

# Identification des capacités de division parcellaire

## Rapport de synthèse

Etude lancée par le PETR du Grand Libournais avec la participation de l'ADEME Nouvelle-Aquitaine, du Département et du CAUE de la Gironde.



# TABLE DES MATIERES

## **Introduction**

Vocation du document .....	3
<b>1. Les caractéristiques du parc de logements - Où et comment habite-t-on dans le Grand Libournais ?.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Les filières de production de logements - Quels acteurs pour quels marchés et quelles formes produites ? .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Géographie des filières à l'échelle du SCoT - La filière diffuse a-t-elle toujours été dominante ? .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Que produit la filière diffuse ?.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Les cadres de vie du Grand Libournais - Comment qualifier les évolutions possibles des tissus bâtis ?.....</b>	<b>23</b>
<b>6. Proposition de la méthode d'évaluation du potentiel de nouveaux logements par division parcellaire .....</b>	<b>29</b>
Déterminer une surface de référence.....	31
Déterminer une surface résiduelle .....	34
<b>7. Quel potentiel de développement des communes par division parcellaire ? .....</b>	<b>36</b>
<b>8. Quelle vitesse d'activation du potentiel divisible ? .....</b>	<b>38</b>
<b>9. Comment qualifier, accélérer, ralentir le processus de division parcellaire ?.....</b>	<b>41</b>
<b>10. Quelles actions pour la mise en œuvre du SCoT ? .....</b>	<b>46</b>

## **ANNEXES**

<b>N°1 : Les principes et les outils réglementaires mobilisables dans les PLU(i) pour organiser le processus de division parcellaire.....</b>	<b>47</b>
<b>N°2 : Les actions d'accompagnement de la production de logements par division parcellaire.....</b>	<b>65</b>

## Vocation du document

Villes Vivantes et id. de ville ont été mandatées par le PETR du Grand Libournais pour la réalisation d'**une étude expérimentale d'identification des capacités de division parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT du Grand Libournais**. Cette mission a pour objectif de « *prendre la mesure et d'évaluer le potentiel de production de logement par division parcellaire et d'accompagner méthodologiquement les pistes de traduction réglementaire lors de la révision, de l'élaboration ou de la modification des futurs PLU/PLU(i)* »<sup>1</sup>.

L'étude se concentre sur un **échantillon de 10 communes tests** constitué par le PETR du Grand Libournais (La Lande-de-Fronsac, Izon, Saint-Denis-de-Pile, Les Artigues-de-Lussac, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Les Peintures, Saint-Magne-de-Castillon, Mouliets-et-Villemartin, Pineuilh et Pellegrue) afin d'illustrer la diversité des profils de communes du Grand Libournais tant au regard du positionnement des communes dans l'armature territoriale (hiérarchie, bassin de proximité), de leur situation géographique, et de leur appartenance à un EPCI.

Cette étude propose une analyse fine, à la fois rétrospective et prospective, du processus de division parcellaire au regard de la production totale de logements réalisés dans le territoire du SCoT du Grand Libournais. Elle délivre, via les 4 phases<sup>2</sup> qui l'animent, **les moyens et les outils que les collectivités seront en capacité de mobiliser pour comprendre, organiser et qualifier ce phénomène de division parcellaire**.

**Des phases de concertation**, de différentes natures, ont accompagnées cette étude :

- **Des échanges en mairie avec les élus et les techniciens pour appréhender les contextes communaux.** Initiées au lancement de l'étude, ces rencontres ont permis de prendre la mesure du phénomène de division parcellaire à l'échelle de chaque commune test et de connaître la vision des élus au sujet du développement à venir de leur territoire.
- **Des échanges avec les professionnels de l'immobilier et de l'acte de construire.** Organisés autour d'un moment convivial (*Les Petits déjeuners de l'immobilier*), ces partages matinaux (27 février et 19 octobre 2018) ont permis à la fois d'enrichir le sujet de notre étude grâce aux éléments de contextes socio-économiques, financiers, et spatiaux délivrés par les professionnels et de communiquer sur la mission d'étude lancée par le PETR et ses évolutions possibles.
- **Des échanges avec les habitants ayant cédé un morceau de terrain ou acheté un terrain issu de division.** Recruté d'abord par téléphone, un panel de 10 ménages a répondu favorablement à notre proposition de rencontre à domicile pour évoquer leur projet de construction sur parcelle issue de division parcellaire ou leur projet de découpage parcellaire. Les motivations qui ont initié le projet, les démarches engendrées et les acteurs rencontrés ont été les principaux sujets d'accroche.
- **Un atelier pour valider la méthodologie de potentiel.** A mi-parcours, une rencontre a été organisée, le 25 avril 2018, avec les élus et les techniciens afin de stabiliser, commune par commune, l'approche méthodologique proposée pour évaluer le potentiel de production de nouveaux logements en division parcellaire.

<sup>1</sup> Extrait des « objectifs poursuivis » définis dans le cahier des charges

<sup>2</sup> **Phase 1** : Evaluer le rythme et la part prise par la division parcellaire / **Phase 2** : Etudier la capacité de production de logements par division parcellaire / **Phase 3** : Concevoir la stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements / **Phase 4** : Suivre et évaluer la mise en œuvre du SCoT

- **Des restitutions de travaux pour valider les analyses conduites<sup>3</sup>**. De janvier à octobre 2018 (12 janvier, 9 mars, 6 juin, 5 juillet), la restitution des quatre phases, puis une présentation en Conférence des Maires (18 octobre), a permis de créer une connaissance approfondie et toujours plus avertie du phénomène de division parcellaire dans le territoire du Grand Libournais.

Grâce à cette étude, un nouveau regard sur les mécanismes de production de la ville à l'échelle du Grand Libournais a été véhiculée. **Construite à partir d'une double posture, à la fois statistique et sensible, cette approche a permis d'appréhender quantitativement et qualitativement** les dynamiques en cours et souhaitées des communes et les actions qui peuvent être engagées pour organiser, ralentir ou accélérer le phénomène de division parcellaire.

Ce rapport d'étude pourra ainsi alimenter le Rapport de Présentation et ou le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) dans le cas d'une prochaine révision. Les communes et les EPCI peuvent aussi s'appropriier certains des éléments produits pour les adapter et les insérer dans leur propre document d'urbanisme.

---

<sup>3</sup> Les acteurs présents régulièrement aux restitutions : le département de la Gironde, la DDT, le CAUE, les communes tests et autres communes du SCoT, les EPCI, le PETR..

# 1. Les caractéristiques du parc de logements

## Où et comment habite-t-on dans le Grand Libournais ?

La base de données des impôts (MAJIC III 2016) délivre de nombreuses informations actualisées sur les unités foncières déjà bâties comme l'âge du bâti, la taille des maisons, et la taille des terrains. L'exploitation de ces données à l'échelle du SCoT constitue un référentiel de comparaison vis-à-vis des variations chiffrées commune par commune.

Ces indicateurs sont précieux pour appréhender les possibilités offertes aux habitants dans le développement de leurs projets. Pour respecter les prescriptions du SCoT, **nous avons concentré notre approche sur les secteurs situés à l'intérieur des périmètres agglomérés définis par le SCoT** d'après les critères suivants :

- **principe de continuité** : une distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions existantes ;
- **principe de compacité** : le périmètre bâti doit constituer un ensemble construit d'un seul tenant ;
- **principe de densité** : la densité bâtie doit être supérieure à 7 logements à l'hectare<sup>4</sup>.

Les limites de ces périmètres ont été ajustées par commune au cours de la mission afin d'apporter une vision plus représentative et plus adaptée des parties agglomérées en adéquation avec les contours des zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur.

### L'unité d'analyse de toutes les données chiffrées est l'unité foncière

Cette unité de base reflète « **la gouvernance** » réelle du foncier dans le cas où un projet serait envisagé. Les unités foncières sont obtenues en fusionnant statistiquement des parcelles contiguës qui appartiennent à un même propriétaire.

## L'âge du bâti

Dans une approche du potentiel de division parcellaire, l'examen des dates de construction des maisons individuelles s'impose pour deux raisons. **Les constructions récentes sont, sauf situations particulières, à écarter du potentiel de transformation immédiate**, étant plus susceptibles de correspondre aux besoins des ménages qui les ont menées à bien, qui par ailleurs peuvent être encore en train de les financer.

A l'inverse, **une partie des constructions les plus anciennes est amenée à évoluer** pour des raisons d'adaptation à l'âge et ou au handicap, de performance thermique, de niveau de confort, d'adaptation à la taille des ménages et aux modes de vie contemporains ou dans le cas de succession familiale entraînant la vente du bien.

<sup>4</sup> Dans le cas de communes où la densité bâtie est très faible, le nombre de logement à l'hectare dans les périmètres agglomérés peut être inférieur afin de s'adapter au contexte communal.

Le paramètre est cependant à apprécier parmi d'autres, puisque des projets portant sur des maisons récentes peuvent parfaitement voir le jour, tandis qu'une partie du parc ancien a déjà été adaptée.

Autre élément invitant à considérer le paramètre de la date de construction de façon nuancée : le mécanisme de vases communicants. Dans les secteurs où la production récente de logements a été importante, une partie du parc ancien a pu être délaissée jusqu'à en devenir vacant.

Pour cette raison, une attention forte doit être portée au potentiel de transformation des tissus anciens comme à Saint-Denis-de-Pile où 27% des maisons ont été bâties entre 2000 et 2016 alors que le nombre de maisons bâties avant 1900 s'élève aussi à 27%.

**Le paramètre de la date de construction des maisons individuelles apporte un premier éclairage sur la répartition de la production de logements dans le temps.**

**Le Grand Libournais dispose d'un parc bâti en majorité ancien, dont près de 40% date d'avant 1900.** Des variations fines par commune s'observent et reflètent les étapes historiques qui ont marqué les époques de production de logements des communes.

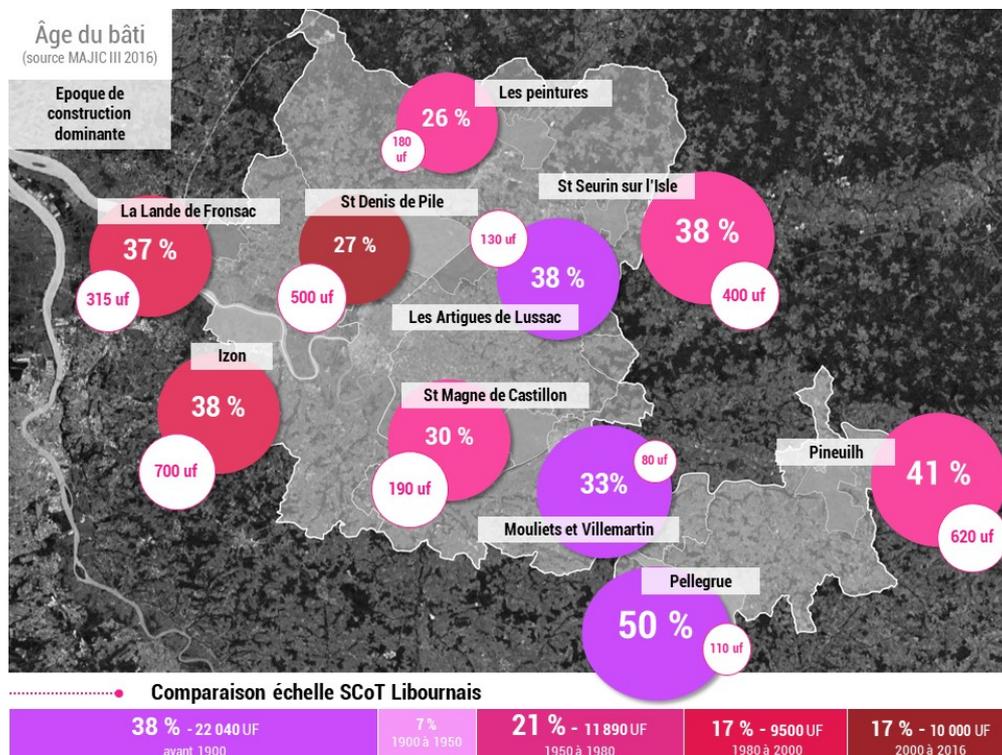


Figure n°1 : Près d'une maison sur deux a été construite avant 1900 à l'échelle du SCoT du Grand Libournais  
Source : base MAJIC III 2016

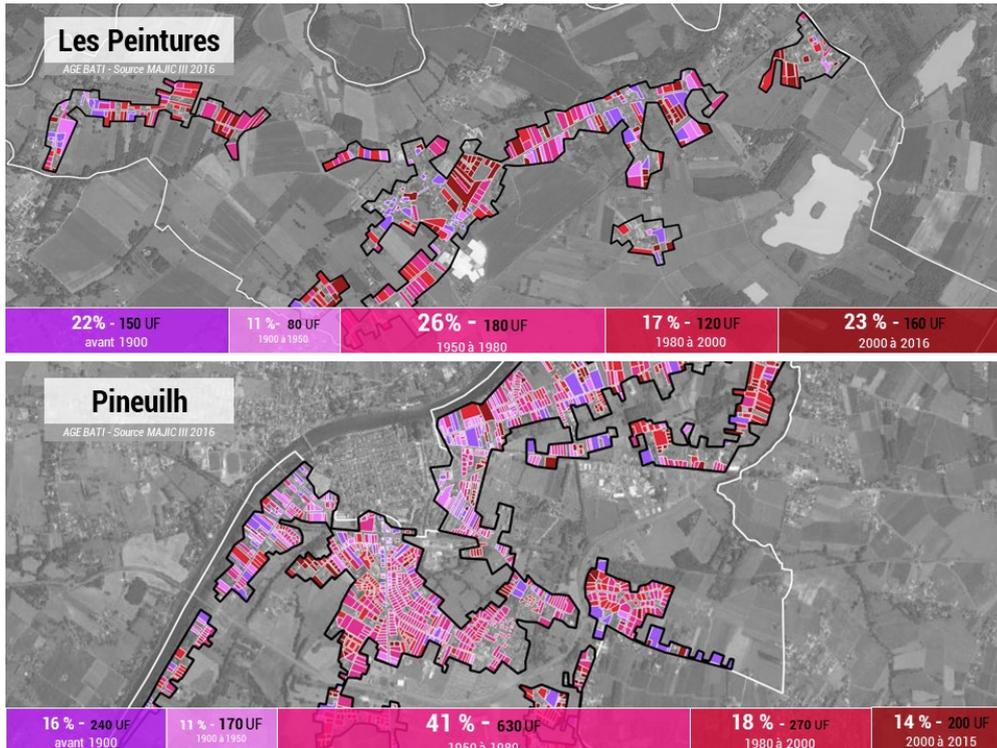


Figure n°2 : date de la dernière construction sur les unités foncières accueillant une construction à vocation habitat du périmètre aggloméré, dans la commune Les Peintures et Pineuilh- Source : base MAJIC III 2016

## La taille des maisons

En Grand Libournais, le desserrement des ménages, le renouvellement urbain, et l'évolution de l'occupation alimentent fortement la demande de nouveaux logements. Le maintien de la population à son niveau actuel implique donc de pouvoir disposer de plus de logements.

Logiquement, on constate **l'accentuation du décalage entre la taille des logements et la taille des ménages**. Le parc de logement se révèle souvent inadapté à la constitution sociologique des communes.

L'examen de la taille des logements occupe donc une place particulière dans le cadre d'une étude du potentiel de division parcellaire. D'une part, la forme particulière d'inconfort pratique, thermique et économique (coût des travaux d'amélioration plus important) favorisée par **les grands et très grands logements lorsqu'ils sont sous occupés crée une motivation ou un intérêt des ménages pour une transformation résidentielle**. D'autre part, **les maisons individuelles de grande taille vacantes ou occupées peuvent se prêter à des recompositions voire des divisions**, pour créer un locatif, faciliter une vente, financer une adaptation...

**La construction de nouveaux logements s'appréhende comme une opportunité pour rééquilibrer le parc existant** en prenant en compte la diminution de la composition des foyers et de façon plus générale, pour réfléchir aux besoins qui s'expriment sur le territoire : petits terrains pour les ménages modestes, petites maisons pour les personnes âgées qui ne souhaitent plus entretenir leur grand jardin ou pour des couples sans enfants, rénovation énergétique des maisons familiales...

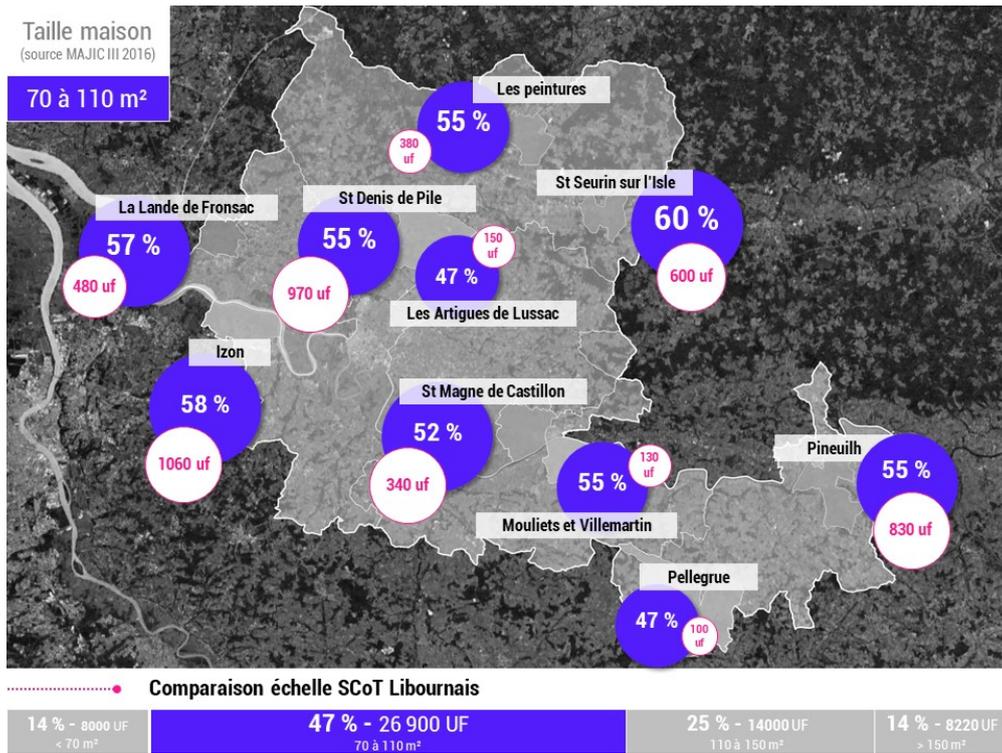


Figure n°3 : surface habitable majoritaire des maisons sur des unités foncières bâties du périmètre aggloméré, à l'échelle du SCoT - Source : base MAJIC III 2016

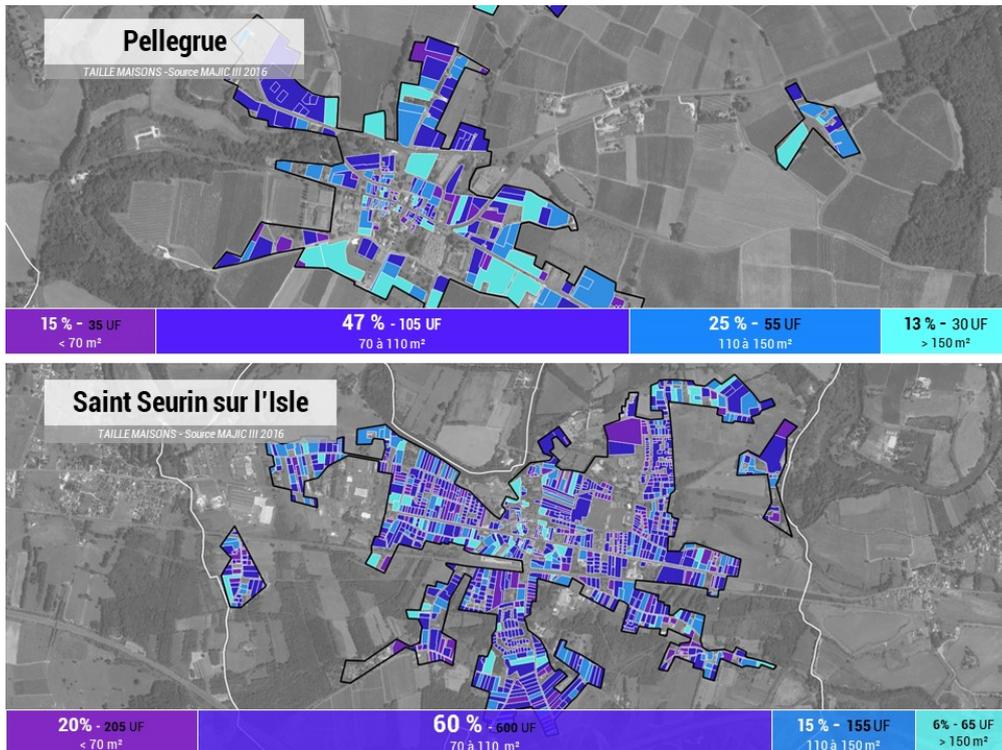


Figure n°4 : surface habitable des maisons sur des unités foncières bâties du périmètre aggloméré, dans la commune de Pellegrue et de Saint-Seurin-sur-l'Isle - Source : base MAJIC III 2016

## La taille des terrains

**La taille des terrains conditionne la possibilité plus ou moins grande de se construire une maison** pour les vieux jours, d'offrir un terrain à ses enfants, de vendre un bout de parcelle pour financer un projet personnel, de faciliter la vente d'un logement vacant en divisant un bien pour diminuer le prix et la charge d'entretien.

