIVISION PARCELLAIRE

### 4 POSTURES POUR LES COLLECTIVITÉS

- l'urbanisme **CONTENTIEUX**
- l'urbanisme **RÉGLEMENTAIRE** tester et écrire la règle
- l'urbanisme **NÉGOCIÉ** accompagner, orienter, encadrer
- l'urbanisme **PARTICIPATIF** et de **PROJET**



# SE POSITIONNER

## la gestion de la **DIVISION PARCELLAIRE**

### 5 PISTES D'ACCOMPAGNEMENT POUR LE CAUE

*AVANT, PENDANT, APRES l'élaboration du PLU*

- **STRATÉGIES** d'intégration des DP dans le **PLU**
- **ATELIERS** DP « **OAP** »
- **ATELIERS** DP « **à la parcelle** » (élus + instructeurs ADS)
- **CONSEILLER** les **porteurs de projets** (particuliers)
- **DÉMARCHES PARTICIPATIVES LOCALES** (urbanisme négocié , AFUP issues de DP)





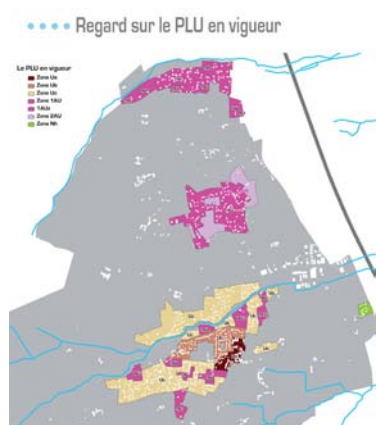
# EVALUER, ANTICIPER

## PENDANT l'élaboration du PLU

→ **proposer** un appui **technique** et un accompagnement **financier** aux **communes** ou aux **EPCI** qui intégreraient un volet d'étude spécifique division parcellaire lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme PLU ou PLU(i)

### Des démarches expérimentales

- révision de PLU : **Martillac, Mios**
- un **appel à projet** Ademe + CAUE + Conseil Départemental
  - révision de PLU : **St-Selve, Cénac**
  - mise en oeuvre du **SCOT du Grand Libournais**



Sources : Commune de Martillac - Id de ville + Villes Vivantes + Compagnie des Urbanistes - 2015

### DIVISIONS PARCELLAIRES

DP.B5

### ET ORGANISATION DES BANDES D'ACCÈS



#### • les pistes de leviers réglementaires mobilisables

##### Chapitre **morphologie urbaine** du règlement du PLU :

- Adapter le traitement de la bande d'accès ou de la servitude de passage et des clôtures vis à vis de la qualité du paysage urbain (ex. article 11)
- Fixer une largeur minimum de bande d'accès ou de servitude de passage, adaptée à l'opération de division parcellaire (nombre de terrains rendus constructibles, nature des constructions) et au type de circulation créé (sens unique alterné, double sens) ; *limiter les autorisations de construire aux seules opérations d'extension et de surélévation, en cas de non respect de ces conditions de réalisation* (ex. article 3)

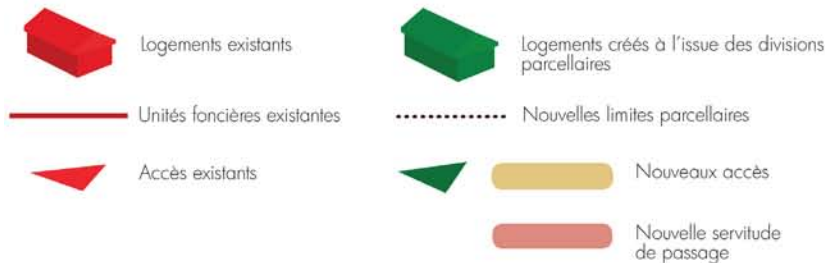
##### Chapitre **équipements et réseaux** du règlement du PLU :

- Fixer une profondeur maximale des nouvelles bandes d'accès à compter de la voie de desserte (ce qui n'évitera pas la création de servitudes de passages pour construire en troisième rang ; article 682 à 684 du code civil) (ex. article 3)
- Imposer l'établissement d'un nouvel accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; fixer une distance minimale d'implantation d'un nouvel accès à compter d'une intersection (ex. article 3)

#### • les pistes d'accompagnement technique et de suivi ADS

- **ÉLABORATION** et/ou **ADAPTATION** du **PLU** (révision ou modification) : repérer au plan de zonage la possibilité (ou non) de créer un accès à une nouvelle construction sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage + des profondeurs maximales différenciées de bandes d'accès
- **PRISE de CONTACT** avec le **SERVICE INSTRUCTEUR** et/ou le **CAUE** : inciter le(s) pétitionnaire(s) à envisager la mutualisation des bandes d'accès inciter le(s) pétitionnaire(s) à réfléchir à des implantations de construction qui n'obèrent pas les possibilités de mutualisation des bandes d'accès
- **ARRÊTÉ** accordant la **DÉCLARATION PRÉALABLE de DIVISION** : intégrer dans l'autorisation de déclaration préalable de division, des recommandations qui confortent le règlement du PLU et le positionnement de la bande d'accès
- **DÉPÔT(s)** d'une (ou des) demande(s) de **PERMIS de CONSTRUIRE** ou de **PERMIS de CONSTRUIRE VALANT DIVISION** : accompagner la cohérence entre les permis de construire successifs à travers l'instruction de points de vigilance particuliers et en se basant sur le 1er PC validé pour conditionner les suivants  
*Attention aux limites en matière d'opposabilité, c'est la pédagogie en amont qui aura le plus d'effet !*

→ **pistes réglementaires**





# Mobiliser le FONCIER non bâti en TISSU URBAIN

*Merci de votre attention*



▪ Cycle "Valoriser le foncier urbain"

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

▪

Mobiliser le foncier non bâti en tissu urbain

23 mai 2017, 9h00  
Dax