On peut postuler que les propriétaires de grands terrains seront plus nombreux à envisager une évolution de leur parcelle. Pour autant **l'expérience montre que ce sont, avant tout, des raisons liées à la situation et aux parcours de vie qui sont les facteurs déclencheurs des projets portés par les particuliers.**

Le modèle du petit terrain ne correspond pas aux modes d'habiter du territoire dans l'imaginaire collectif des habitants du Grand Libournais. Ce modèle est pourtant représenté : **1/5 des occupants de maisons individuelles occupent un petit terrain de moins de 500 m<sup>2</sup>.**

Logiquement, on observe plus de petits terrains près des centres bourgs historiques et plus de grands terrains à mesure que l'on s'éloigne, mais au-delà de cette tendance globale, **la distribution est plutôt hétérogène au sein de chaque commune, laissant entrevoir des possibilités y compris dans des quartiers bien situés, où se trouvent le plus grand nombre d'unités foncières occupées par des maisons individuelles.**

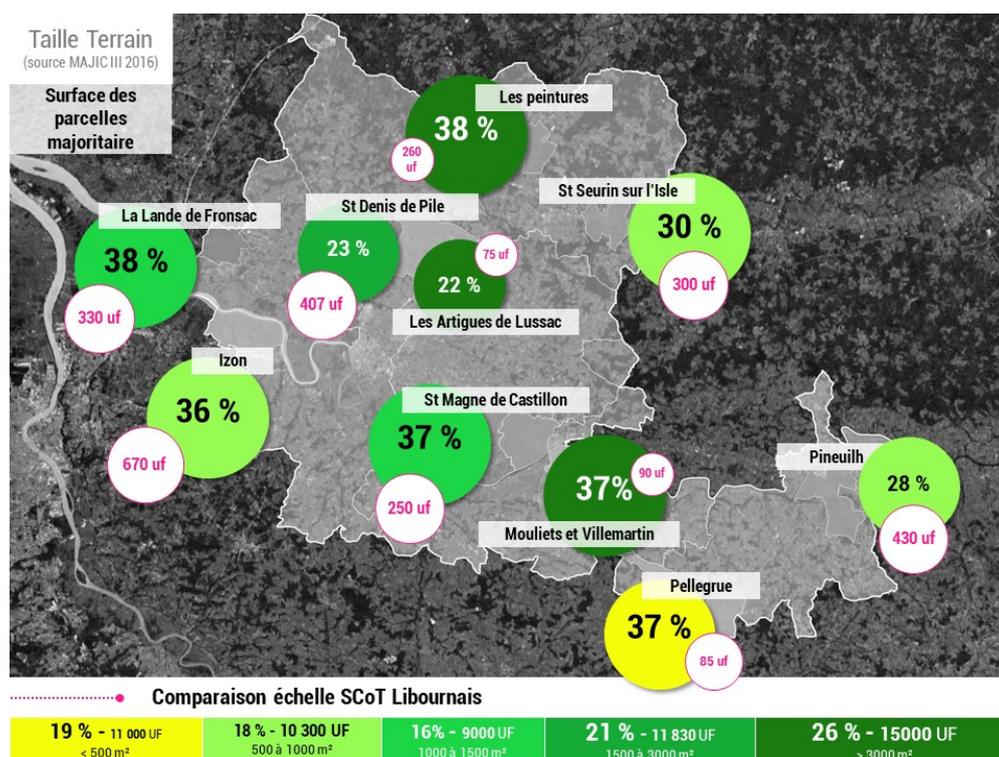


Figure n°5 : Répartition majoritaire de la surface des unités foncières bâties accueillant une construction à vocation habitat du périmètre aggloméré - Source : base MAJIC III 2016

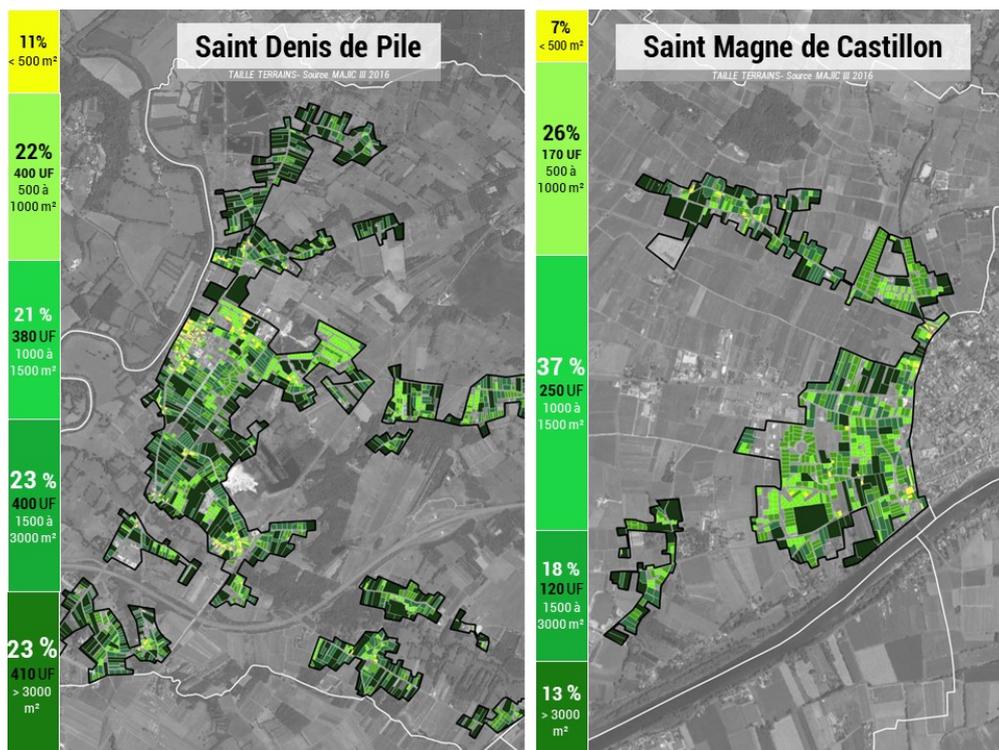


Figure n°6 : Exemple sur deux communes tests de la surface des unités foncières bâties accueillant une construction à vocation habitat du périmètre aggloméré - **Source** : base MAJIC III 2016

## 2. Les filières de production de logements Quels acteurs pour quels marchés et quelles formes produites ?

La capacité des différents gisements fonciers à produire des logements dépend de leurs possibilités d'activation par des acteurs de la production de logements, inscrits dans une filière de production.

Une filière de production est opérationnelle sur un foncier lorsque **le nombre de logements ou de lots à bâtir qu'il est possible d'y réaliser et leur revente au prix du marché dépassent les coûts initiaux du porteur de projet** (achat du foncier, aménagement, commercialisation).

Ces coûts initiaux sont propres au modèle économique de chacune des filières. En fonction **des règles qui s'appliquent à l'ensemble des gisements fonciers et de l'état du marché foncier et immobilier**, certains opérateurs sont en capacité de porter des programmes de construction de logements neufs et d'autres non. Les droits à bâtir résultant des règles définies dans les documents d'urbanisme déterminent si un terrain peut être divisé pour produire un terrain constructible ou non, ou encore si un promoteur peut acheter et fusionner plusieurs parcelles de maisons individuelles afin de les remplacer par la construction d'un immeuble collectif.

Les filières de production diffèrent également dans les logements qu'elles produisent. De fait, chacune des filières de production de logements s'adresse à des profils de ménages différents : familles, retraités, personnes seules ...

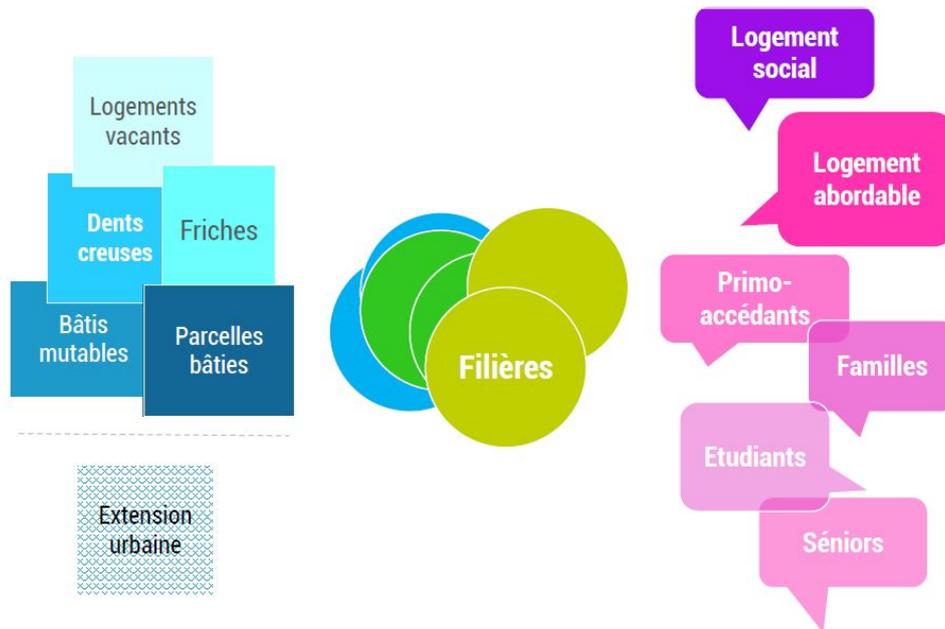


Figure n°7 : des fonciers et des filières de production pour une production adaptée à la demande  
- Source : Villes Vivantes

Dans le territoire du SCoT, trois grandes filières de production de logements sont en place :

- **L'individuel diffus**

Cette filière fait intervenir particuliers, agents immobiliers, géomètres, constructeurs, notaires et bien d'autres acteurs. **Le foncier initial est soit une dent creuse, soit une parcelle déjà bâtie** faisant l'objet d'une division parcellaire. Ce foncier est ensuite aménagé et viabilisé pour accueillir la ou les futures constructions et peut nécessiter la création d'un ou de plusieurs accès et parfois d'un petit espace commun. Dans le SCoT du Grand Libournais, **les contours généreux des zones urbaines permettent également à cette filière de s'épanouir en extension urbaine** sur les parcelles périphériques aux espaces urbanisés, là où les réseaux ne sont pas les plus performants.

- **Le lotissement**

Cette filière nécessite l'intervention d'opérateurs aménageurs. **Les opérations peuvent être des micro-lotissement de 5 à 10 logements ou des lotissements de plus de 10 logements**, et ce, sur d'anciennes grandes dents creuses ou de grandes parcelles bâties qui nécessitent un aménagement important : création de voiries, découpages des lots à bâtir, aménagements et équipements communs. A ces échelles, **le coût d'investissement ne permet pas aux territoires dont le marché foncier et immobilier est détendu l'épanouissement de cette filière**. Par les coûts d'aménagement, de viabilisation, de commercialisation que cette filière engendre, c'est aussi une offre de logement mono-typée qui est produite réduisant ainsi les cibles potentielles d'acquéreurs.

- **La promotion immobilière**

La promotion est la filière qui produit le plus de densité et peut intervenir sur des fonciers déjà urbanisés dans le cœur de bourg (friches, dents creuses, anciens logements vacants ...). **Les frais structurels sont importants** : aménagement, construction puis commercialisation, et imposent d'avancer des sommes conséquentes. **La promotion immobilière est quasi-exclusivement portée par des professionnels qui assurent la rentabilité de l'opération grâce une certaine tension du marché**. La réussite de ces projets est conditionnée sur le territoire du Grand Libournais à la possibilité de défiscaliser via le dispositif Scellier ou anciennement de Robien, à en juger par la chute des volumes de production en promotion lors de l'arrêt des programmes de défiscalisation en 2009.

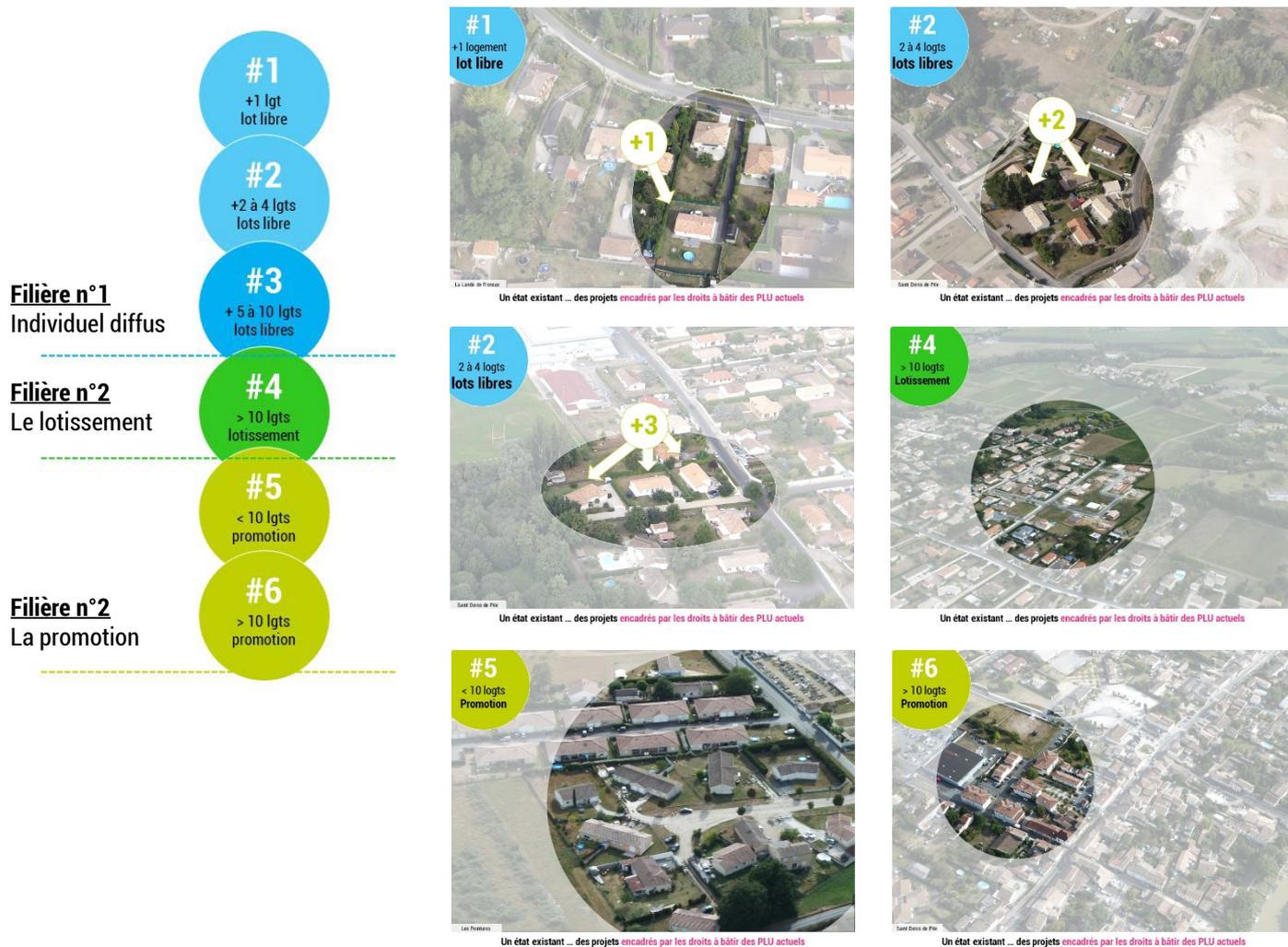


Figure n°8 : les filières de production de logements à l'œuvre dans le territoire du Grand Libournais

- Source : Villes Vivantes

La production de logements a pu être décomposée par filières, à partir d'une **analyse de l'historique du parcellaire et des données de la base MAJIC III, de 2007 à 2015**. La diffusion de chacune des filières dans les communes du SCoT semble d'abord liée aux dynamiques internes du territoire, **réflétant la logique des bassins de proximité définie dans le SCoT** :

- **La promotion collective et le lotissement** sont concentrés dans les centralités principales que sont les Billaux, Libourne... et dans les agglomérations constituées comme Coutras, Sainte-Foy-la-Grande ou encore Saint-Seurin-sur-l'Isle.
- **La filière diffuse est majoritaire. Unique levier de la production de logements dans plus de la moitié des communes du SCoT**, il n'y a que dans les communes identifiées comme « centralités » dans le SCoT ou en périphérie immédiate que sa contribution à la production est inférieure à 50%.

Ainsi, dans l'ensemble du territoire, la répartition des filières se structure de la façon suivante :

- **L'individuel diffus assure la production de 62% des logements ;**
- **Les lotissements ne représentent que 26% de la construction ;**
- **La promotion seulement 12%**

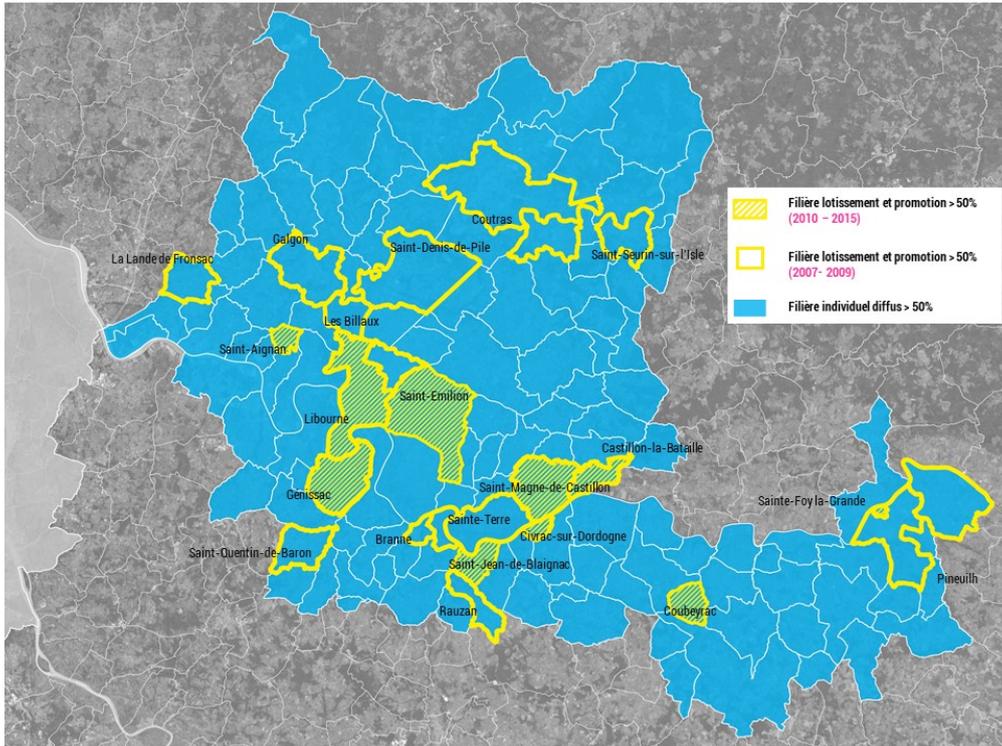


Figure n°9 : Répartition des filières qui assurent plus de 50% de la production totale de logements par commune entre 2007 à 2015 – Source : base MAJIC III 2016

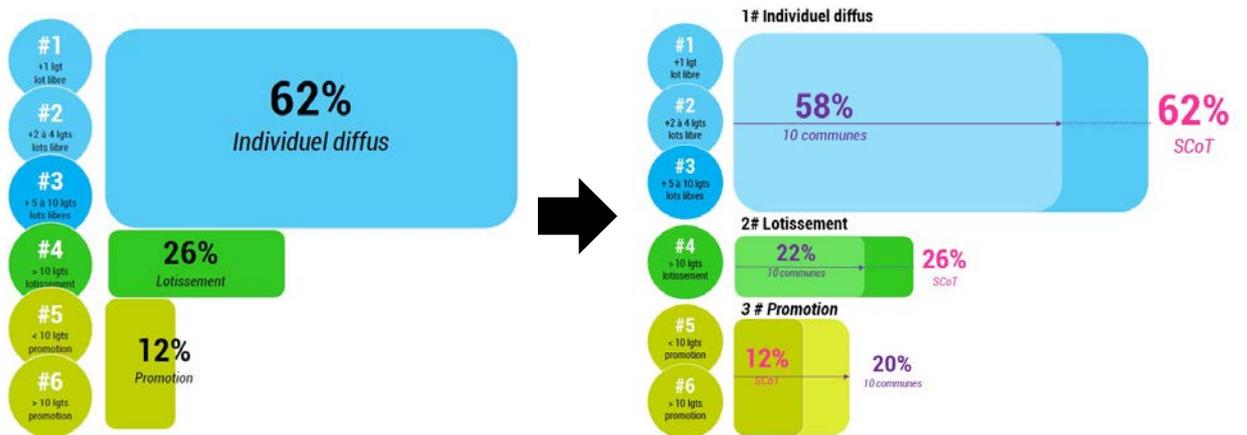


Figure n°10 : la filière de l'individuel diffus représente 2/3 de la production totale de logements dans le SCoT du Grand Libournais sur la période 2007-2015 - Source : base MAJIC III 2016

### 3. Géographie des filières à l'échelle du SCoT

## La filière diffuse a-t-elle toujours été dominante ?

L'observation de la production de logements depuis 1990 met en évidence **une période particulièrement dynamique entre 2002 et 2006**, où la production a parfois atteint 2 000 logements commencés/an. La prise en compte de ces grandes années de production **donne à voir la répartition des volumes de logements par filières sur une période plus étendue et moins dépendante des variations de marchés ou des dispositifs ponctuels d'aides fiscales.**

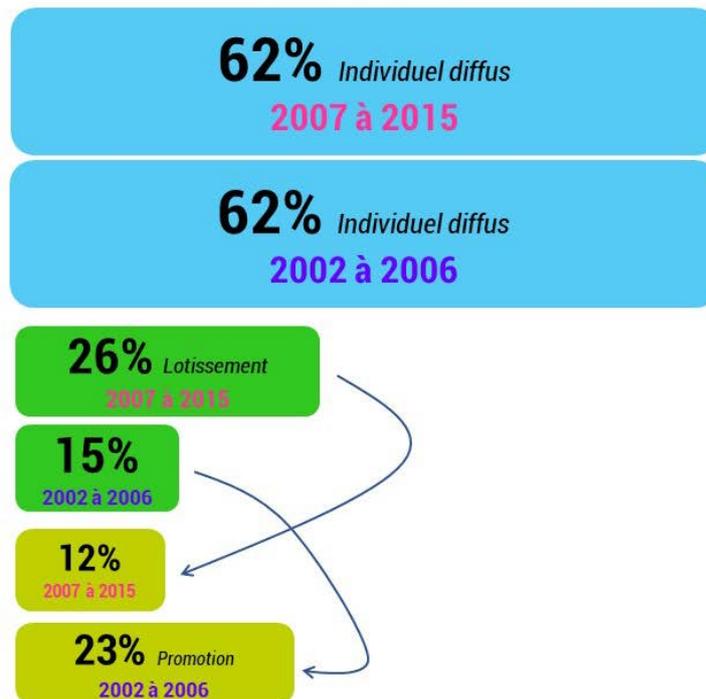


Figure n°11 : la filière de l'individuel diffus représente 2/3 de la production totale de logements dans le SCoT du Grand Libournais sur la période 2002-2015 - Source : base MAJIC III 2016

**La filière diffuse occupe une part stable de la production, indépendamment de son volume total.** A l'inverse, lotissements et promotion de logements collectifs sont plus volatils et moins ancrés dans le territoire, leur proportion s'inversant en fonction de la conjoncture fiscale. Ces filières sont intimement liées à la fiscalité, la disponibilité foncière, et les décisions des collectivités.

**Au contraire, le seul facteur de régulation de la filière diffuse est la demande des ménages.** Dans le Grand Libournais, celle-ci évolue peu : métropolisation et faible croissance du budget des ménages alimentent constamment la demande sur le territoire.

Cette situation met en scène **un paradoxe important** : la filière la plus représentée est également celle qui est la moins structurée, la moins professionnalisée et la moins encadrée. Ces projets se réalisent en-dehors des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), encadrés par la seule base du règlement du document d'urbanisme. **La collectivité est donc peu associée à cette filière dont l'impact est pourtant significatif autant sur le plan quantitatif que qualitatif par l'évolution des tissus bâtis qu'elle implique.**

L'enjeu pour la collectivité est donc de **trouver les leviers** pour organiser le processus de division parcellaire, l'accélérer ou le ralentir, en fonction des logiques communales afin de faire coïncider cette production avec les enjeux du développement du territoire.

## 4. Que produit la filière diffuse ?

A elle-seule, **la filière diffuse produit environ les deux tiers des logements neufs**. Pour le territoire du Grand Libournais, il convient de se questionner sur les typologies de logements qui composent cette filière ? Peuvent-elles à elles-seules présenter une diversité d'offre, suffisante pour répondre à la pluralité des besoins des ménages ? Le profil de cette filière peut-il aisément être dressé ou se traduit-il de façon complexe et singulier projet par projet ?

La prégnance de la filière diffuse dans la production de logement questionne aussi la répartition des équilibres de production attendue par le SCoT. **Cette filière peut-elle assumer plus de la moitié des objectifs en intensification définie par le SCoT du Grand Libournais ?**

### La filière diffuse, un moyen d'accéder à la propriété ou de réaliser un investissement locatif

La filière diffuse peut être appréhendée comme la filière du propriétaire occupant, de celui qui bâtit pour lui puisque **64% des logements destinés à l'accession à la propriété** ont été produits par la filière diffuse.

Pour autant, **cette filière est aussi exploitée par des investisseurs qui produisent 68% du parc locatif privé** par ce biais.

Quant au locatif social, sa représentativité dans la filière diffuse est peu développée. La mobilisation de cette filière dépend avant tout de l'initiative des propriétaires fonciers qui peuvent se saisir de cette opportunité pour des raisons personnelles de façon à répondre à une demande de petits logements à loyers maîtrisés ou financières pour permettre la réalisation d'un projet familial grâce aux avantages fiscaux qui peuvent être octroyés (dans le cas du prêt locatif social (PLS) : TVA réduite, exonération de taxe foncière pendant la durée de l'emprunt).

### La filière diffuse répond à la pluralité de la demande de terrain à bâtir

L'analyse des demandes de valeurs foncières (DVF) dans les 10 communes tests de l'étude permet de croiser la surface des projets qui ont été initiés entre 2012 et 2015 et les prix des transactions foncières et immobilières de la filière diffuse et du lotissement.

On observe :

- **pour la filière diffuse, une diversité de l'offre est rendue possible par des surfaces diverses et des prix variés**, initiées par des personnes ayant des impératifs et des contraintes variées. Certains peuvent attendre longtemps avant de vendre et vendre plus cher, d'autres sont contraints pour des raisons financières ou personnelles de vendre rapidement ... Par ailleurs, ces nouvelles constructions s'insèrent dans des tissus urbains plus ou moins denses où la surface des terrains acceptables varie que l'on soit dans le village, dans les hameaux ou dans le diffus. **La diversité des porteurs de projet et des typologies parcellaires rencontre alors une multiplicité d'acheteurs.**
- **pour la filière du lotissement, la concentration de l'offre traduit une standardisation des produits logements créés.**

Dans le lotissement, les contraintes qui pèsent sur le projet réduisent les marges de manoeuvre : **la densité est limitée via le règlement d'urbanisme et le prix des terrains doit correspondre à un segment de demande forte sur le territoire pour qu'ils soient vendus rapidement et facilement.** Ainsi, une certaine standardisation, avec de légères modifications selon les contextes communaux, est constatée.

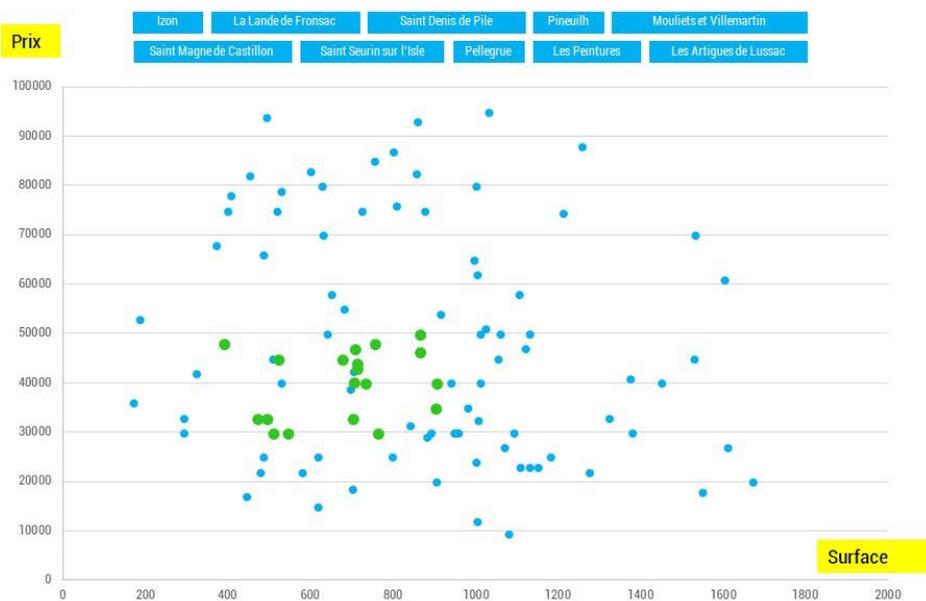


Figure n°12 : coût de construction à 1500 euros/m<sup>2</sup> x surface des biens construits  
- Source : demandes de valeurs foncières 2012 – 2015 et MAJIC III 2016

L'observation de la répartition des terrains à bâtir en fonction du prix et de la surface n'est pas linéaire. **Ce n'est pas parce qu'un terrain est cher que la surface est importante.** Les prix fluctuent essentiellement en fonction de la dynamique locale des marchés fonciers et immobiliers.

Par exemple, l'attractivité du marché de la métropole bordelaise influe sur les prix de l'immobilier des communes de la façade ouest du Grand Libournais, à savoir Izon, La Lande-de-Fronsac et Saint-Denis-de-Pile. A superficie égale, un terrain de 600 m<sup>2</sup> peut valoir à Izon 22 000 euros comme 84 000 euros.

De plus, il ne suffit pas que le marché foncier soit tendu et les terrains chers pour qu'ils se divisent. **La réglementation et les effets d'entraînement entre voisins ou habitants d'une même commune impactent aussi ce flux.**



Figure n°13 : répartition par commune des terrains à bâtir en diffus vendus entre 2012 et 2015  
 - Source : demandes de valeurs foncières 2012 – 2015 - MAJIC III

## Une offre diversifiée qui répond aux besoins de toutes les tranches d'âge

La mise en tension du marché bordelais amène un certain nombre de ménages à s'orienter vers le Grand Libournais, les choix d'habiter qu'il permet fonctionnant comme un appel d'air. La part de la production en filière diffuse dans le Grand Libournais permet l'accueil d'une diversité de profils d'acquéreurs grâce à une offre très variée et sur-mesure produite par des propriétaires fonciers qui souhaitent pour des raisons personnelles et familiales se séparer d'un morceau terrain ou par des marchands de biens qui achètent et bâtissent pour revendre.

Au-delà de ce constat à priori, l'exploitation de la base MAJIC III, des demandes de valeurs foncières et des données du dernier recensement INSEE offrent des indicateurs intéressants pour qualifier les profils de ménages qui font le choix d'acquérir un bien dans le Grand Libournais.

La répartition des terrains à bâtir en diffus selon le prix et la surface ne dépend pas de l'âge des acquéreurs. Les jeunes ménages, entendus comme les tranches d'âge inférieures à 40 ans, sont présents dans toutes les catégories de prix et de surfaces de terrain. Cette répartition éclatée est induite par des logiques d'accession qui peuvent être facilitées par des possibilités d'emprunt plus élevées. A l'inverse, il est possible d'apprécier une plus forte concentration des acheteurs de plus de 50 ans sur le quart le plus abordable de l'offre (terrains plus petits et moins chers).

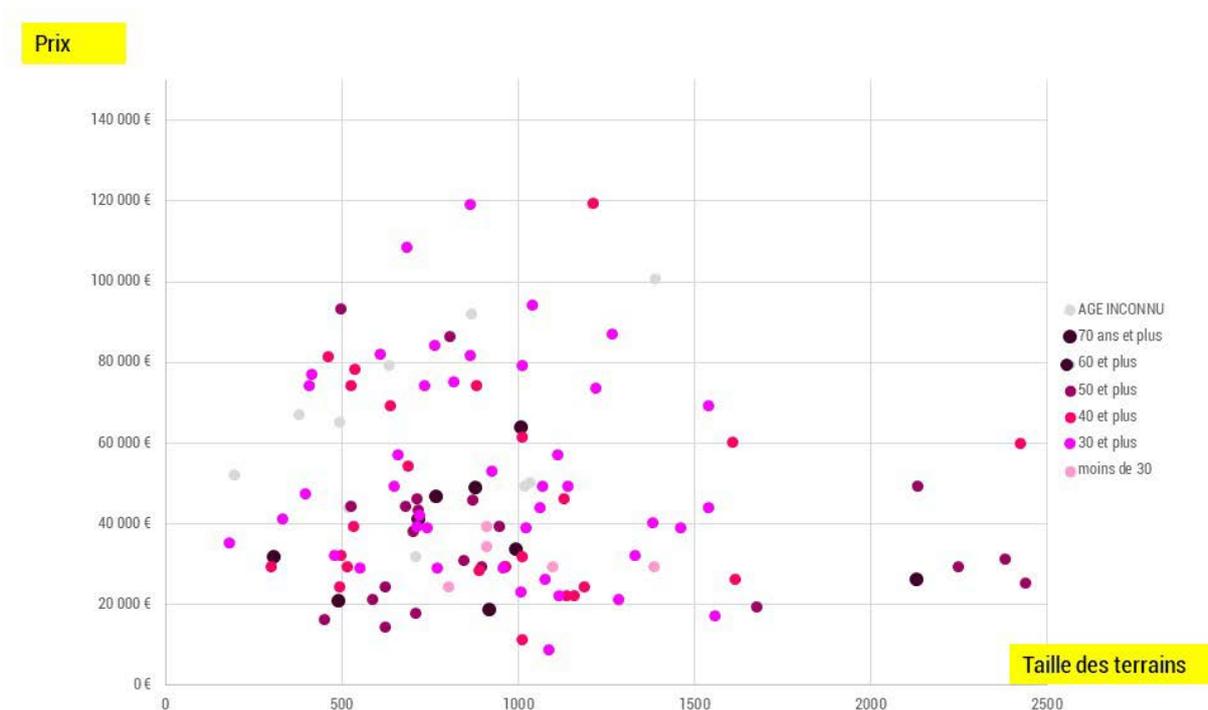


Figure n°14 : âge des propriétaires acquéreurs entre 2012 et 2015  
 - Source : demandes de valeurs foncières 2012 – 2015 - MAJIC III

## Le neuf plébiscité par les jeunes ménages

Chaque année, 2 000 ménages achètent un bien dans le Grand Libournais<sup>5</sup> :

- 80 % des acquisitions se font dans l'ancien
- 20% des acquisitions sont réalisées dans le neuf

Entre le neuf et l'ancien, il est possible de distinguer une réelle différence de profils d'acheteurs. La répartition par âge montre un engouement particulier des jeunes ménages pour le neuf tandis que les ménages les plus aisés choisissent davantage l'ancien.

Cette différence s'explique par des variations de budgets mais aussi par des intérêts divergeant en fonction des parcours de vie. Certains s'orientent dans le neuf pour disposer d'un logement adapté aux besoins actuels du ménage alors que d'autres préfèrent investir dans l'ancien pour animer le patrimoine existant, le rénover ou simplement l'habiter.

<sup>5</sup> D'après l'analyse des données MAJIC III 2016, des demandes de valeurs foncières, des données INSEE entre 2010 et 2013

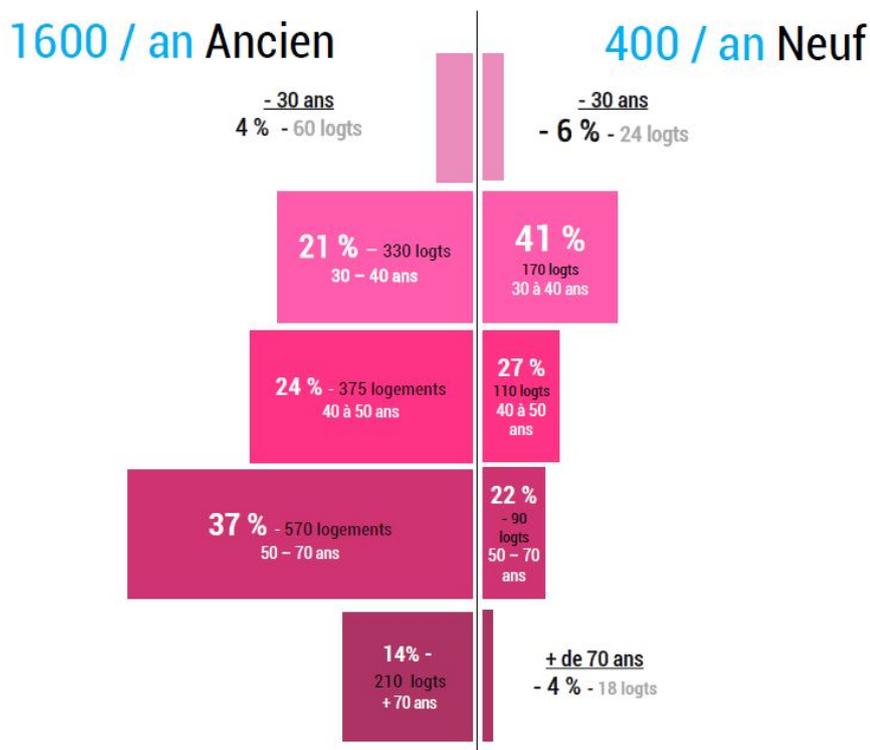


Figure n°15 : âge des propriétaires occupants faisant l'acquisition d'un logement chaque année dans le SCoT du Grand Libournais entre 2010-2013 - **Source** : demandes de valeurs foncières 2012 – 2015

Très rarement appréhendées dans les documents d'urbanisme, ces données sont des indicateurs intéressants pour orienter l'offre dans le cas de la définition d'un projet d'accueil de population ou encore de façon plus ciblée à l'échelle d'une opération d'aménagement projetée.

## En diffus, des superficies habitables qui s'adaptent à la demande

Les surfaces habitables des maisons individuelles à l'échelle du SCoT sont pour plus de la moitié des logements de taille moyenne compris entre 70 et 110 m<sup>2</sup>, toutes époques confondues. Dans les dernières années de construction sur la période 2007 à 2015, on observe dans les 10 communes tests de l'étude, **une répartition spatiale des tailles de logement très marquées selon les filières.**

En filière diffuse, la superficie des logements construits s'adapte projet par projet en fonction de l'offre et de la demande. En revanche, le lotissement dévoile une production très typée de l'offre.

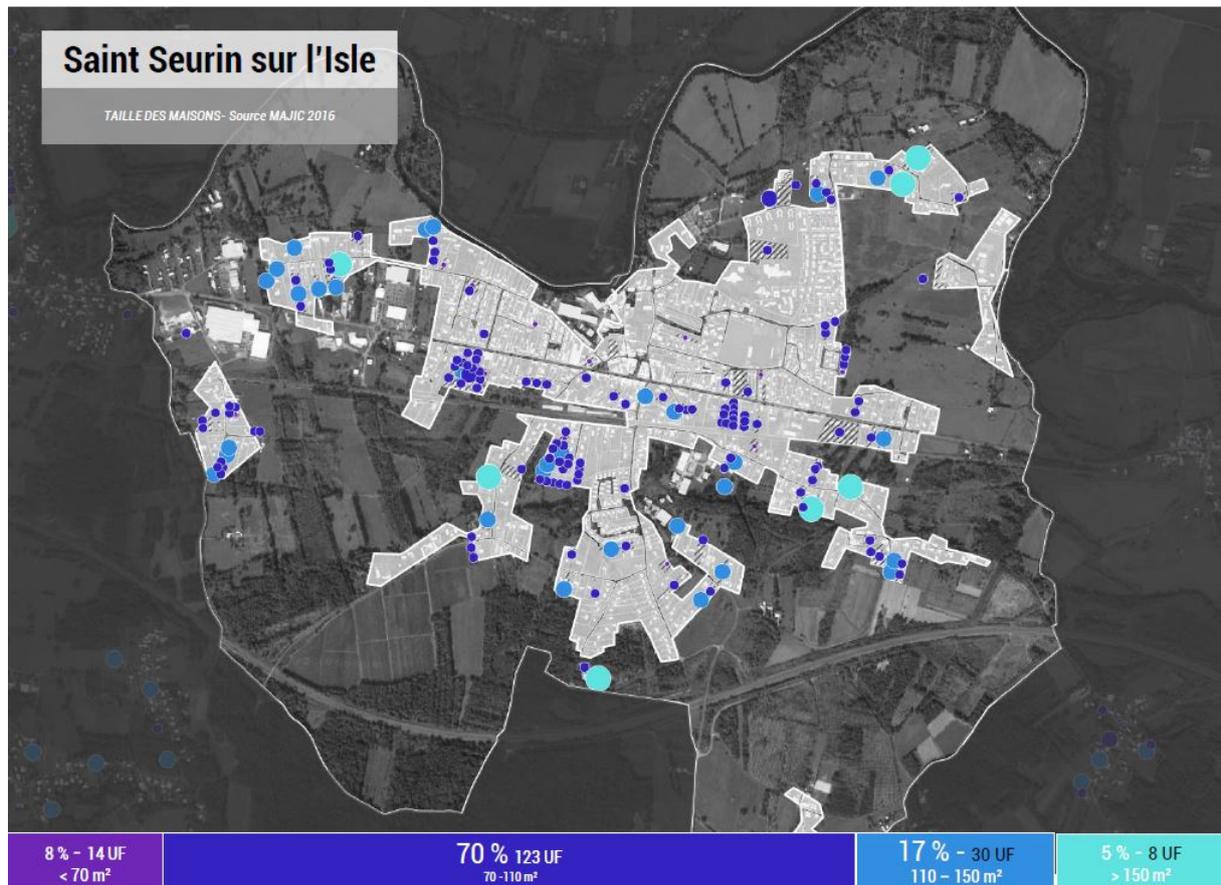


Figure n°16 : superficie des maisons créées à Saint Seurin sur l'Isle entre 2007-2015  
- Source : données MAJIC III 2106

## Une offre nouvelle dans une diversité de « cadres de vie »

Toutes les opérations, que ce soit par des effets d'aubaine ou par choix des ménages, se sont réalisées dans la diversité des espaces bâtis. Ce sont à la fois des ambiances, des styles et des façons de vivre différentes que recherchent les habitants lorsqu'ils souhaitent s'installer dans une commune.

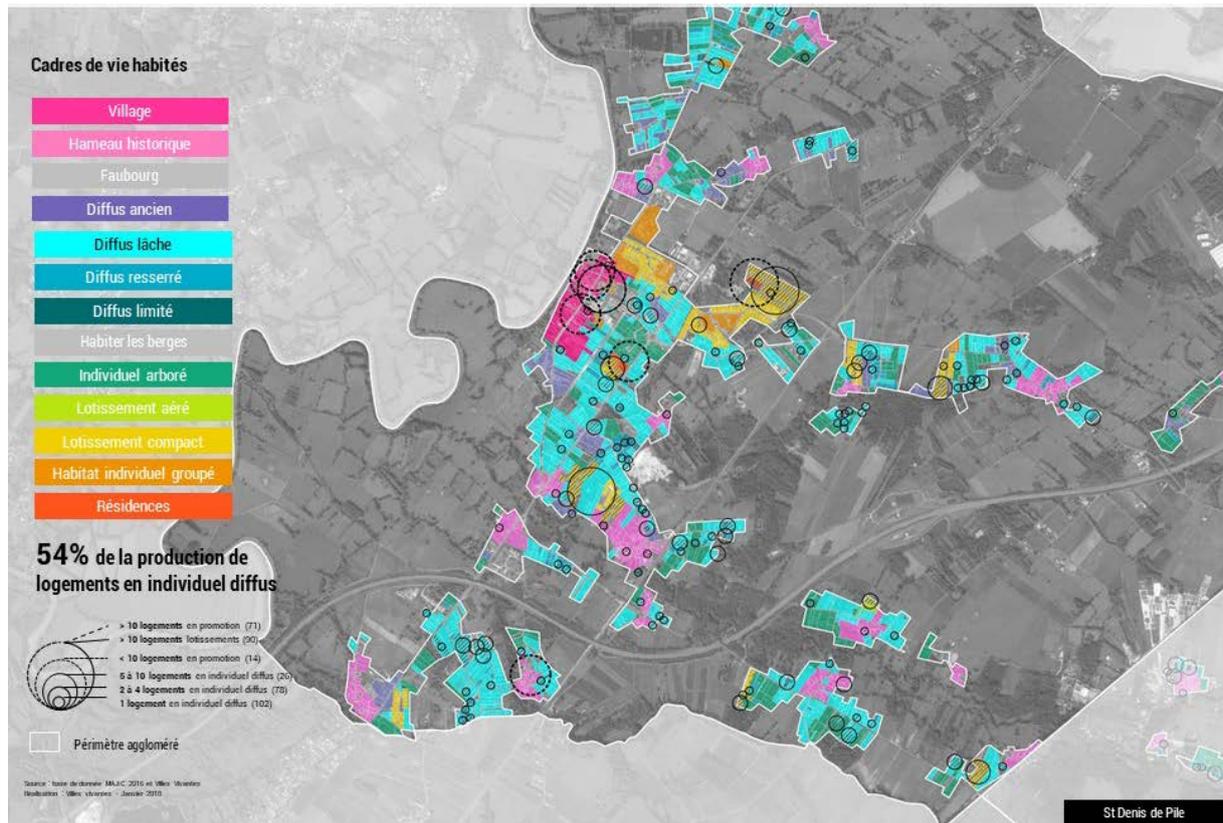


Figure n°17 : les filières de production de logements par cadres de vie  
- Source : données MAJIC III 2106

Cependant, ces projets transforment chaque année une part importante des paysages du Grand Libournais. Une **reconnaissance fine des différents tissus bâtis** offerts par le territoire **permet de structurer et de découper les espaces habités sur la base de critères qualitatifs qui peuvent être pertinents pour proposer une évolution circonstanciée et non homogène** en fonction des qualités spécifiques de chacun de ces tissus.

## 5. Les cadres de vie du Grand Libournais

### Comment qualifier les évolutions possibles des tissus bâtis ?

La diversité des tissus d'habitat du Grand Libournais a été appréciée au travers de la définition de « cadres de vie ». **Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par l'habitant qui souhaite s'installer et qui réfléchit à l'endroit où il aimerait habiter** : quel est mon environnement idéal ? Quelles formes bâties me conviennent le plus ? Quelles ambiances ? Quels rapports à la rue ?

La reconnaissance des différents cadres de vie du Grand Libournais contribue à :

- Bâtir un **vocabulaire commun** à toutes les communes pour décrire et nommer des espaces de vie qui relèvent de nomenclatures différentes, propres à chaque document d'urbanisme ;
- Qualifier et déterminer **les gisements fonciers** qui sont repérés comme susceptibles d'accueillir des projets d'habitat ;
- Relever des **indicateurs clés chiffrés pour chacun des cadres de vie** afin d'apprécier leurs spécificités pour concevoir **une stratégie d'accueil sur-mesure**.

### Trois grandes familles de cadres de vie

---

Dans le territoire du Grand Libournais, la diversité des espaces habités peut être ventilée en trois grandes catégories de tissus, chacune support de pratiques et réalités différentes :

Une première famille, « **la ville historique** » correspond à l'empreinte historique de la commune. Les formes architecturales y témoignent d'un développement sur le temps long. Ces secteurs sont fortement structurés : à partir d'une place, d'une église, d'un bâtiment public, d'un bâtiment agricole, les habitations se sont agglomérées les unes après les autres. Le bâti, le parcellaire, les implantations et les formes architecturales y sont denses et hétérogènes. Fruit d'une longue histoire urbaine, ils continuent d'évoluer à la faveur d'initiatives individuelles ou de projets plus conséquents portés par les collectivités.

Une seconde famille, « **la ville diffuse** » résulte d'une urbanisation au fil de l'eau. Ces secteurs sont constitués de parcelles de grandes dimensions issues de découpages successifs de propriétés situées le long de voie préexistantes. Le style et les époques de constructions sont diverses, l'implantation du bâti y est hétérogène et en retrait de la voie publique. La disponibilité foncière est encore importante et produit aujourd'hui de nombreuses divisions successives en un ou plusieurs lots.

Une troisième famille, « **la ville aménagée** » est caractéristique d'un urbanisme « au coup par coup ». Ces formes urbaines correspondent à un mode de production planifié et aménagé sur de grandes unités foncières. De formes collectives, groupées ou individuelles, le bâti est homogène et respecte des règles d'implantation identiques. L'aménagement de ces secteurs est très structuré et optimisé, ce qui limite leur possibilité d'évolution.

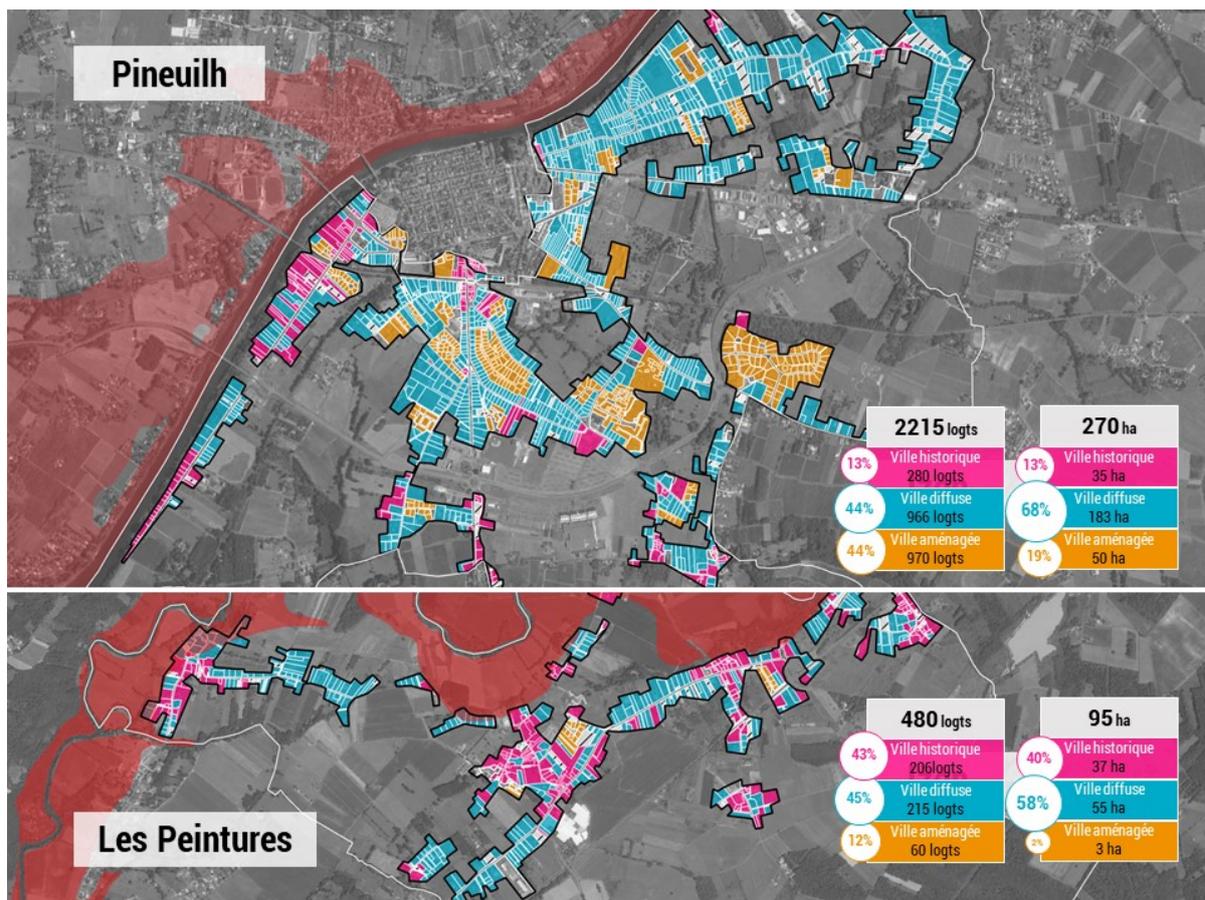


Figure n°18 : les trois grandes familles de cadres de vie du Grand Libournais –  
Source : Villes Vivantes

## Les 13 cadres de vie habités : des variations fines qui caractérisent la diversité des espaces bâtis

A l'intérieur de chaque famille, les cadres de vie identifiés ont été ordonnés selon des gradients correspondant aux modes de constitution historique de leurs tissus bâtis :

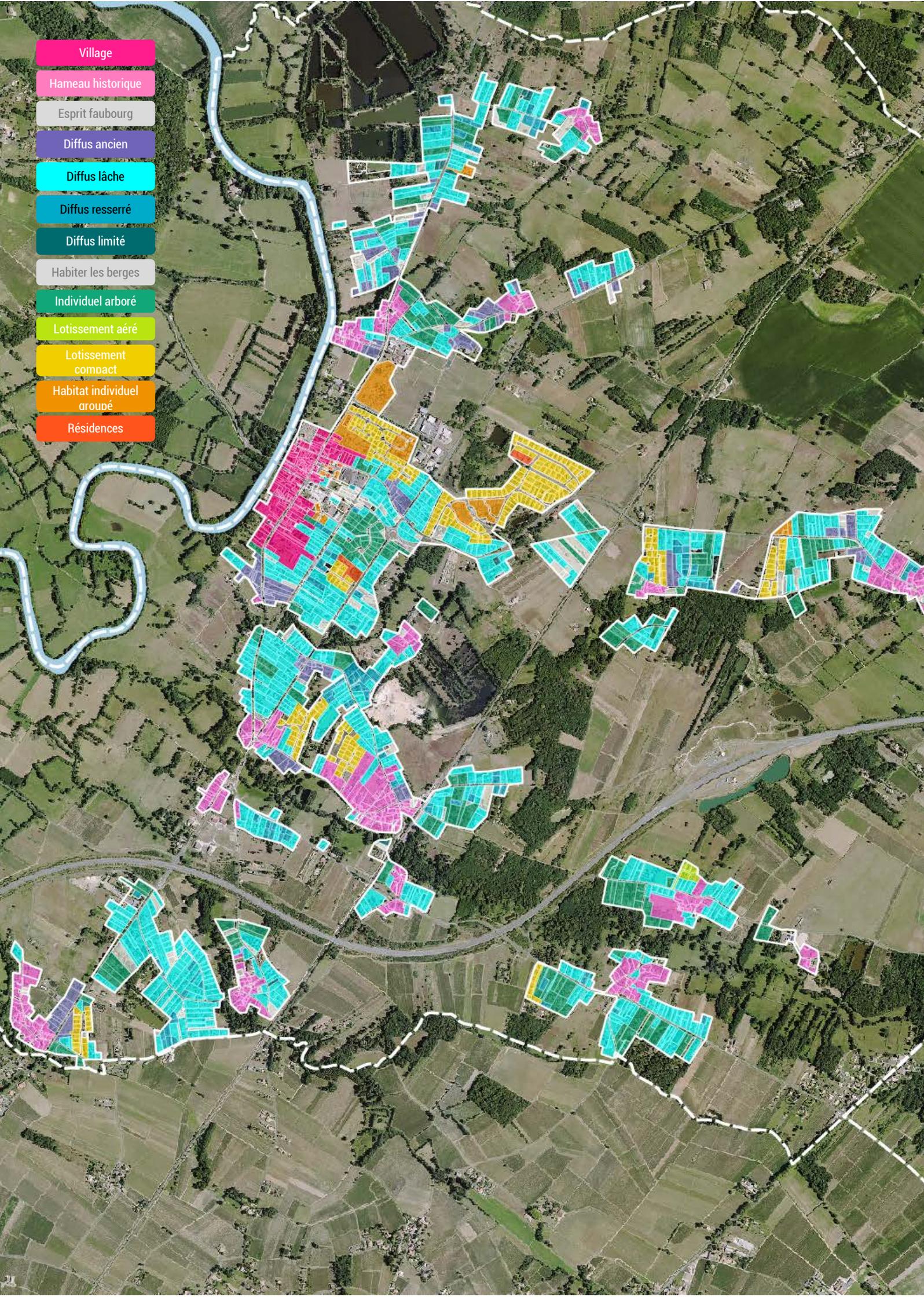
1/ **La ville historique** progresse de la ville « sédimentée » à la ville « compacte ». Les villages, les hameaux, les faubourgs et le diffus ancien sont souvent les marqueurs de l'identité communale. Ils correspondent aux noyaux historiques d'urbanisation ou à d'anciennes propriétés viticoles ou corps de ferme. Les rues sont étroites et sinueuses et les bâtiments sont, le plus souvent, mitoyens et implantés proches ou à l'alignement de la rue.

2/ **La ville diffuse** navigue de la ville « au fil de l'eau » à la ville « nature ». Le diffus lâche, resserré, optimisé, les berges habitées et l'individuel arboré sont caractéristiques des formes urbaines implantées le long de voies de traverses historiques. Que le parcellaire soit originel ou recomposé, les enjeux paysagers et de structuration du tissu urbain sont prégnants. La faible densité de la ville diffuse en fait un lieu privilégié d'évolutions et de mutations qui tendent parfois à homogénéiser le tissu existant.

3/ La ville aménagée jongle de la ville « planifiée » à la ville « recomposée ». La différenciation entre le lotissement aéré ou compact, l'individuel groupé et les résidences s'établit sur la base d'un gradient des densités. Ces projets se présentent sous la forme d'opérations d'ensemble réalisées le plus souvent par un opérateur. Les tènements fonciers originels sont importants et les découpages parcellaires ex-nihilo créent des formes urbaines et architecturales le plus souvent homogènes.



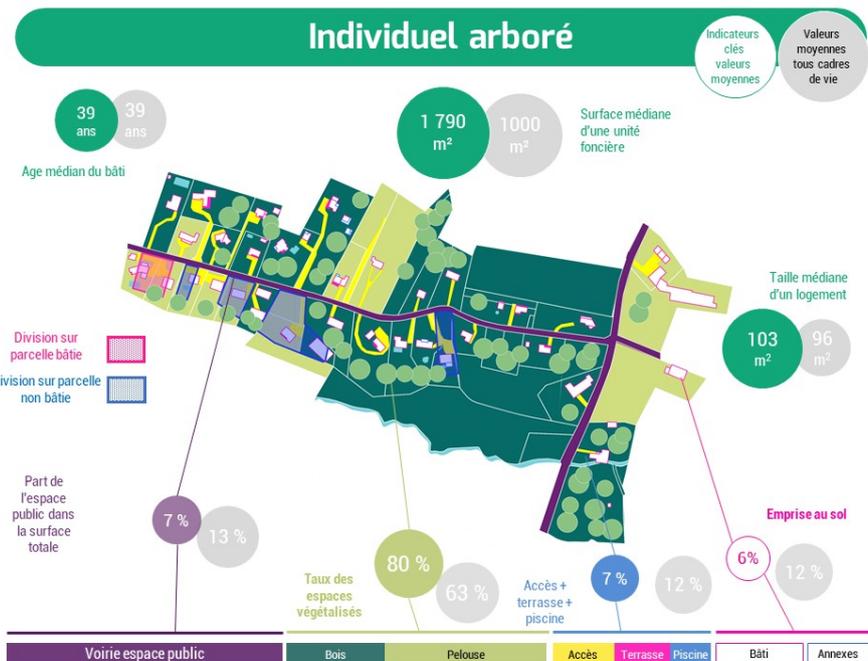
Figure n°19 : les 13 cadres de vie habités que l'on retrouve dans le Grand Libournais - Source : Villes Vivantes



- Village
- Hameau historique
- Esprit faubourg
- Diffus ancien
- Diffus lâche
- Diffus resserré
- Diffus limité
- Habiter les berges
- Individuel arboré
- Lotissement aéré
- Lotissement compact
- Habitat individuel groupé
- Résidences

## Des statistiques à l'échelle des cadres de vie pour faciliter l'identification des spécificités

L'exploitation de la base MAJIC III, qui délivre des informations sur chaque unité foncière, permet d'obtenir des statistiques à une échelle inédite : celle des cadres de vie. L'organisation des nouvelles constructions étant basée sur des critères quantitatifs définis dans les règlements d'urbanisme, la composition des tissus gagnerait à être réalisée en fonction de paramètres qui ne relèvent pas de valeurs métriques. Les données d'ordre plus sensible (taux d'espaces végétalisés, part de l'espace public dans la surface totale) fournissent des indices sur le renouvellement à venir des cadres de vie et donc de leurs mutations prévisibles à l'occasion d'une vente (division parcellaire, rénovation...).



## Un outil pour qualifier le gisement et appréhender les évolutions possibles

---

L'analyse des cadres de vie permet de rendre compte de l'état actuel des tissus habités en les resituant dans leur contexte urbain et paysager. En montrant les différences d'organisation et de rapport entre les espaces publics et privés, bâtis et non bâtis, on révèle à la fois la valeur patrimoniale des cadres de vie et leurs capacités d'évolution dans le temps.

Ce repérage fin des tissus bâtis existants suscite un double questionnement entre :

- 1/ **L'état existant des espaces bâtis** et leur environnement que l'on pourra souhaiter préserver et consolider ;
- 2/ **La vision projetée et désirée des cadres de vie** qui forme un gisement foncier à part entière, à court, moyen et long terme.

Cette reconnaissance fine des espaces habités peut constituer un outil qualitatif et réglementaire pour bonifier la diversité des espaces bâtis plutôt que de les dégrader. La nomenclature par cadres de vie peut aussi être un **outil intéressant pour appréhender le potentiel d'intensification afin d'intégrer une dimension qualitative et sensible des espaces habités et des possibilités offertes à ces tissus d'évoluer et d'accueillir de nouveaux habitants.**

## 6. Proposition de la méthode d'évaluation du potentiel de nouveaux logements par division parcellaire

Le projet de territoire, défini à l'échelle du SCoT et dans les documents d'urbanisme, propose une vision prospective du développement urbain souhaité. Il s'attache à s'inscrire dans les dynamiques en cours et à rendre possible l'impulsion de nouvelles tendances :

- Qui désire-t-on accueillir ? (familles, personnes âgées, jeunes ménages...)
- Quelles dynamiques urbaines souhaite-t-on infléchir ? (production de logements abordables, % de logements locatifs sociaux...)
- Quels gisements ? quels sites ? quels territoires de projets va-t-on solliciter pour mettre en œuvre ces dynamiques ? (parcelles bâties, dents creuses, friches, quel équilibre intensification et extension...)
- Quels acteurs en seront les contributeurs ? (géomètre, lotisseurs, constructeurs...)

Le renouvellement urbain et la densification douce des espaces déjà bâtis sont des processus de fabrication de la ville et d'accueil de la nouvelle population qui **possèdent de nombreux avantages** économiques, environnementaux et sociaux, **mais qui peuvent aussi être complexes à mettre en œuvre.**

Ainsi, sur des territoires en partie « déjà constitués », quelles sont les possibilités de nouveaux développements qui ne remettent pas en cause les qualités appréciées et l'équilibre dynamique des 13 cadres de vie du territoire, du patrimoine existant et de la diversité des modes de vie et d'ambiances qu'offre le Grand Libournais ?

### Le périmètre d'étude

---

L'analyse du potentiel a été réalisée sur les 10 communes tests.

Les 9 230 unités foncières bâties et habitées appréciées au travers de l'analyse des cadres de vie n'ont pas toutes vocation à évoluer. Certaines sont exclues du potentiel pour des raisons :

- **d'inconstructibilité** : zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation, espaces boisés classés, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et secteurs où les réseaux sont à renforcer.
- **de difficulté à initier aisément les prises de décisions** dans le cas de propriétés foncières complexes de type copropriétés. Les cadres de vie concernés sont « l'habitat individuel groupé » et « les résidences »

### Stock d'unités foncières étudiées pour le calcul du potentiel brut

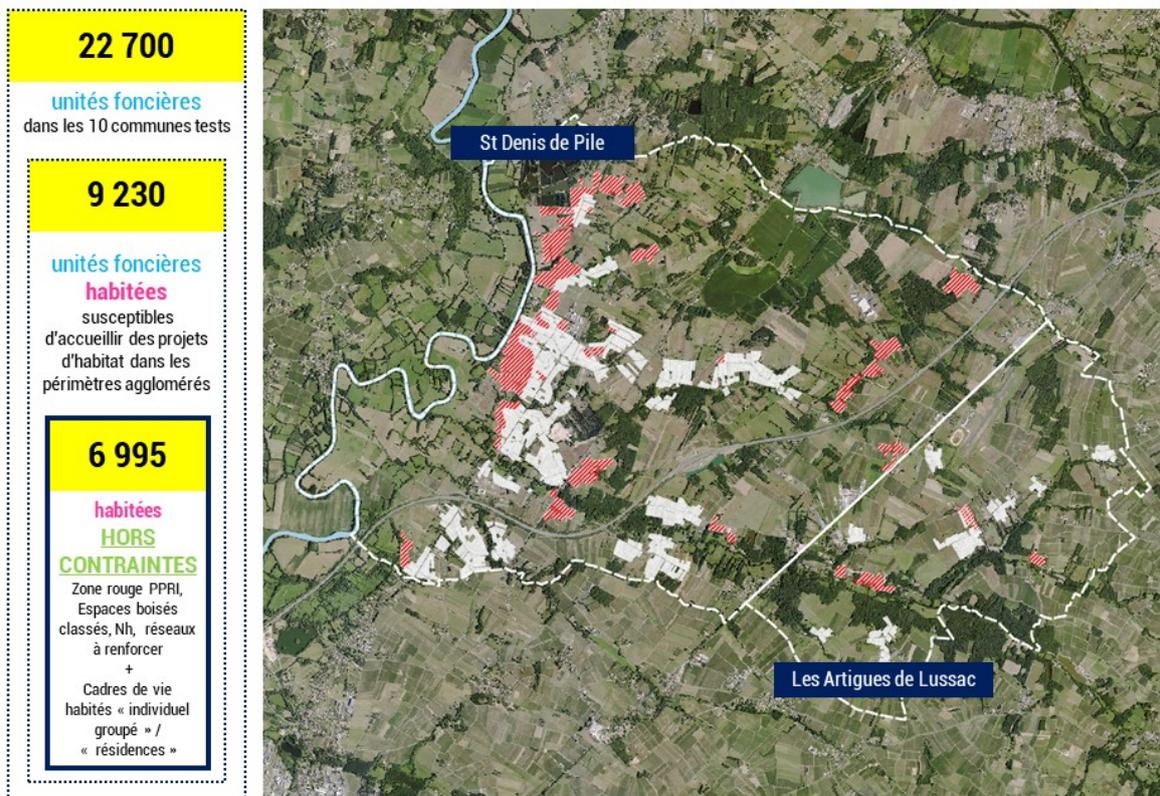


Figure n°20 : les unités foncières étudiées pour le calcul du potentiel de production de nouveaux logements -

Source : documents d'urbanisme des 10 communes tests et appréciation de la mutabilité des cadres de vie, Villes Vivantes, id. de Ville

Ce qui distingue un foncier qui va être construit d'un autre, c'est la décision du propriétaire de vendre ou de porter un projet. C'est pourquoi, **l'unité de base de l'analyse des gisements fonciers reste l'unité foncière plutôt que la parcelle.**

**La méthode d'évaluation du potentiel porte donc sur l'ensemble des unités foncières bâties, considéré comme constructibles au sein des périmètres agglomérés, et situé dans les secteurs dont la vocation est compatible avec l'habitat.**

Des stratégies communales sur-mesure définies selon un gradient de pondération dit « qualitatif » ont permis d'affiner le potentiel des périmètres agglomérés en croisant les données relatives aux orientations des PADD, le découpage des zones U et les règles s'y appliquant, et la localisation des commerces et des services.

Ces gradients ont permis de distinguer les secteurs où :

- **Une intensification des cadres de vie habités est favorable.** Ces espaces bâtis sont situés dans le cœur de bourg ou à proximité et bénéficient des commodités et d'une desserte structurante. Les réseaux d'assainissements collectifs sont aussi présents ;
- **Une intensification des cadres de vie habités est possible.** Ces espaces sont situés au contact de lisières agricoles, à proximité de linéaires boisés, de patrimoine bâti, de paysager remarquable ou encore de continuités écologiques ;
- **Une intensification des cadres de vie habités doit rester modérée.** Ce sont les secteurs de vigilance où la densification doit être limitée au regard de la capacité réduite et de la configuration actuelle des réseaux.

Ces critères de pondération permettent de définir les secteurs prioritaires d'intensification des tissus bâtis existants.

## Les gisements mutables appréhendés sous l'angle qualitatifs et quantitatifs

La taille d'un « jardin type » lorsque l'on habite une maison individuelle du Grand Libournais ne peut être définie à priori et sur la base d'un seul critère d'appréciation, tant les découpages parcellaires sont hétérogènes. Les 6 995 unités foncières bâties des 10 communes tests sont morphologiquement différentes, les proportions bâties et surfaces étant très variables en fonction des espaces bâtis.

Ainsi, la méthode de calcul de potentiel **ne repose pas sur les densités moyennes prescrites par le SCoT<sup>6</sup>** mais **associe trois variables d'analyse : les cadres de vie habités, le marché foncier et immobilier, la desserte en transport.**

### Déterminer une surface de référence<sup>7</sup>

#### 1. Selon les cadres de vie habités

Chaque cadre de vie est le résultat d'un processus de production de la ville ayant donné lieu à des formes et des compositions urbaines différentes en fonction des modèles urbains, des temporalités historiques et des échelles d'opérations.

Pour appréhender le calcul du potentiel de production de logement, **la prise en compte de la diversité des cadres de vie semble être une façon respectueuse et conservatrice** pour le calcul de la surface de référence.

Pour définir les surfaces de références par cadres de vie, les données suivantes ont été exploitées :

- **la répartition par cadre de vie des terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>** donne une première représentation des plus petites tailles de terrains qui peuvent être produites sur le territoire du Grand Libournais ;
- **la taille médiane des unités foncières par cadres de vie et par communes** délivre une information supplémentaire sur la taille de la moitié des unités foncières. Cette valeur donne un premier ordre de grandeur des surfaces à partir desquelles pourraient s'envisager une division parcellaire.

Pour valider ces premières suggestions, **un atelier avec les élus a été organisé afin d'affiner les valeurs pressenties comme acceptables.** Ce travail collaboratif a permis d'ajuster les surfaces parcellaires de référence par cadres de vie au plus proche des dynamiques territoriales actuelles et souhaitées.

<sup>6</sup> Les densités moyennes définies dans le SCoT sont déterminées en fonction de l'armature urbaine. Dans le cadre de cette étude, nous proposons de ne pas les appliquer de façon stricto sensu au risque de tendre vers l'uniformité quantitative des constructions projetées. Cette approche a été validée en assemblée en présence du PETR, de la DDT, du département, du CAUE et des élus. L'objectif est de tenir compte des densités moyennes de façon plus ouvertes pour permettre des variables d'ajustements selon la taille et les formes urbaines existantes dans les tissus déjà bâtis.

<sup>7</sup> Quelle superficie préserve-t-on pour la parcelle de la maison existante ?

	Des variations entre communes ?			
	Prix élevé		Prix bas	
Village	<del>250 m<sup>2</sup></del>	300 m <sup>2</sup>	<del>300 m<sup>2</sup></del>	350 m <sup>2</sup>
Hameau	<del>350 m<sup>2</sup></del>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
Faubourg	250 m <sup>2</sup>		300 m <sup>2</sup>	
Diffus ancien	<del>400 m<sup>2</sup></del>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	
Diffus lâche	500 m <sup>2</sup>		750 m <sup>2</sup>	
Diffus resserré	400 m <sup>2</sup>		600 m <sup>2</sup>	
Diffus optimisé	350 m <sup>2</sup>		550 m <sup>2</sup>	
Individuel arboré	600 m <sup>2</sup>		850 m <sup>2</sup>	
Lotissement aéré	400 m <sup>2</sup>		600 m <sup>2</sup>	
Lotissement compact	<del>300 m<sup>2</sup></del>	350 m <sup>2</sup>	<del>400 m<sup>2</sup></del>	400 m <sup>2</sup>
Habitat individuel groupé	Aucun potentiel évalué sur ces deux cadres de vie			
Résidences				

Figure n°21 : les surfaces acceptables par cadres de vie ajustées en atelier –  
Source : Villes Vivantes

**Les cadres de vie habités constituent une première clé de lecture pour l'évaluation du potentiel de nouveaux logements par division parcellaire.**

L'échantillon des 10 communes tests étant très contrasté, la localisation géographique et les dynamiques foncières et immobilières joue elle-aussi un rôle prépondérant dans la capacité d'un gisement à muter.

## 2. Selon les dynamiques foncières et immobilières

Une classification des dynamiques foncières et immobilières des 10 communes tests a été produite grâce au croisement des chiffres délivrés :

- **par le site des meilleurs agents** qui offre une donnée lissée dans le temps et actualisée chaque jour sur le prix des transactions dans le parc de maisons existantes ;
- **par les demandes de valeurs foncières**, délivrées par la DGFIP, qui indiquent les prix des transactions foncières et immobilières entre 2012 et 2017.

L'association des prix moyens des transactions dans le parc bâti existant des 10 communes tests a permis de constituer **un prix de référence de 1 600 euros/m<sup>2</sup>, à l'échelle des 10 communes.**

En partant de l'hypothèse que toutes les transactions d'une valeur au m<sup>2</sup> supérieure à 1600 euros correspondent aux prix élevés du marché immobilier et foncier des 10 communes tests, **quelle répartition des transactions foncières et immobilières nous dévoilent les demandes de valeurs foncières ?**

Par rapport à ce seuil de 1600 euros /m<sup>2</sup>, deux types de communes se distinguent :

- **Les communes correspondant au marché dit « n°1 »** c'est-à-dire comptabilisant la majorité des transactions foncières et immobilières > 1600 euros/m<sup>2</sup>
- **Les communes correspondant au marché dit « n°2 »** c'est-à-dire recensant la majorité des transactions foncières et immobilières < 1 600 euros /m<sup>2</sup>

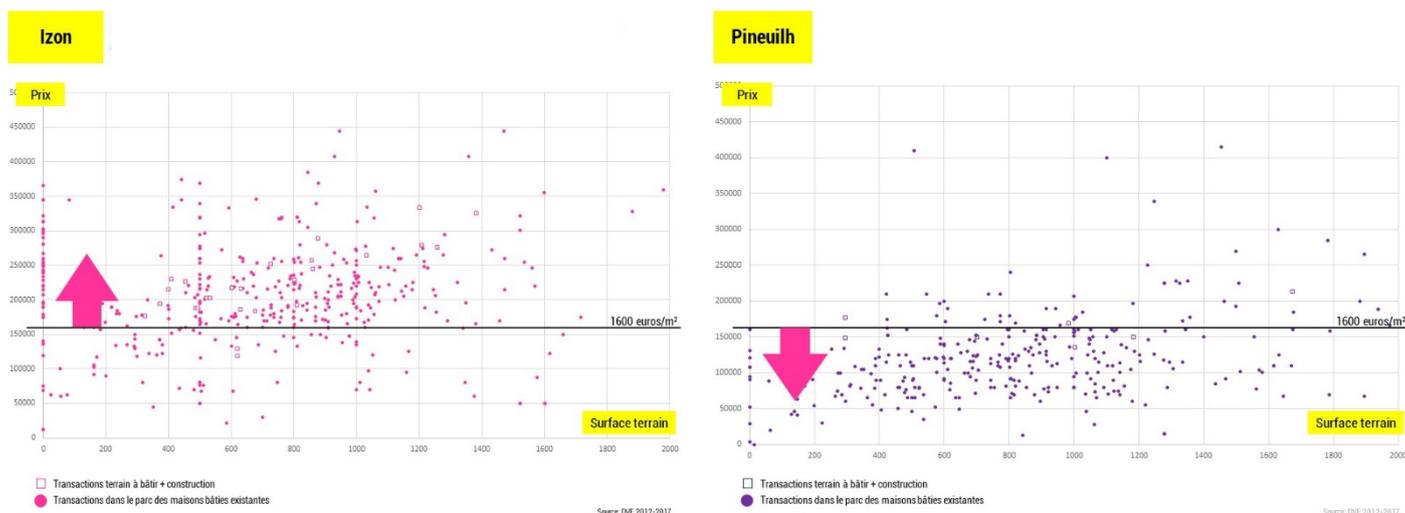


Figure n°22 : les transactions dans l'ancien et dans le neuf en fonction de la surface du terrain –  
**Source** : demandes de valeurs foncières 2012 – 2017

Une approche en parallèle des deux marchés fonciers et immobiliers permet d'apprécier la surface de référence selon deux logiques :

- **Celle du marché n°1, exposant des fonciers de plus petites tailles qui ont une capacité d'activation plus importantes en raison de la dynamique du marché.** C'est le cas pour les communes de Saint-Denis-de-Pile, Les Artigues-de-Lussac ; La Lande-de-Fronsac et Izon.
- **Celle du marché n°2 reposant sur des surfaces parcellaires de référence plus conservatrices, adaptées à ce que les porteurs de projets sont en mesure d'accepter pour faire bâtir.** On recense la commune Les Peintures, Mouliets-et-Villemartin, Pellegrue et Pineuilh.

Toutefois, la répartition des communes entre le marché n°1 et n°2 n'est pas aussi nette pour les quelques communes qui recensent des variations de niveaux de prix éclatées sur le panel de données exploitables : c'est le cas de Saint-Magne-de-Castillon et de Saint-Seurin-sur-l'Isle.

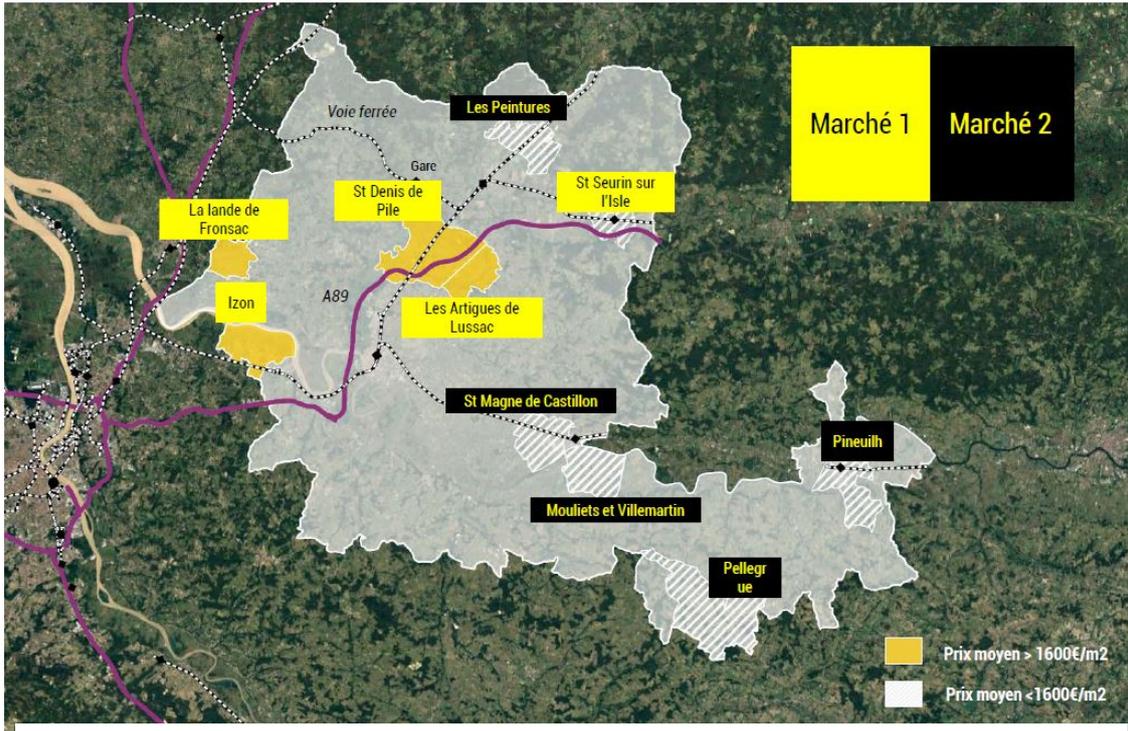
Pour cela, une troisième variable d'analyse semble pertinente pour affiner la répartition.

### 3. En appréciant la qualité de dessertes urbaines

Pour mieux apprécier la singularité de Saint-Magne-de-Castillon et de Saint-Seurin-sur-l'Isle, l'hypothèse de départ est la suivante : les dessertes routières (RD.936 pour l'une et l'A.89 et RD.1089 pour l'autre) et la desserte ferroviaire de l'une et l'autre permettent :

- **une mobilisation foncière plus importante en fonction de la proximité des axes routiers et ferrés**
- **une activation facilitée des fonciers de petites tailles**

La commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle associe donc ces deux paramètres, ce qui la classe logiquement parmi les communes de marché n°1.



### Les surfaces de références par communes

	Marché 1			Marché 2	
Saint Denis de Pile	<del>250 m²</del>	300 m²	Village	<del>300 m²</del>	350 m²
	<del>350 m²</del>	400 m²	Hameau		500 m²
Les Artigues de Lussac	250 m²		Faubourg		300 m²
	<del>400 m²</del>	500 m²	Diffus ancien		600 m²
Izon	500 m²		Diffus lâche		750 m²
La Lande de Fronsac	400 m²		Diffus resserré		600 m²
Saint Seurin sur l'Isle	350 m²		Diffus optimisé		550 m²
	600 m²		Individuel arboré		850 m²
Pellegrue	400 m²		Lotissement aéré		600 m²
	<del>300 m²</del>	350 m²	Lotissement compact	<del>400 m²</del>	400 m²

Figure n°23 : répartition spatiale et répartition des surfaces de références par commune entre le marché n°1 et n°2 - Source : Villes Vivantes

### Déterminer une surface résiduelle<sup>8</sup>

Nous avons retenu une hypothèse prudente et conservatrice selon laquelle les habitations existantes ne sont pas détruites et ont besoin pour se maintenir d'une surface propre égale à 1,5 x la surface de référence définie par cadre de vie en fonction des marchés.

<sup>8</sup> Comment de lots pouvons-nous bâtir sur la surface restante ?

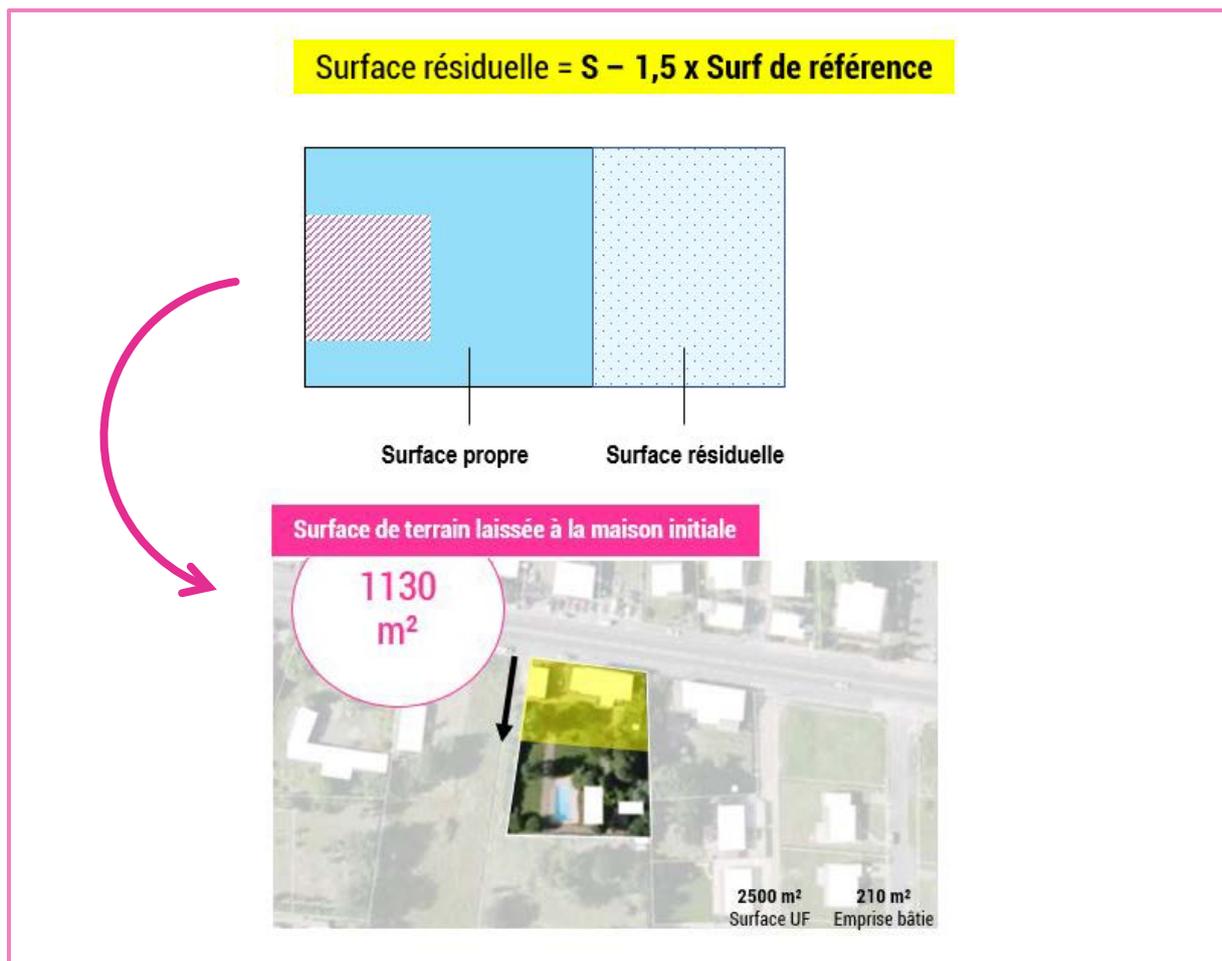
Lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure à cette surface propre, **la surface restante constitue une surface « résiduelle », sur laquelle un potentiel va être défini.**

La surface résiduelle d'une unité foncière est déterminée par la formule suivante :

$$\text{surface résiduelle} = \text{surface de l'unité foncière} - 1,5 \times \text{la surface de référence}$$

Dans le cas d'une parcelle de 2 500 m<sup>2</sup> en diffus lâche en marché n°2, la surface résiduelle est égale à :

$$2500 - (1,5 \times 750) \text{ soit } 1\,370 \text{ m}^2.$$



Les surfaces de référence des terrains définis dans la partie précédente permettent d'évaluer le nombre de logements qu'il est possible de réaliser sur la surface résiduelle restante en fonction des familles de communes.

## 7. Quel potentiel de développement des communes par division parcellaire ?

L'évaluation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les parcelles présentant une forte surface résiduelle a été minorée. Dans l'hypothèse d'une densification douce des espaces déjà bâtis, chaque unité foncière pourra accueillir au maximum 4 nouveaux logements. Lorsque les documents d'urbanisme permettront des opérations plus importantes, celles-ci seront réalisables dans la limite des droits à bâtir octroyés. La méthode d'évaluation du potentiel minore légèrement la capacité réelle du foncier, elle n'intègre que le potentiel des petites filières.

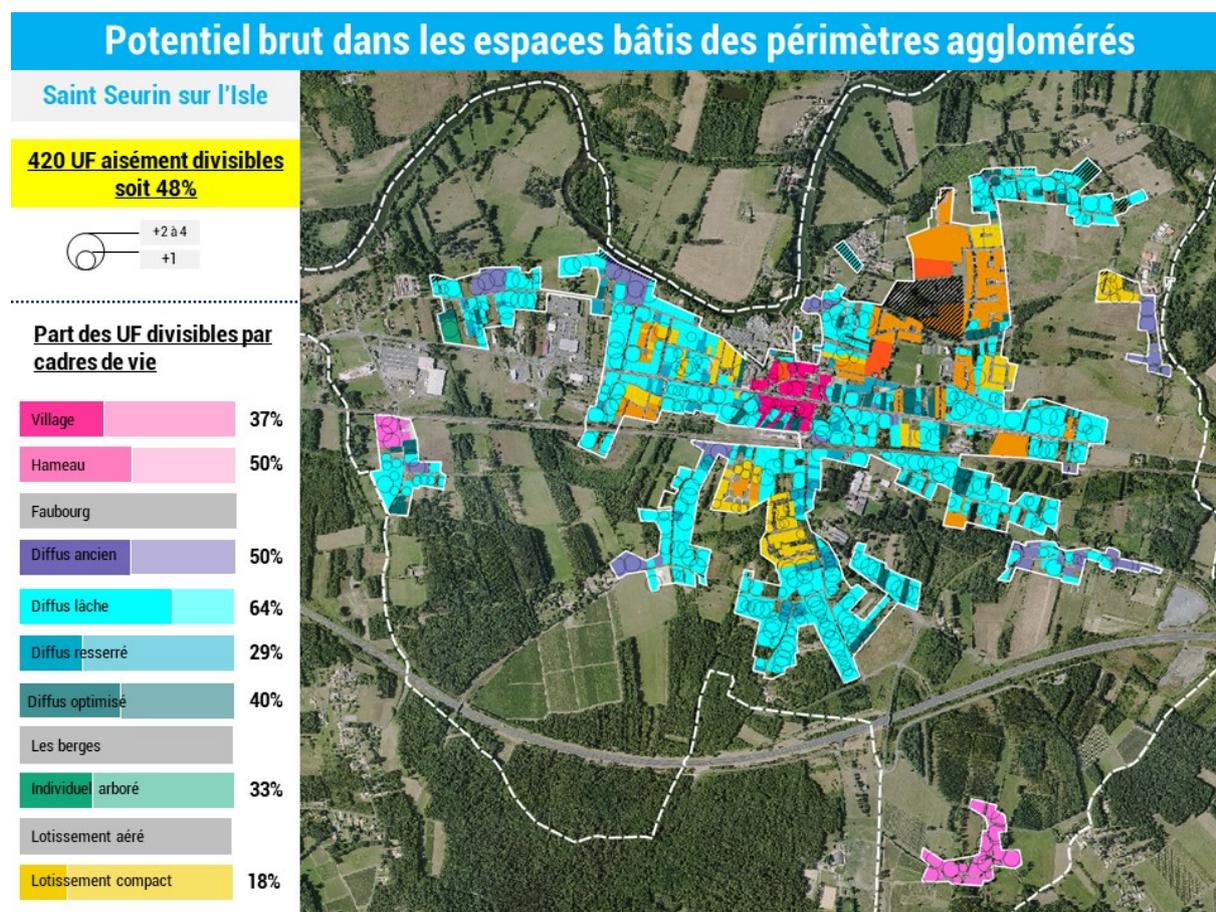


Figure n°24 : A Saint Seurin sur l'Isle, une parcelle sur deux peut aisément accueillir une nouvelle construction à temps infini  
– Source : Villes Vivantes

En fonction des hypothèses de départ choisies, les communes du marché n°1 disposent d'un potentiel de construction de nouveaux logements à temps infini plus important puisque les hypothèses retenues sont moins conservatrices que celles des communes du marché n°2.

De plus, la variation du nombre d'unités foncières aisément divisibles est aussi liée à la constitution historique des communes, qui en fonction de leur structuration ne disposent pas des mêmes capacités de mobilisation foncière.



Figure n°25 : A temps infini, évaluation du nombre d'unités foncières aisément divisible dans les 10 communes tests d'après la méthodologie employée – **Source : Villes Vivantes**

## 8. Quelle vitesse d'activation du potentiel divisible ?

Pour définir les vitesses annuelles de mobilisation du foncier, la méthodologie conserve l'approche communale par marché n°1 et n°2.

Les vitesses d'activation potentielles sont appréciées au regard des gradients de pondération déterminant si l'intensification est favorable, possible ou à modérer et s'ajustent en fonction des rythmes de production de logements observés durant cette dernière décennie. Elles permettent d'évaluer la part du potentiel qui sera mobilisable au cours des 10 prochaines années.

Ainsi, dans le marché n°1, une vitesse d'activation prévisionnelle de 1,2%/an à 3%/an semble raisonnable pour envisager des projets de nouveaux logements dans un marché foncier et immobilier relativement tendu.

Dans le marché n°2, une vitesse d'activation prévisionnelle comprise entre 0,75%/an et 2,5%/an semble adaptée aux situations urbaines communales qui ne subissent pas de forte pression foncière et immobilière.

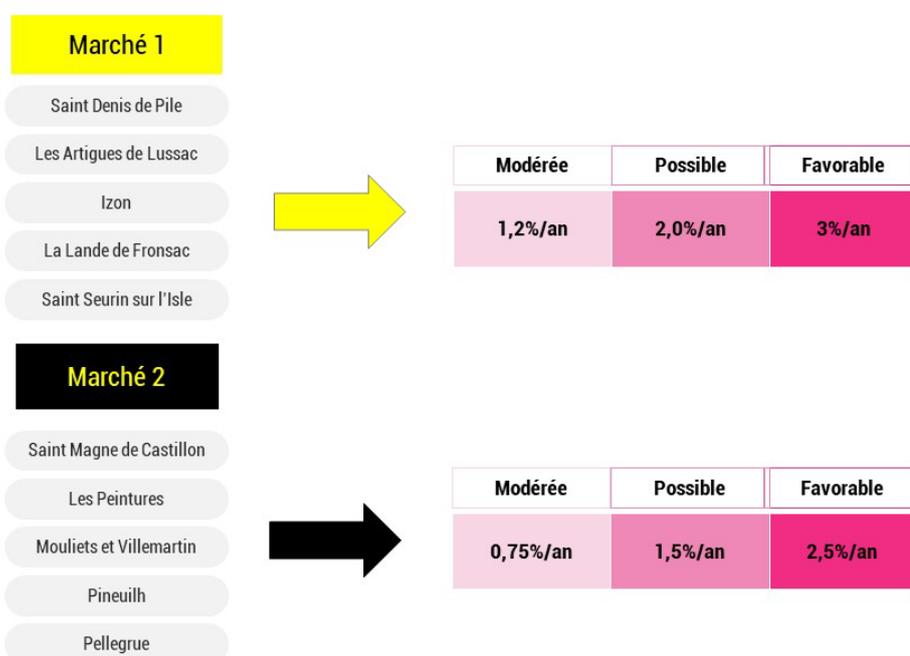


Figure n°26 : Les vitesses d'activation du potentiel de parcelles divisibles – Source : Villes Vivantes

Si le SCoT du Grand Libournais fixe une répartition équilibrée des objectifs de construction en intensification et en extension urbaine (50%/50%), la loi ALUR impose quant à elle à chaque commune que l'ensemble des possibilités de construction en intensification soient envisagées avant même de mobiliser les solutions de développement des projets en extensions urbaines.

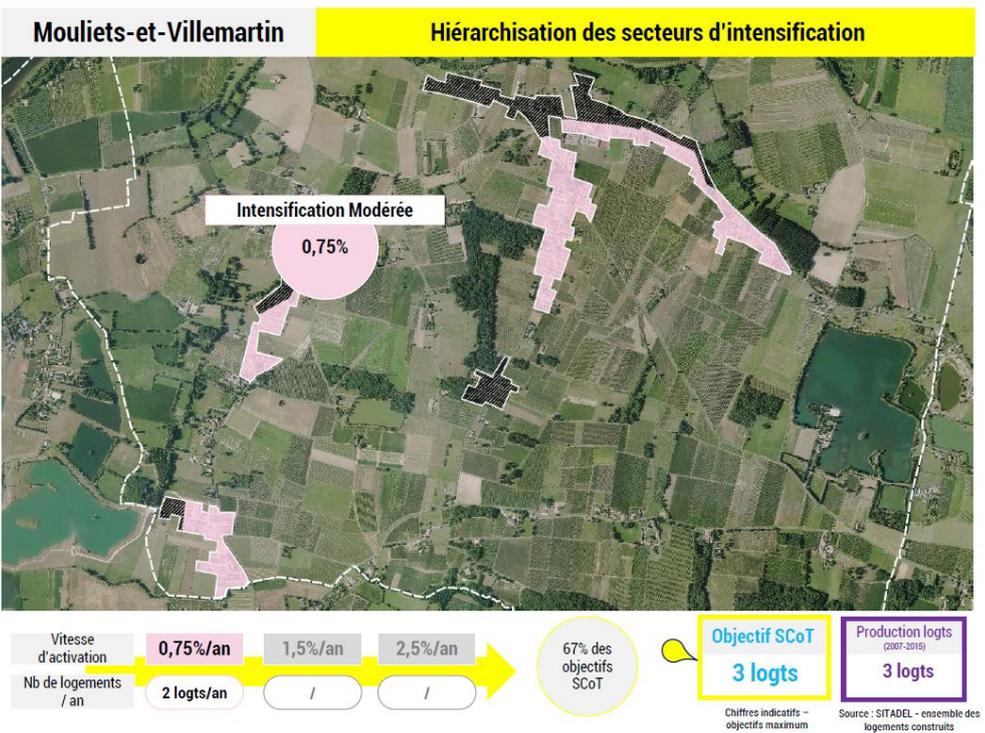
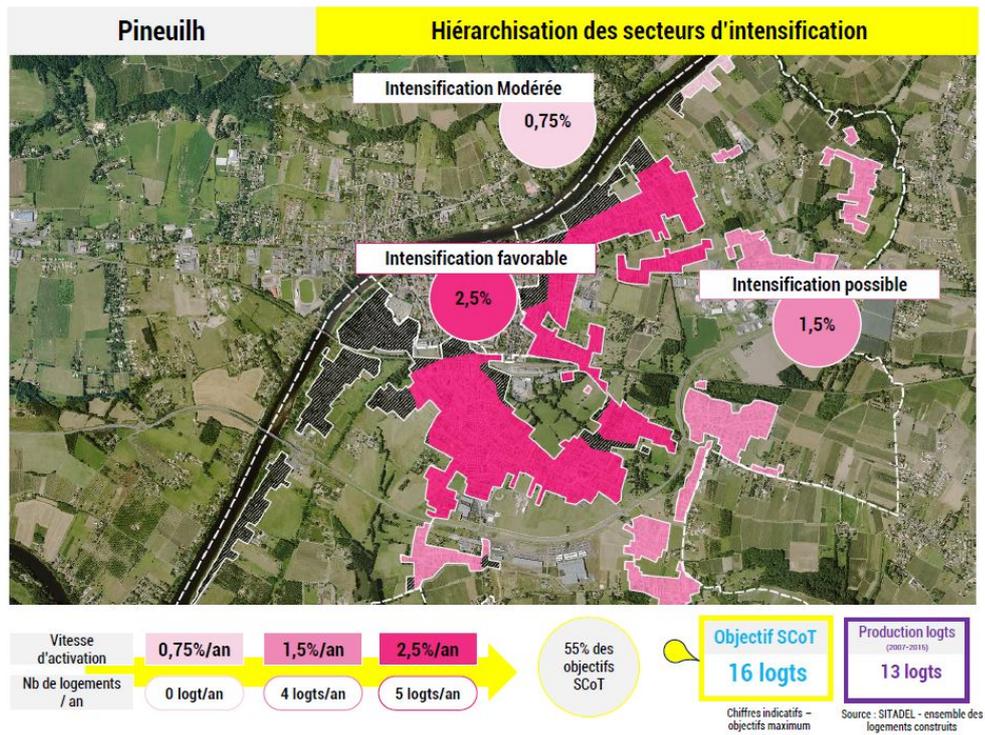


Figure n°27 : appréciation de la capacité de production de logement par division parcellaire sur la commune de Pineuilh Les vitesses d'activation du potentiel de parcelles divisibles – **Source** : Villes Vivantes, id. de Ville

La finesse des règles d'urbanisme définie en fonction des objectifs de chaque zone permettra de **viser des vitesses d'activation différentes en fonction des outils mis en place, qu'ils soient coercitifs ou incitatifs**. Dans les secteurs favorables, les droits à bâtir pourront être plus importants de façon à privilégier et faciliter les projets dans ces zones préférentielles. A l'inverse, dans les secteurs de densification modérée, le règlement pourra être plus contraignant pour limiter les mutations foncières. Une ingénierie d'accompagnement peut aussi être développée par la collectivité pour conseiller et conduire les propriétaires à initier leurs projets.

Le potentiel de construction de nouveaux logements par division parcellaire est essentiellement dépendant d'initiatives privées, sur des terrains et des espaces qui n'ont pas aujourd'hui comme première vocation de s'intensifier. Il appartient donc à chaque commune ou agglomération de **définir en adéquation avec le projet politique porté, les objectifs de densification et d'évolution des unités foncières bâties, et de moduler les droits à bâtir pour inciter ou contraindre les processus d'intensification des espaces déjà bâtis en fonction des choix effectués**.

La collectivité, commune ou EPCI, sont en capacité de disposer de **plusieurs leviers pour mobiliser tout ou une partie de ce potentiel de production de logements** :

**1/ La finesse des règles d'urbanisme** dont les dispositions auront un effet entraînant ou limitant, notamment celles relatives :

- ✓ aux accès (par exemple, abaissement des largeurs minimales d'accès, limitation du nombre d'accès supplémentaires créés...);
- ✓ aux implantations par rapport aux limites (autorisation d'implantation en limites sur un linéaire et une hauteur donnée, exception accordée aux conventions de cour commune...);
- ✓ aux implantations par rapport à l'emprise publique (autorisation d'alignement continu ou semi-continu sur tout ou partie de la largeur de la parcelle, bandes de constructibilités comptées à partir de la voie...);
- ✓ à la pleine terre et à l'emprise au sol (coefficients échelonnés permettant d'octroyer des droits à bâtir aux parcelles de toutes tailles, y compris les petites).

**2/ Les dispositifs que la collectivité et ses partenaires pourront mettre en place afin d'impulser, d'accompagner et de suivre les projets portés par les habitants**. Le renouvellement des tissus bâtis se fera en grande partie à l'initiative des propriétaires, dans le cadre d'une démarche qui pourra être animée et orchestrée par la collectivité, dans l'objectif :

- ✓ d'aider ses habitants à adapter leur habitat à l'évolution de leur mode de vie, notamment les personnes âgées;
- ✓ de dégager une offre de terrains à bâtir issus de divisions de parcelles bâties et situées au sein des parties urbanisées de la commune, sans étalement urbain;
- ✓ de favoriser les projets de réhabilitation du bâti ancien et patrimonial de la commune.

Ce potentiel ne prend pas en compte la faisabilité technique des divisions ni les intentions des ménages propriétaires qui sont les seuls à pouvoir initier une telle démarche. Il est donc purement théorique, mais donne un ordre de grandeur vraisemblable de l'évolution à attendre.

## 9. Comment qualifier, accélérer, ralentir le processus de division parcellaire ?

Dans le Grand Libournais, les situations initiales des communes vis-à-vis du processus de division parcellaire sont de différentes natures. Il y a celles qui recensent beaucoup de divisions parcellaires et celles qui n'en comptabilisent que très peu. Dans ces deux cas, **le degré d'appréciation des divisions parcellaires est à moduler en fonction de la qualité d'insertion et d'implantation des nouvelles constructions.**

Aussi visible que discrète, cette production de logements sur-mesure est le processus le plus difficile à organiser par les collectivités. Pour autant, celles-ci peuvent faire le choix d'accélérer ou de ralentir ce phénomène en fonction des moyens mis en œuvre pour mobiliser, identifier et intégrer les outils adéquats au sein des documents d'urbanisme.

### Des outils normatifs pour organiser la division parcellaire

Ces outils, dévoilés en phase 3 de l'étude, sont développés dans l'annexe n°1 « **les principes et les outils réglementaires mobilisables dans les PLU(i) pour organiser le processus de division parcellaire** ». Ils sont répertoriés en fiches-actions et chacune d'elle détaille les principes de l'outil, ses fondements, ses objectifs et les modalités de sa mise en œuvre :

- fiche n°1 : affiner le zonage en fonction des familles de parcelles
- fiche n°2 : clarifier les conditions d'accès applicables aux terrains
- fiche n°3 : clarifier les conditions de desserte par les voiries
- fiche n°4 : créer des bandes de constructibilité pour garantir l'intimité des constructions en cœur d'îlot
- fiche n°5 : choisir d'appliquer les règles du PLU à l'échelle des projets ou lot par lot
- fiche n°6 : édicter des règles spécifiques en cas d'opération d'ensemble
- fiche n°7 : le coefficient de biotope, un outil pour limiter l'imperméabilisation des sols et gérer la densité des opérations
- fiche n°8 : le coefficient d'emprise au sol échelonné, un outil pour pondérer les droits à bâtir dans les secteurs sensibles
- fiche n°9 : spatialiser les principes d'aménagement aux travers des OAP dans les futurs secteurs de développement

### Des outils qualitatifs pour tendre vers un urbanisme de projet

L'approche quantitative a longtemps été l'unique approche pour organiser les implantations et insertions urbaines dans un contexte déjà bâti ou à créer. Définir sous un angle qualitatif les options retenues par la collectivité, et les exprimer de façon visuelle et compréhensible par tous constitue donc à la fois un défi et une perspective enthousiasmante, celle de documents d'urbanisme exprimant ce qui est souhaité plutôt que la déclinaison de ce tout ce qui est interdit.

Avant la réforme du Code de l'Urbanisme le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la qualité était appréhendée au travers d'outils dits « appréciatifs », c'est-à-dire applicables sous le régime de la **compatibilité**. Dans cette catégorie, nous pouvons distinguer deux outils :

### - les Chartes de « bonne intention »

Elles appuient les attendus de la collectivité en termes de qualité au travers d'un document *non formel* qui traduit les actions à mettre en place par les acteurs concernés par la thématique de la Charte. Dans le Grand Libournais, la commune de Saint-Denis-de-Pile a mis en place ce type de démarche.

Cette charte nommée « **cahier des charges applicable aux lotissements, projets résidentiels ou assimilés** » est un outil **d'animation et de suivi des projets** dont l'objectif premier est d'établir le dialogue avec les opérateurs au moment du dépôt des permis de construire ou en amont. Cette charte précise les points de vigilance concernant certaines thématiques ciblées comme la gestion des eaux pluviales, l'insertion dans le paysage et l'environnement, l'aménagement des voies etc. L'ambition de cet outil est d'influer qualitativement sur le projet porté par chaque opérateur.

### - Les OAP thématiques

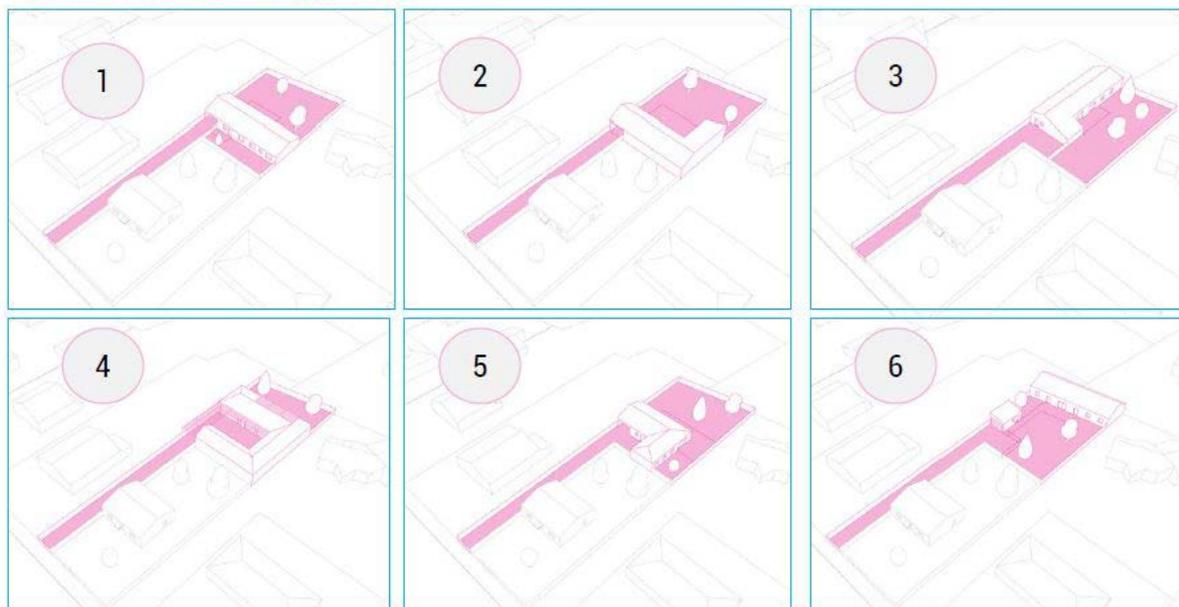
De natures très diverses, les sujets abordés concernent toutes les thématiques que les documents d'urbanisme sont en capacité de régir. D'origine très généralistes (thématique de l'habitat, de la mobilité, des activités économiques...), elles peuvent aussi être très orientées sur une approche.

Dans le Grand Libournais, **une OAP thématique « construction en second rang » pourrait être appropriée pour infléchir qualitativement la dynamique structurelle que représente le diffus**. En effet, la majorité des divisions parcellaires réalisées dans les 136 communes du SCoT se produise à l'arrière d'une construction déjà existante, créant ainsi un ou plusieurs « rangs » bâtis à l'arrière de la première construction qui donne sur la voie.

**Cet outil aurait donc une influence directe sur la qualité des projets de division parcellaire**, avec l'objectif de définir la diversité des configurations possibles et acceptables pour positionner une maison en second rang. L'idée consiste à suggérer aux pétitionnaires différentes options d'implantations lui permettant ainsi de choisir la plus pertinente en fonction de la configuration de son terrain.

**L'OAP thématique constituerait un document support pour initier le dialogue avec les pétitionnaires** lorsque le projet n'est pas satisfaisant au regard de son insertion et de son implantation dans un environnement déjà constitué. Ces échanges sont facilités grâce aux différents schémas illustratifs en second rang qui peuvent composer l'OAP.

## 6 modèles de divisions 1 lot



## 6 modèles de divisions 2 lots

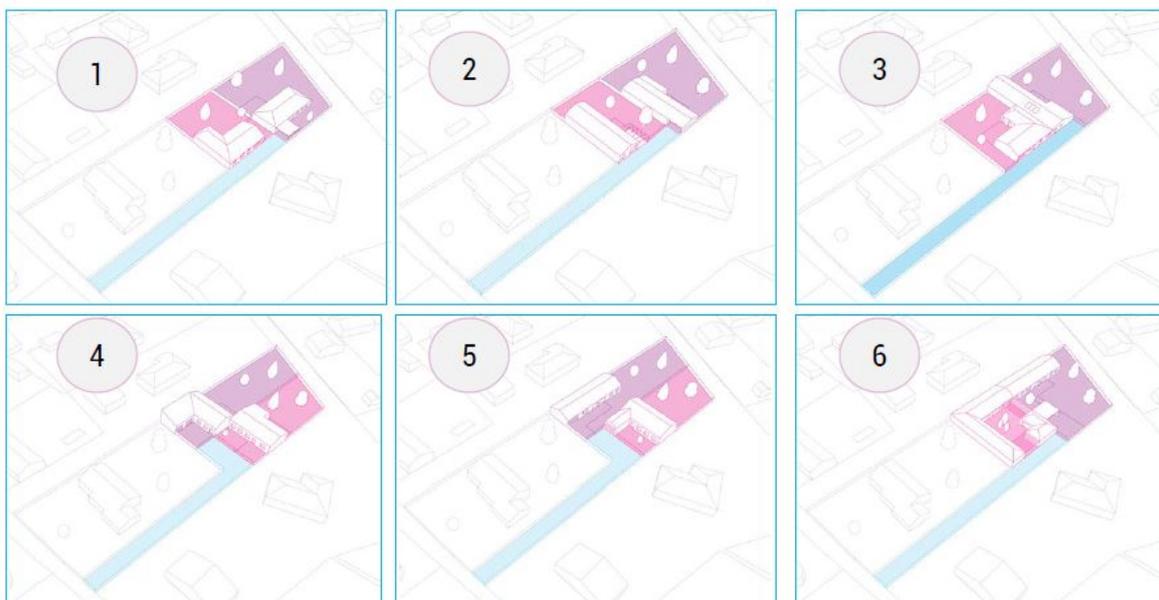


Figure n°28 : Douze schémas illustrant les principes de composition souhaités par la collectivité pour traduire les possibilités d'insertion et d'implantation des constructions en second rang – **Source** : Villes Vivantes

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016, les outils dits « qualitatifs » à portée prescriptive ont été mis en place grâce à la réforme du Code de l'Urbanisme.

L'intention première était d'inciter les rédacteurs des règles d'urbanisme à **penser le règlement comme un projet** afin que les outils mis à disposition conduisent à ce que l'on souhaite permettre pour l'évolution qualitative de la collectivité plutôt que de se limiter à l'application stricto sensu de valeurs métriques ou normatives qui ne correspondent pas toujours à l'étendue des familles de parcelles que l'on retrouve par zone.

Cette nouvelle approche propose **des évolutions circonstanciées et non homogènes** des formes bâties **en fonction des qualités spécifiques de chaque secteur**. Les dispositions réglementaires peuvent ainsi prendre la forme de modèles illustratifs d'insertion et d'implantation pour traduire les attendus qualitatifs de la collectivité. Ils offrent aux pétitionnaires :

- un choix multiple de modèles par zones ;
- des règles plus fines et non universelles par zones ;
- des illustrations qui délivrent un message plus clair et direct aux pétitionnaires

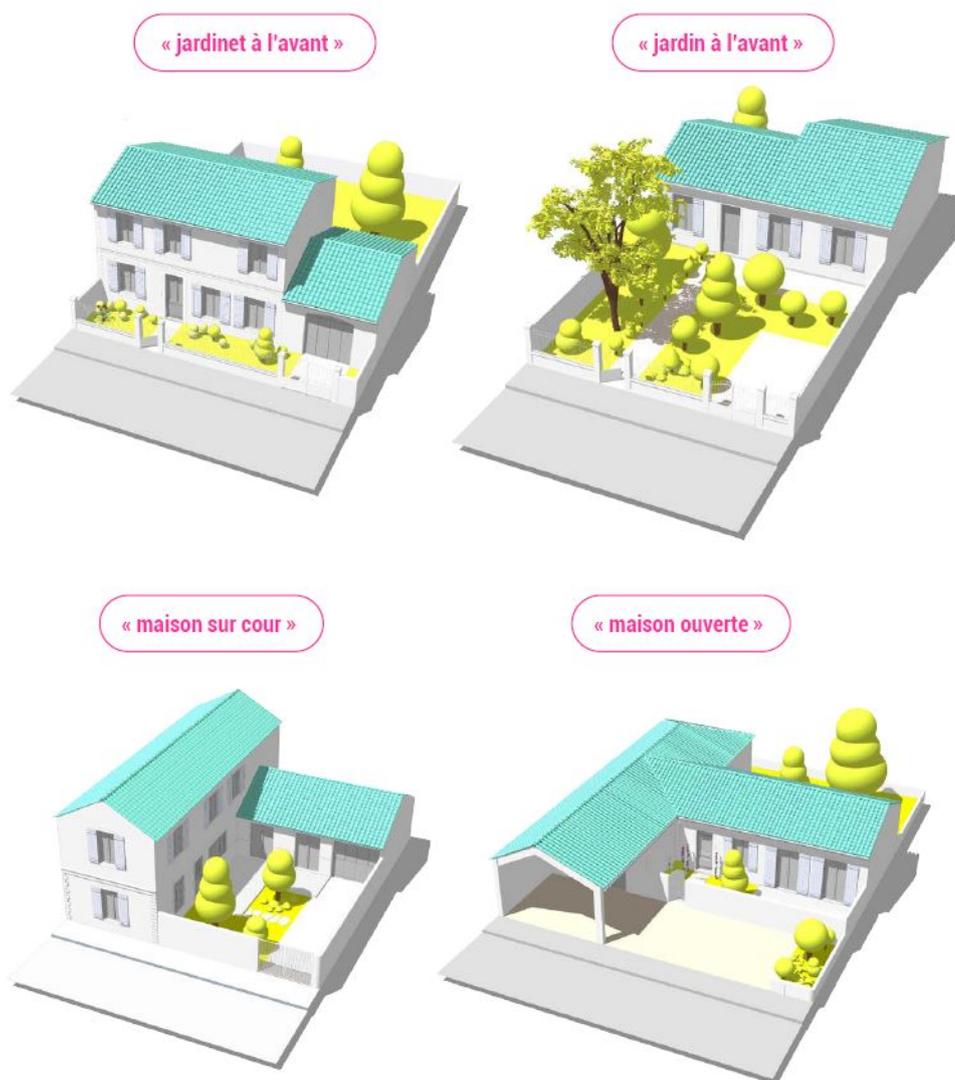


Figure n°29 : exemple de modèles architecturaux développés dans le cadre des travaux du PLUi de l'Agglomération de La Rochelle

– Source : Villes Vivantes ; id. de ville 2015- 2020

**Cette nouveauté introduite dans le Code de l'Urbanisme donne ainsi de la valeur à l'appréciation des cadres de vie** qui peuvent être retenus comme support pour définir un zonage fin et des règles adaptées à la diversité des situations et des configurations des tissus bâtis.

Dans le règlement, ce type d'outil permet à la fois :

- « **d'encapsuler** » **les règles classiques et normatives**, qui restent présentes : références métrées, prospects et coefficient à respecter ;
- **de définir les intentions souhaitées des projets de nouvelles constructions** qui affinent la règle et en facilitent sa compréhension.

**L'usage de ces outils doit se concrétiser de façon adaptée au contexte de la commune.** Quand le marché foncier et immobilier est plutôt tendu, les outils basés sur le régime de la conformité sont pertinents pour encadrer le processus de division parcellaire. En revanche, la gestion de la qualité des projets par la contrainte réglementaire n'est pas forcément la solution la plus adaptée dans les communes au marché foncier et immobilier plutôt détendu. Ces communes risqueraient de voir leur dynamique de production s'essouffler à mesure des contraintes imposées.

## 10. Quelles actions pour la mise en œuvre du SCoT ?

Cette mission d'étude a permis de comprendre l'importance des volumes de production de logements par division parcellaire, réalisée en filière diffuse, et la nécessité d'organiser ce phénomène pour répondre à la stratégie de développement foncier de production de nouveaux logements définie par le SCoT à savoir : 50% minimum des logements à réaliser au sein de l'espace urbain déjà constitué et 50% maximum en extension des périmètres agglomérés.

Dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SCoT, il s'agit de **proposer des indicateurs d'évaluation permettant d'identifier et d'ajuster les objectifs d'intégration et d'encadrement du processus de division parcellaire** dans la production de logements mais aussi de **cibler les diverses actions d'accompagnement** qui peuvent être mis en place, en adéquation avec les dynamiques territoriales en cours.

**Quatre indicateurs de suivi**, aisément exploitables, sont proposés :

- **Le volume de production de logements neufs par an.** Ce chiffre peut subir de fortes variations conjoncturelles. Au vu des fluctuations de volumes recensées à l'échelle du SCoT ces vingt dernières années, il est difficile voire impossible de projeter de façon certaine la future répartition des volumes.
- **La répartition de la production de logements par filière.** Ces chiffres ont permis de stabiliser et de confirmer la représentation collective de la part du diffus dans la production de logement. Cependant, cette production a pu être jusqu'à présent initiée dans les espaces disponibles aisément activables et durant une période où les possibilités de bâtir étaient bien moins restreintes. Des modulations de volumes pourraient aussi voir le jour en fonction des mécanismes d'incitations fiscales. Il convient donc de suivre de façon attentive cette répartition.
- **La part des logements produits en intensification et en extension selon les filières.** Ces équilibres intensification-extension définis par le SCoT vise à réduire le recours systématique à l'ouverture et à la consommation d'espaces naturels ou agricoles pour donner la priorité aux fonciers libres situés dans les espaces déjà bâtis. L'approche de cette notion par filière sort du raisonnement monodimensionnel du calcul des équilibres et permet une visualisation de la répartition des volumes en fonction des différents modes opératoires de production de logements. Cette approche questionne aussi le découpage des périmètres agglomérés définis sur la base de critères très précis mais qui ne sont pas applicable de façon brute au regard de la multitude de cas particuliers.
- **La traduction qualitative du repérage des cadres de vie en projet.** Dans le cas de révision ou de modification de PLU(i), le travail sur le zonage des zones urbaines peut être apprécié au travers des cadres de vie identifiés selon une approche « projet ». Chaque cadre de vie pourrait donner lieu à un zonage spécifique afin de proposer une diversité de variantes qui soient en adéquation avec les tissus bâtis existants et les évolutions que l'on souhaiterait projeter. Par cette approche, les élus choisissent les directions souhaitées d'évolution des tissus bâtis en autorisant certains cadres de vie à poursuivre leur évolution selon la même typologie ou à l'inverse d'être plus ambitieux en changeant de catégorie.

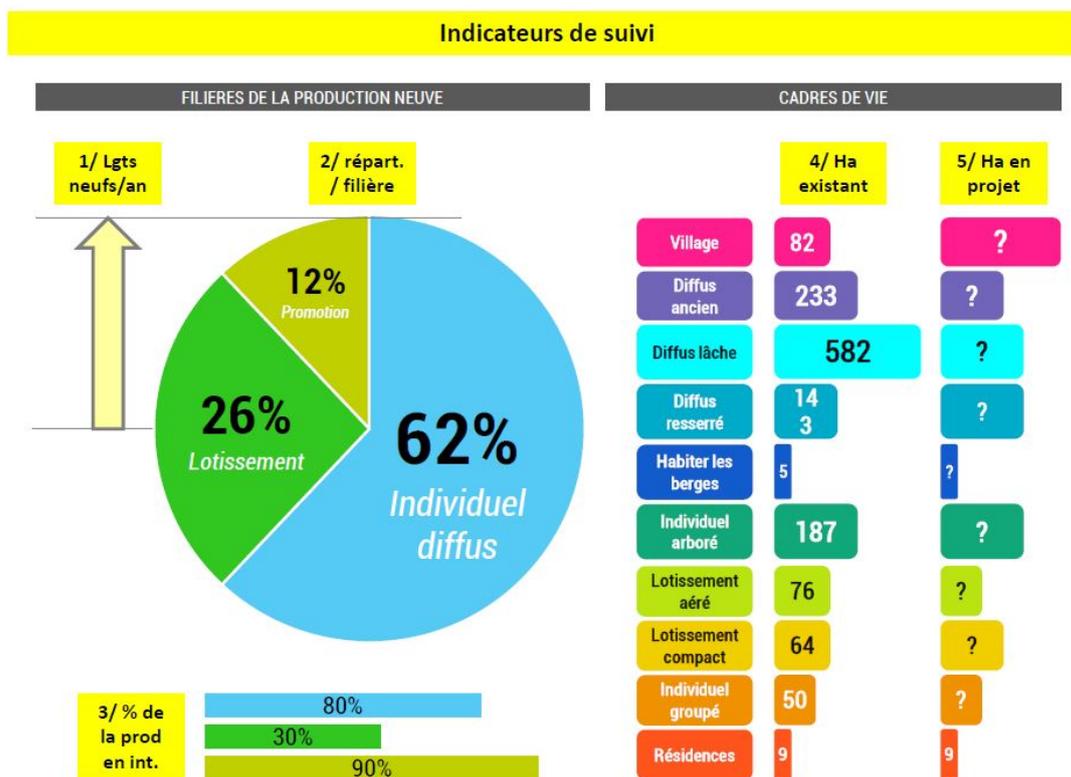


Figure n°30 : tableau de bord des indicateurs de suivi pour l'évaluation du SCoT –  
Source : Villes Vivantes

En complément des indicateurs d'évaluation du SCoT, **des actions d'accompagnement de la production de logements par division parcellaire peuvent être impulsées tout au long de la mise en œuvre du SCoT**. Ces actions se décomposent en plusieurs thématiques et sont développées dans l'annexe n°2.

#### **A/ Piloter et animer le processus de division parcellaire à l'œuvre dans le territoire du SCoT**

- A-1** Compléter l'étude quantitative des capacités de division parcellaire initiée dans les 10 communes test à l'échelle du Grand Libournais
- A-2** Réaliser et diffuser un « guide de la bonne division »
- A-3** Animer un observatoire multi partenarial de la division parcellaire dans le Grand Libournais
- A-4** Préparer des modifications / révisions de PLU(i) ciblées sur la question de division parcellaire et de sa maîtrise

#### **B/ Accompagner les projets des habitants et permettre à la collectivité d'atteindre ses objectifs**

- B-1** Former les élus et les techniciens
- B-2** Organiser des ateliers de travail de co-conception avec les habitants (impulsion BIMBY)
- B-3** Lancer une mission d'animation et d'accompagnement de la division parcellaire

#### **C/ Construire le modèle économique des opérations d'aménagement**

- C-1** Conduire une étude sur les coûts comparés des opérations en intensification et en extension
- C-2** Conduire une étude pour définir les opportunités de majoration de la Taxe d'Aménagement en fonction des besoins d'investissement

**Ces dispositifs d'ingénierie pourront être mis en place par le SCoT et ou à l'appui de d'autres acteurs comme le Conseil Départemental de la Gironde, la DDT, l'ADEME etc. pour impulser, accompagner les trajectoires démographiques, sociales et économiques développées dans le document d'orientation et d'objectifs. Ces éléments d'analyse permettront aussi d'ajuster la stratégie territoriale du Grand Libournais au plus près des dynamiques communales et intercommunales en **constituant des préconisations et recommandations qui ne traduisent pas uniquement ce que l'on souhaiterait atteindre mais ce qu'il serait possible de projeter en fonction des dynamiques réelles du territoire.****

***ANNEXE N°1***

**LES PRINCIPES ET LES OUTILS REGLEMENTAIRES  
MOBILISABLES DANS LES PLU(I) POUR ORGANISER  
LE PROCESSUS DE DIVISION PARCELLAIRE**

---

## Principes

Les dispositions et les droits à bâtir octroyés par le PLU sont fixés à travers le découpage des tissus bâtis en différentes zones urbaines associées chacune d'elles à un règlement. **La délimitation des différentes zones doit être conçue avec une bonne connaissance de la structure foncière et des familles de parcelles couvertes.**

## Fondements / Objectifs

La prise en compte des familles de parcelles pour découper les tissus bâtis permet de **maîtriser l'évolution des terrains bâtis, à la fois en termes de formes urbaines** (évolution du paysage de la rue, possibilité de densification des fonds de parcelles) **et d'un point de vue quantitatif** (fixer des droits à bâtir permettant une évolution du bâti existant et une densification des terrains en cohérence avec les objectifs du PADD et la capacité des réseaux publics).

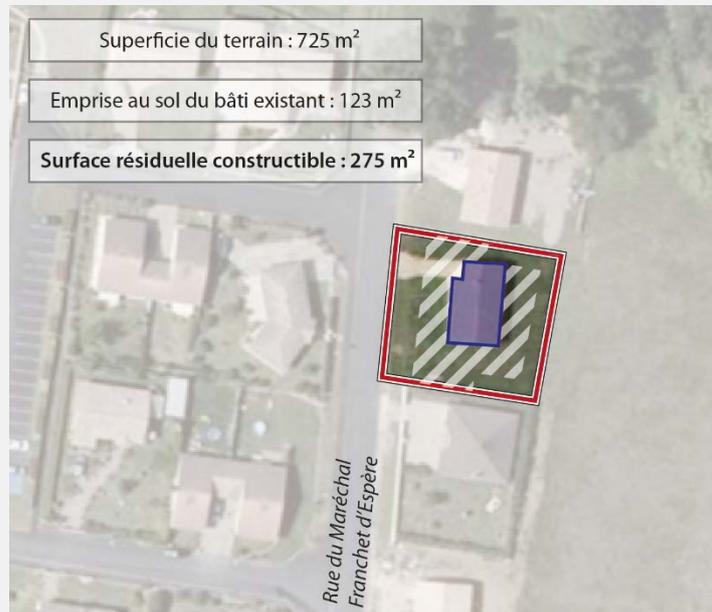
## Modalités de mise en œuvre

Le découpage en zones et secteurs de zone nécessite une analyse fine des tissus bâtis du territoire pour identifier les différentes familles de parcelles en présence. Cette analyse doit permettre de **préciser les caractéristiques des parcelles bâties au regard de leurs surfaces, de leurs formes, de leur modes de production et des typologies bâties accueillies**. L'objectif est d'éviter de regrouper des fonciers et des tissus trop hétérogènes ce qui aurait pour conséquence une absence de maîtrise des effets du règlement (des droits à bâtir identiques appliqués à deux terrains très différents ne produisent pas les mêmes effets).

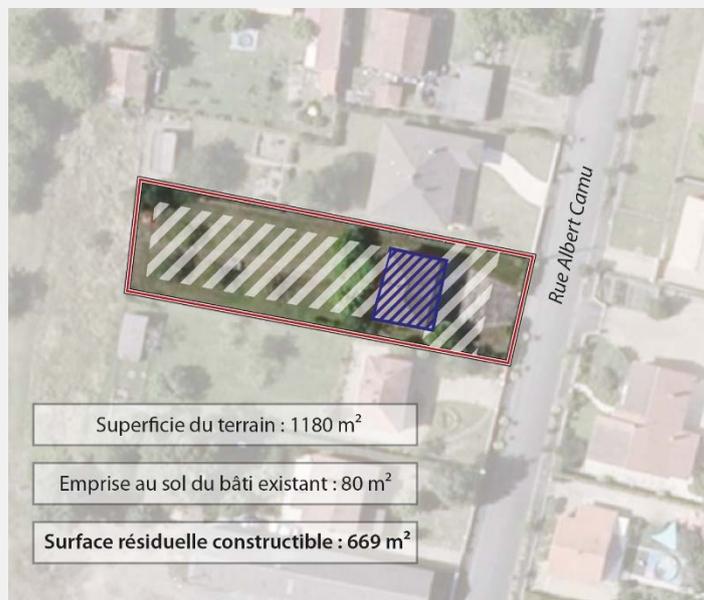
Cette analyse fine du parcellaire bâti aboutit à un découpage des zones du PLU adapté aux tissus bâtis couverts et aux objectifs d'évolution retenus par le PADD.

### Exemple : PLU de St Seurin sur l'Isle (33)

2 terrains de typologies différentes, classés en zone UB du règlement



*Terrain classé en typologie urbaine « lotissement »*



*Terrain classé en typologie urbaine « tissu lâche »*

Un même règlement, appliqué à des typologies urbaines et des familles de parcelles différentes, engendre une grande différence en termes de droit à bâtir.

## Principes

L'accès correspond au passage entre une voie publique ou privée et une parcelle. **Les conditions d'accès peuvent être encadrées et règlementées par le PLU** conformément aux dispositions du code de l'urbanisme<sup>9</sup>, et définir des modalités applicables aux projets de constructions (permis de construire) et aux opérations d'aménagement (lotissement).

## Fondements / Objectifs

La finalité des règles édictées en matière d'accès est de **répondre aux besoins de sécurité et d'organisation des déplacements, en particulier automobiles, sur le territoire**. L'encadrement des conditions d'accès à un terrain ne peut en aucun cas être motivé pour des questions de paysage (éviter la multiplication des accès le long d'une rue) ou de préservation des jardins (interdire les drapeaux par exemple).

## Modalités de mise en œuvre

La mise en œuvre de cette règle nécessite une analyse du fonctionnement urbain de la commune, pour **identifier les axes présentant des conditions de visibilité ou de sécurité insuffisantes**. Sur ces derniers, le règlement peut édicter des prescriptions particulières allant jusqu'à l'interdiction d'accès.

En dehors de ces situations particulières, le règlement du PLU peut définir différentes dispositions permettant de préciser :

- le nombre d'accès par terrain,
- la localisation des accès, notamment au regard des conditions de visibilité sur la voie,
- la largeur minimum ou maximum selon l'ampleur ou la nature du projet
- la longueur maximum des accès pour éviter la création de longues impasses par exemple,
- la pente des accès sur les communes où la topographie est contraignante.

Ces différentes dispositions peuvent être personnalisées pour chacune des zones du PLU, et être exprimées de manière spécifique selon la vocation du projet et/ou de la taille des opérations.

---

<sup>9</sup> Article R. 151-47 du code de l'urbanisme « Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer : 1)° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ; 2)° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

## Principes

La voirie se définit comme l'ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes. **Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à l'ensemble des voies, quels que soit leurs statuts (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique.** Les conditions de desserte par les voies peuvent être encadrées et réglementées par le PLU conformément aux dispositions du code de l'urbanisme<sup>10</sup>.

## Fondements / Objectifs

L'objectif est de **définir les conditions de desserte par les voiries des terrains selon des objectifs liés à la mobilité, la sécurité et la salubrité** et d'assurer la sécurité de tous les usagers, notamment les piétons. Il s'agit aussi d'assurer le maillage du réseau viaire et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics en tout point du territoire.

## Modalités de mise en œuvre

Les règles imposées aux futures opérations d'aménagement en matière de desserte par les voies doivent être conçues en recherchant un **équilibre entre des objectifs de fluidité de la circulation** (emprise de la chaussée confortable) **et des objectifs d'insertion urbaine et environnementale** (réduire l'emprise des voies pour limiter la consommation d'espace, l'imperméabilisation des sols, la vitesse des véhicules, le bruit, etc.).

Pour traduire les objectifs d'aménagement retenus par le PADD, le règlement peut édicter des dispositions portant sur :

- le dimensionnement des voies (largeur, longueur, ...)
- les caractéristiques des voies en impasse et des aires de retournement (longueur, rayon)
- le traitement à apporter aux voies

Ces différentes dispositions peuvent être personnalisées pour chacune des zones du PLU, et être exprimées de manière spécifique selon la vocation du projet et/ou de la taille des opérations.

En complément de ces règles quantitatives (largeur, dimension, ...), **le règlement peut également édicter des règles plus qualitatives**, qui peuvent porter sur le traitement et les aménagements paysagers imposés aux voies nouvelles à créer (trottoirs, stationnement, accotement enherbé, ...). Ces dispositifs visent à améliorer l'insertion paysagère des opérations dans les tissus bâtis et préserver l'ambiance paysagère propre à chaque quartier du territoire.

---

<sup>10</sup> Article R. 151-47 du code de l'urbanisme « *Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer : 1)° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ; 2)° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.*

### Exemple : PLU de Bouloc (31)

« Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement doivent être desservis par des voies répondant à l'une des catégories autorisées dans la zone. Ainsi, pour chacune des typologies de voies admises, le projet doit respecter les dimensions, le traitement et l'affectation de l'emprise de la voie desservant le terrain »

CATEGORIES DE VOIE ADMISES DANS LA ZONE	DIMENSION & LARGEUR		TRAITEMENT DES ACCOTEMENTS				CHAUSSEE	
	Minimum	Maximum	Accotement enherbé	Aménagement paysager végétalisé	Trottoirs	Places de stationnement	Perméable	Imperméable
<b>Passage résidentiel</b>	3 m	5m	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé
<b>Desserte résidentielle paysagère</b>	5 m dont 3,50m chaussée carrossable	/	Exigé	Exigé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
<b>Voie bocagère</b>	5,50 m dont 3,50 m chaussée carrossable	/	Exigé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Exigé
<b>Voie boisée</b>	5,50 m dont 3,50 m chaussée carrossable	/	Exigé	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Exigé
<b>Piste champêtre</b>	4 m dont 2,5 m chaussée carrossable	/	Exigé	Interdit	Interdit	Interdit	Exigé	Interdit
<b>Sentier forestier</b>	4 m dont 2,5m chaussée carrossable	/	Exigé	Interdit	Interdit	Interdit	Exigé	Interdit

## Principes

La bande de constructibilité consiste à **différencier les droits à bâtir applicables à un terrain en distinguant la partie au contact de la rue** (appelée communément « premier rang » ou « bande A ») **et la partie arrière en jardin** (le plus souvent appelée « second rang » ou « bande B »).



## Fondements / Objectifs

La mise en place de bande de constructibilité permet de :

- Favoriser l'évolution du tissu en « spatialisant » les droits à bâtir sur les terrains
- Privilégier la densification des terrains au contact de la rue
- Préserver les cœurs d'îlots
- Prévenir les conflits d'usage sur les fonds de parcelles (ensoleillement, vues, ...).

## Modalités de mise en œuvre

**La constitution de bandes de constructibilité dans le règlement du PLU doit répondre à des objectifs précis de densification sur rue et/ou de préservation des fonds de parcelles**, en fonction des objectifs définis au PADD. L'instauration d'une bande de constructibilité n'est pas forcément nécessaire dans toutes les zones, en particulier celles où les droits à bâtir sont faibles.

Il convient ensuite de fixer finement la profondeur de la bande de constructibilité par rapport aux voiries, en fonction de la typologie du bâti, de la taille et la forme des parcelles de la zone, et en fonction des objectifs retenus par le PADD pour chacun des quartiers du territoire.

L'instauration d'une bande de constructibilité peut permettre de différencier les règles applicables en matière :

- De hauteur maximale des constructions (par exemple autoriser des constructions à étage sur rue et limiter les constructions en rez-de-chaussée en fond de parcelle),
- D'emprise au sol maximale des constructions (en limitant fortement l'emprise dans la partie arrière pour conserver l'ambiance aérée et végétalisée des jardins),
- Des surfaces minimales d'espaces verts imposées à chaque terrain, en imposant une part plus importante à l'arrière qu'à l'avant du terrain,
- Des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, en limitant les hauteurs et longueurs autorisées en second rang pour limiter les gênes pour les terrains voisins.

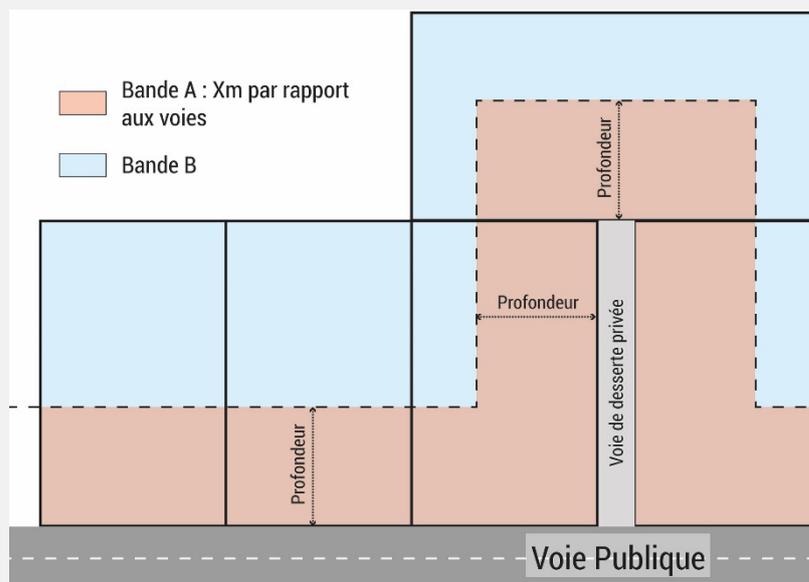
Ainsi, l'instauration d'une bande de constructibilité permet à la fois de :

- **favoriser la densification** en offrant les droits à bâtir (hauteur plus importante, implantation en limite séparative autorisée, emprise au sol majorée, ...) pour la partie du terrain au contact de la rue ;
- **restreindre la constructibilité** (hauteur et emprise moindre, implantation plus contraignante sur limite séparative, fort coefficient d'espaces verts, ...) pour la partie arrière du terrain

La règle doit être exprimée de manière claire pour préciser ses conditions d'application. En effet, en l'absence de mention spécifique dans le PLU, la bande de constructibilité se définira par rapports à tous types d'emprises publiques et de voies (privées ou publiques) ce qui pourrait permettre de contourner les objectifs et les effets recherchés par le dispositif. Aussi, il peut être utilement précisé sur quel type de voie s'applique la bande de constructibilité.

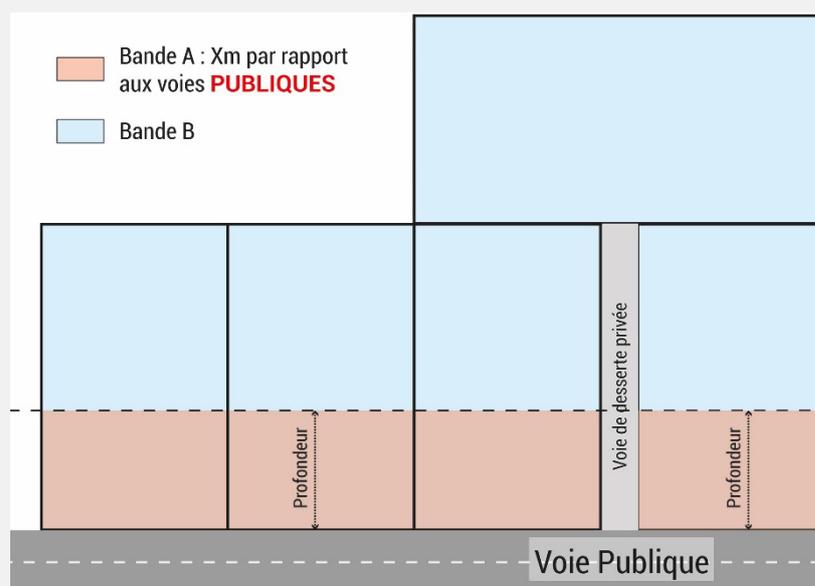
## Exemple d'application de la bande de constructibilité à tous types de voies ou uniquement aux voies publiques

### Cas n° 1



*La bande de constructibilité s'applique à tous les types de voies, y compris en cas d'opération d'aménagement, dans la profondeur des terrains.*

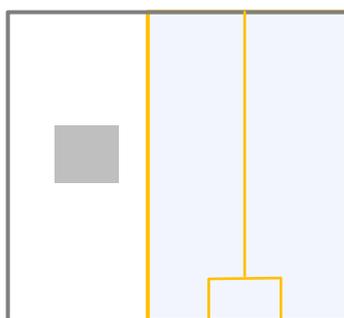
### Cas n° 2



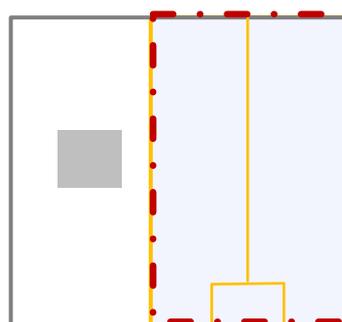
*La bande de constructibilité s'applique par rapport aux seules voies publiques. Dans ce cas la préservation des cœurs d'îlots est assurée, même en cas de création de voies nouvelles.*

## Principes

En cas de lotissement ou d'opération portant sur des unités foncières contiguës, le code de l'urbanisme<sup>11</sup> permet de choisir d'appliquer les règles du PLU soit au terrain d'assiette du projet (parcelle mère) soit à chacun des lots issus du terrain d'assiette (parcelles filles).

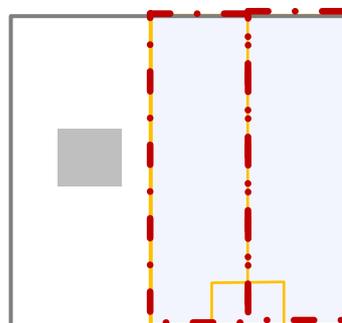


Projet de lotissement



Application des règles sur le terrain d'assiette

OU



Application des règles lot par lot

## Fondements / Objectifs

Les modalités d'application de ce dispositif du code de l'urbanisme sont fondamentales pour la maîtrise quantitative et qualitative des effets du PLU. Une application à l'échelle du terrain d'assiette va le plus souvent encourager et faciliter l'urbanisation des terrains. L'application des règles lot par lot va au contraire, le plus souvent, réduire les

<sup>11</sup> Article R.151-21 du code de l'urbanisme « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

possibilités de construction et occuper le terrain. Toutefois, il s'agit bien d'avoir un raisonnement au cas par cas pour l'application du dispositif ou non, aux différentes règles du PLU.

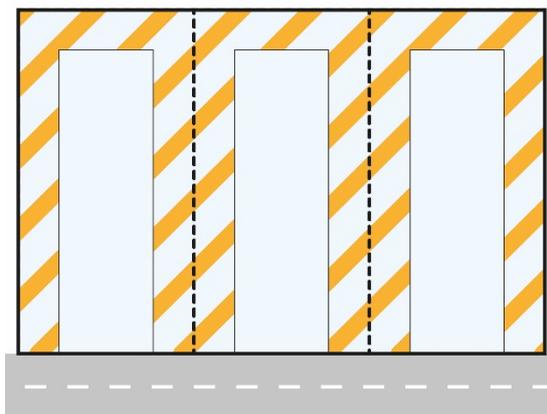
## Modalités de mise en œuvre

Sauf mention contraire du PLU, les règles sont donc appréciées à l'échelle de l'ensemble du projet. Ainsi, les règles pour lesquelles le dispositif peut être précisé concernent :

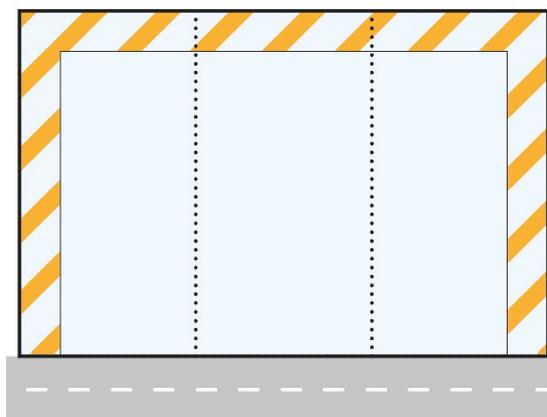
- les accès (voir fiche n°2)
- les voiries (voir fiche n°3)
- l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- l'implantation par rapport aux limites séparatives (voir exemple ci-dessous)
- le coefficient d'emprise au sol (voir fiche n°8)
- le coefficient de pleine terre et/ou de biotope (voir fiche n°7)

L'application du dispositif peut être précisée de manière générale pour s'appliquer à toutes les dispositions du règlement, ou à l'inverse, varier pour chacun des articles.

*Application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives **lot par lot**.  
Une marge de recul s'impose à chaque limite parcellaire et interdit la mitoyenneté des constructions au sein du projet.*



*Application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives **au terrain d'assiette du projet**.  
Les marges de recul s'appliquant aux limites séparatives périphériques du terrain d'assiette, la mitoyenneté des constructions est possible au sein du projet.*



## Principes

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à **un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou de plusieurs terrains.**

## Fondements / Objectifs

L'encadrement des opérations de constructions ou d'aménagement pouvant être assimilé à des opérations d'ensemble **permet d'imposer certaines conditions d'équipements et d'aménagement des terrains.** Ce mode d'urbanisation permet d'éviter une construction au coup par coup, sans organisation cohérente et mutualisée des équipements internes.

## Modalités de mise en œuvre

Le règlement du PLU peut édicter des règles spécifiques s'imposant aux opérations d'ensemble pour encadrer :

- Les conditions d'accès et de desserte par les voiries
- La réalisation d'équipements et réseaux communs (éclairage public, ramassage des ordures ménagères, ...)
- Les principes de collecte, stockage et traitement des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation du terrain
- La part minimale d'espace vert à respecter pour l'opération et en particulier la création d'espaces verts communs
- La production de Logements Locatifs Sociaux à partir d'un certain seuil, le cas échéant.

Le PLU peut aussi préciser à quel type d'opération d'ensemble s'applique les règles. **En effet, en l'absence de mention explicite dans le PLU, les règles s'appliqueront à toute opération de plus d'un lot** (définir le seuil à partir duquel les lotissements sont considérés comme des opérations d'ensemble). Pour mémoire, l'obligation d'équipements communs imposés par le règlement impliquera le recours à un permis d'aménager pour autoriser le lotissement.

## LE COEFFICIENT DE BIOTOPE : UN OUTIL POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET GERER LA DENSITE DES OPERATIONS

### Principes

Le coefficient de biotope permet d'imposer une part d'espace vert ou d'espace naturel non imperméabilisé sur les terrains.

**Le coefficient de biotope se décompose en une surface végétale fondamentale et une surface végétale complémentaire pour apporter davantage de souplesse aux pétitionnaires sur les moyens mis en œuvre pour satisfaire l'exigence en matière d'espaces verts ou d'espaces participant à la régulation des eaux pluviales.**

La surface végétale fondamentale correspond aux espaces verts traités en pleine terre, plantés ou non. La surface végétale complémentaire peut correspondre à différents types de dispositifs laissés au choix du pétitionnaire.

#### Exemple de surfaces végétales complémentaires pouvant être autorisées par le règlement

Types d'espaces admis pour la surface végétalisée complémentaire
Espaces verts en pleine terre (plantés ou non)
Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie (mélange terre/pierre, dalles alvéolées engazonnées, noues, ...)
Autres espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau (terrasse ou dallage avec une couche de gravier/sable, enrobé drainant, ...)
Espaces verts sur dalle : épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,80 cm
Espaces verts sur dalle : épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,30 cm
Toiture végétalisée
Mur végétalisé

## Fondements / Objectifs

La mise en place d'un coefficient de biotope permet de :

- Préserver le cadre de vie de différents tissus bâtis couverts
- Limiter l'imperméabilisation des sols et ralentir les écoulements des eaux pluviales
- Maintenir une part de « nature en ville » et de biodiversité dans le tissu urbain
- Favoriser l'embellissement du paysage urbain
- Maintenir des îlots de fraîcheur et d'arbres.

## Modalités de mise en œuvre

La mise en place de cet outil nécessite **une analyse des densités bâties et des surfaces résiduelles non bâties pour chaque tissu urbain**. Cette analyse, couplée aux objectifs du PADD en termes de préservation de la « nature en ville » et de biodiversité, doit permettre de **fixer de manière adéquate le coefficient de biotope au sein de chacune des zones du PLU**.

Différentes modalités sont envisageables :

- Le coefficient de biotope est fixé de manière identique pour l'ensemble de la zone (un pourcentage fixe)
- Le coefficient de biotope est modulé en fonction de la taille du terrain
- Le coefficient de biotope peut être modulé par bandes de constructibilité (voir fiches n°4).

De plus il peut s'appliquer à chaque unité foncière ou bien s'appliquer à l'ensemble du terrain d'assiette ou de l'opération d'ensemble (voir fiches n°5 et n°6).

## LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ECHELONNE : UN OUTIL POUR PONDERER LES DROITS A BÂTIR DANS LES SECTEURS SENSIBLES

### Principes

Le coefficient d'emprise au sol échelonné permet de **pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction de la taille du terrain, en proposant des seuils d'intensification différenciés selon les secteurs**. Ce coefficient permet des **processus de densification en douceur** dans les quartiers d'habitat individuel au parcellaire encore très peu morcelé, et où les possibilités de densification sont nombreuses.

### Fondements / Objectifs

L'objectif du coefficient d'emprise au sol échelonné est de :

- Limiter les mutations brutales des espaces bâtis en privilégiant une répartition maîtrisée
- Préserver les éléments paysagers remarquables
- Eviter la saturation des réseaux non adaptés à l'accueil de nouvelles constructions
- Limiter les effets de la quantité de droits à bâtir octroyés sur le prix des terrains
- Permettre un processus d'intensification « en douceur » des terrains

### Modalités de mise en œuvre

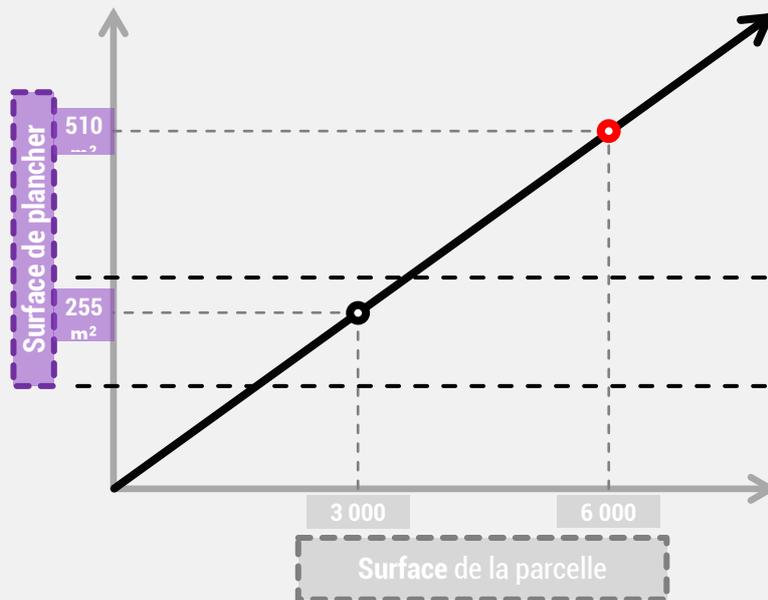
L'introduction du coefficient d'emprise au sol échelonné est motivée le plus souvent par la volonté de maîtriser l'évolution des unités foncières, notamment au regard de leur taille. Aussi est-il très difficile de maîtriser les types de projets permis par le règlement du PLU lorsque les outils principaux utilisés, notamment le coefficient d'emprise au sol, sont formulés en étant directement proportionnels à la taille des terrains.

En effet, pour pas bloquer les évolutions possibles des parcelles de taille moyenne ou modeste, on risquerait de fixer un coefficient d'emprise au sol qui, appliqués à des parcelles plus grandes, offriraient des droits à bâtir trop importants, permettant une densification inadaptée au regard des objectifs du PADD et/ou de la capacité des réseaux.

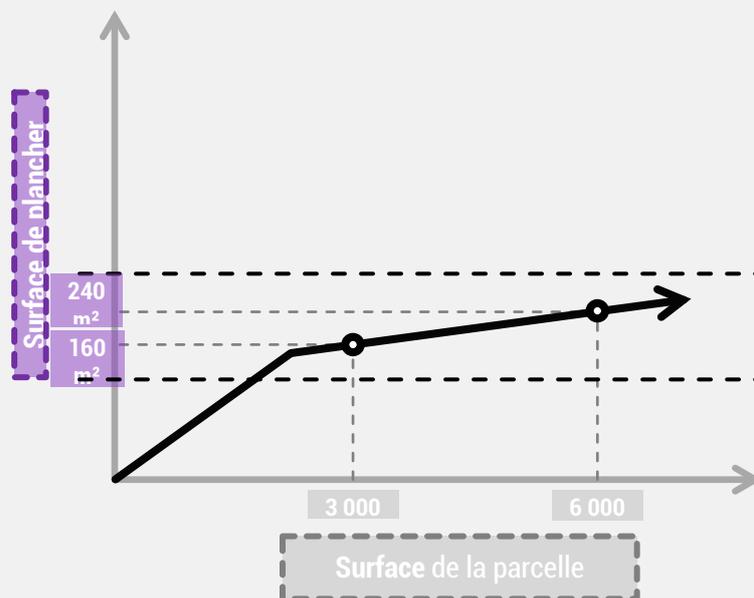
D'où l'idée de fixer un coefficient d'emprise au sol différent en fonction de la taille des parcelles. Cette solution a le désavantage de créer des effets de seuils non désirables (avec un seuil de changement du coefficient d'emprise au sol fixé par exemple à 500m<sup>2</sup> de surface de terrain, le propriétaire d'une parcelle de 499 m<sup>2</sup> se retrouverait ainsi à disposer de droits à bâtir supérieurs à ceux auxquels auraient droit un propriétaire d'un terrain de 501m<sup>2</sup>).

**L'introduction du coefficient d'emprise au sol échelonné permet donc de résoudre cette difficulté, et favoriser les évolutions douces du tissu bâti tout en protégeant les grandes parcelles d'opérations trop importantes qui entreraient en rupture avec l'évolution modérée souhaitée pour les tissus couverts.**

Coefficient d'emprise au sol avec un pourcentage fixe : **plus les parcelles sont grandes, plus les droits à bâtir sont importants**



Coefficient d'emprise au sol échelonné : **plus les parcelles sont grandes, plus les droits à bâtir sont pondérés**



## SPATIALISER LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT AUX TRAVERS DES O.A.P. DANS LES FUTURS SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

### Principes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont l'une des pièces du PLU créant des effets juridiques sur les terrains. Elles définissent **des principes d'organisation et d'aménagement sur des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager**, qui s'imposent selon le principe de la compatibilité<sup>12</sup>.

### Fondements / Objectifs

Dans le cadre d'un aménagement, l'OAP **permet de définir plus précisément des éléments de projet sur un secteur présentant des possibilités d'évolutions manifestes**. L'OAP permet de fixer des principes d'organisation minimale (optimisation des dessertes, équipement collectifs, ...) et d'imposer des éléments de programmation en matière de diversification de la production de logement.

### Modalités de mise en œuvre

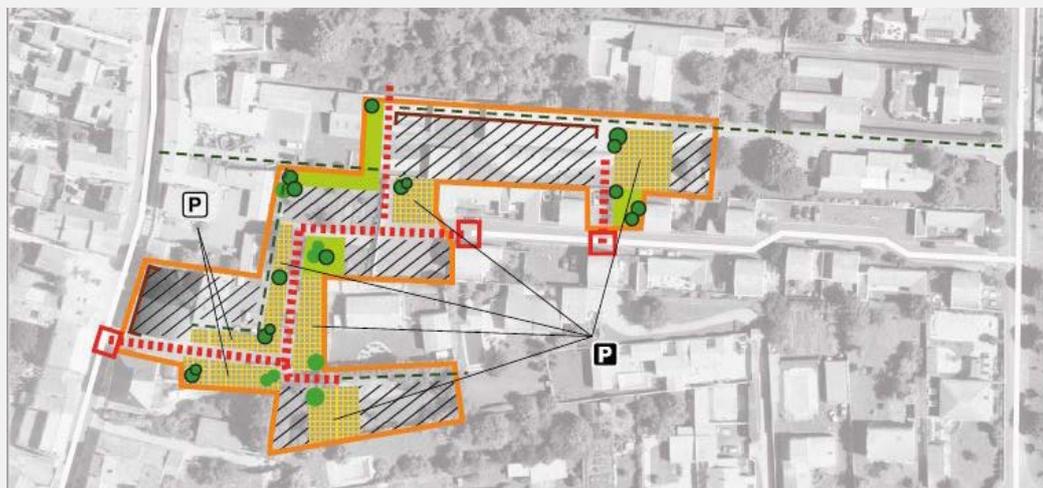
Pour élaborer les OAP, il est nécessaire de mener de réelles investigations et analyses pour assurer l'établissement **de mesures fondées géographiquement et vectrices d'aménités**, pour les futurs habitants, et pour l'ensemble des usagers du territoire. Il faut également **inscrire et exprimer dans les OAP des propositions claires et ancrées, tout en conservant une souplesse quant aux partis d'aménagement possibles**, notamment en termes de formes urbaines et architecturales, en complément du règlement qui s'applique également dans la zone.

Dans le cas d'une OAP portant sur une opération de renouvellement urbain de tissus bâtis existants, l'OAP doit être conçue en veillant à tenir compte de :

- La diversité des unités foncières et d'un principe d'urbanisation au coup par coup ;
- D'une réalisation échelonnée dans le temps qui ne doit pas remettre en cause la faisabilité de l'ensemble du projet.

<sup>12</sup> Article R. 151-8 du code de l'urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

**Exemple d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour encadrer le renouvellement urbain de tissus bâtis existants (Exemple : PLUi Agglomération de la Rochelle)**



**Armature urbaine et paysagère**

-  Espace public minéral à créer / à qualifier
-  Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
-  Front urbain bâti à ordonnancer
-  Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
-  Bosquets, boisements à créer

**Accès et fonctionnement viaire**

-  Voiries existantes
-  Voie à créer pour assurer la desserte
-  Parking existant
-  Parking à créer
-  Carrefour à créer et à sécuriser

L'objectif de cette OAP est d'accompagner l'urbanisation de dents creuses et de fonds de parcelles en organisant et mutualisant les infrastructures automobiles. Ce projet s'inscrit également dans un contexte dense avec un patrimoine bâti et paysager à valoriser.

La difficulté de conception de l'OAP repose sur la capacité à organiser la réalisation des accès et des voiries et à inscrire les principes d'aménagement dans la continuité d'un projet dont le permis de construire a déjà été autorisé.

## ***ANNEXE N°2***

# **LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR DIVISION PARCELLAIRE**

---

# A

## Piloter et animer le processus de division parcellaire

**A-1** Compléter l'étude quantitative des capacités de division parcellaire initiée dans les 10 communes tests à l'échelle du SCoT

**A-2** Réaliser et diffuser un « guide de la bonne division »

**A-3** Animer un observatoire multi partenarial de la division parcellaire dans le Grand Libournais avec les acteurs de la construction

**A-4** Préparer des modifications/ révisions de PLU(i) ciblées sur la question de la division parcellaire et de sa maîtrise

# B

## Accompagner les projets des habitants et permettre à la collectivité d'atteindre ses objectifs

**B-1** Former les élus et les techniciens

**B-2** Organiser des ateliers de travail de co-conception avec les habitants (impulsion BIMBY)

**B-3** Lancer une mission d'animation et d'accompagnement de la division parcellaire

# C

## Informier sur le modèle économique de la division parcellaire

**C-1** Conduire une étude sur les coûts comparés des opérations en intensification et en extension

**C-2** Conduire une étude pour définir les opportunités de majoration de la taxe d'aménagement en fonction des besoins d'investissement

# A

## Piloter et animer le processus de division parcellaire

### A-1 Compléter l'étude quantitative des capacités de division parcellaire Initiée dans les 10 communes tests à l'échelle du Grand Libournais

- Mener une étude quantitative et qualitative des filières de production de logements à l'échelle du Grand Libournais

Les répartitions par filière sont désormais connues à l'échelle du Grand Libournais mais l'actualisation annuelle de ces données est indispensable pour appréhender les caractéristiques de la production de logements dans les 136 communes du Grand Libournais.

Pour lancer cette étude, le découpage des périmètres agglomérés de chaque commune doit être réalisé afin d'apprécier la production de logements uniquement au sein des zones constructibles et non de l'ensemble du parc bâti des communes. Ces périmètres permettront ainsi d'évaluer les équilibres de production entre les logements qui ont été réalisés en intensification et ceux en extension.

Toutes ces données à l'échelle du Grand Libournais ne peuvent être exploitables qu'en possession de la base MAJIC III et des demandes de valeurs foncières.

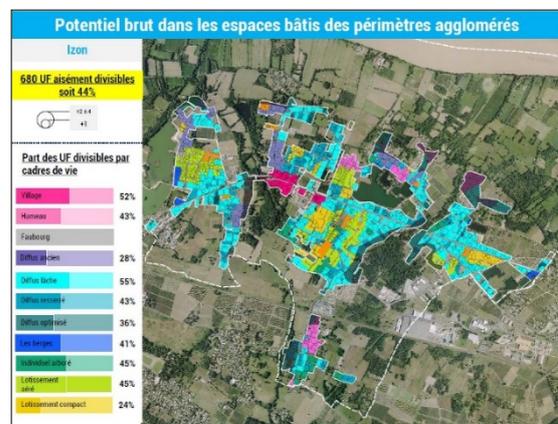
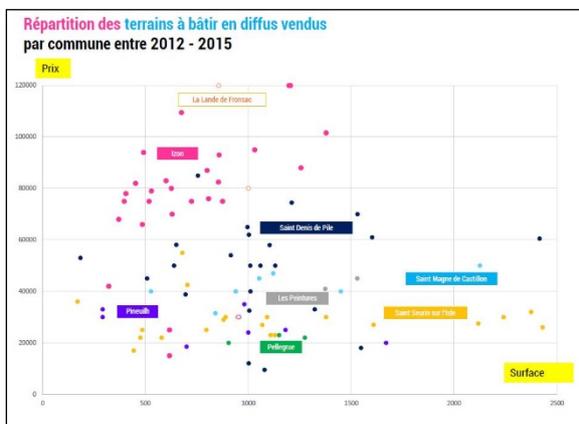
- Déterminer le potentiel de production de logements par division parcellaire à l'échelle du SCoT et les vitesses d'activation du potentiel divisible

Il s'agit d'extrapoler à l'échelle du Grand Libournais la méthodologie d'évaluation du potentiel conçue pour les 10 communes tests et qui a été partagée et débattue avec les élus, les personnes publiques associées et les techniciens lors des réunions de restitution.

Pour étudier l'ensemble des gisements fonciers susceptibles d'accueillir un nouveau logement, il serait judicieux d'élargir la méthodologie en intégrant les unités foncières non bâties dites « dents creuses ».

Cette étude à l'échelle du Grand Libournais permettrait ainsi de connaître le potentiel total de logements sur l'ensemble des unités foncières, qu'elles soient bâties ou non, au sein des périmètres agglomérés des 136 communes.

#### Exemple d'illustrations réalisées dans la phase 2 et 3 de l'étude d'identification des capacités de divisions parcellaires



## A-2 Réaliser et diffuser un « guide de la bonne division »

### - Définir les messages-clés du guide de la bonne division

Pour élaborer un guide véritablement pédagogique, la collectivité devra déterminer au préalable les principes qualitatifs clés qu'elle souhaite exprimer à l'attention des porteurs de projets.

- ✓ Elle formulera et hiérarchisera les **messages** qu'elle souhaite transmettre aux habitants : stationnement sur parcelle privée, rapport à la rue et implantation par rapport aux limites séparatives, préservation de l'intimité des voisins...
- ✓ Elle choisira les **supports les plus appropriés** pour chaque message (structuration et organisation du guide, fiches thématiques complémentaires éventuelles, autres supports de communication...)

### - Aborder tous les aspects liés à un projet de division

Pour aider les ménages à bien concevoir leur projet de division ou de densification de leur parcelle, le « guide de la bonne division » pourra comporter :

- ✓ Des **scénarios de vie** illustrant les raisons pouvant conduire un ménage à envisager une division parcellaire ;
- ✓ La division abordée selon différentes **thématiques (stationnement, accès, réseaux, intimité et vis-à-vis, etc.)** ;
- ✓ Un **mémento synthétique des procédures (déclaration préalable, déclaration d'intention d'aliéner...)**, outils de droit privé (servitudes, etc.) et ressources (subventions, aides, conseils) que les ménages porteurs de projet peuvent mobiliser ;
- ✓ La liste des **professionnels** pouvant accompagner les ménages.

## Extrait du guide de la « bonne division » réalisé par Villes Vivantes pour le département de la Vendée

**Diviser son terrain pour vendre un lot à bâtir**

Vous aimeriez diviser votre jardin en vue d'y réaliser une nouvelle construction ou de le vendre comme lot à bâtir ? Comment bien organiser cette opération pour préserver les qualités de votre cadre de vie et assurer votre tranquillité, ainsi que celle de vos voisins ?

**Pourquoi diviser son terrain ?**

Vous pouvez vouloir découper un morceau de votre terrain pour de nombreuses raisons : jardin trop grand ou trop fastidieux à entretenir, besoin de mobiliser une partie de votre patrimoine pour financer un projet, souhait de créer un terrain à bâtir à vos enfants ou d'accueillir un proche sur votre parcelle...

Dans tous les cas, le projet doit être bien pensé en amont, afin d'éviter toute dévalorisation de votre patrimoine ou dégradation de votre cadre de vie.

**Si je réduis la taille de mon jardin, la maison va-t-elle perdre de sa valeur ?**

Alors qu'il était courant, par le passé, de faire bâtir sa maison sur des terrains de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus, les modes de vie et les usages ont aujourd'hui évolué. Les jeunes ménages accédant à la propriété n'ont plus les mêmes aspirations que leurs aînés : nombre d'entre eux préfèrent acquérir une maison dotée d'un petit jardin, mais bien aménagée et bien située.

Ainsi, sur le marché immobilier, la valeur d'une maison est principalement définie par son emplacement (qualité du cadre de vie, accessibilité des services et équipements) et par sa surface (mètres carrés habitables et potentiel d'aménagement). La taille du jardin ou les prestations de la maison sont des variables secondaires dans la formation du prix.

**Quels sont les aspects qui déterminent la qualité de mon projet ?**

Si une division bien réalisée peut faire augmenter la valeur de votre patrimoine et apporter du renouveau dans votre quartier, un projet mal pensé peut à l'inverse dévaloriser votre bien et créer des tensions avec le voisinage.

Dans votre projet, une attention spécifique devra donc être portée à :

- L'implantation de la nouvelle construction par rapport à l'existant : crée-t-elle des ombres portées ou des vis-à-vis avec les bâtiments proches ?
- L'implantation de la nouvelle construction sur son terrain : permet-elle de dégager un jardin d'un seul tenant ? Votre intimité et celle de vos voisins sont-elles préservées ? Quel est le rapport du bâtiment à la rue et à l'espace public ? L'orientation du bâtiment et du jardin sont-elles satisfaisantes ?
- La configuration de l'accès : la division implique-t-elle d'aménager une longue voie pour accéder au nouveau logement ? Entraîne-t-elle du passage sous vos fenêtres ?

Par ailleurs, vous n'anticiperez pas les conséquences d'une division de la même manière, selon la personne qui portera le projet de construction nouvelle.

Dans l'hypothèse d'une vente à un tiers, vous n'aurez pas la maîtrise du projet : si vous rebutez certains résidents, comme la construction d'une maison à étage qui bénéficierait d'une vue plongeante sur votre jardin, par exemple, il vous est possible de négocier avec l'acheteur des servitudes de droit privé (de hauteur, de vue, non aedificandi, etc.) Elles seront rédigées chez le notaire et annexées à l'acte de vente.

**Quelles démarches accomplir pour diviser son terrain ?**

Avant d'investir du temps et de l'argent dans votre projet, vous pouvez effectuer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel auprès de la mairie ou déposer une déclaration préalable.

- Le certificat d'urbanisme classique, vous informe sur les droits à bâtir de votre parcelle, ainsi que sur les taxes et participations applicables à votre terrain. Il ne constitue en aucun cas une autorisation d'urbanisme. En revanche il a une portée légale et les droits qu'il détermine restent applicables à votre terrain pour une durée de 18 mois.
- Vous souhaitez créer un ou plusieurs lots à bâtir qui utiliseront un espace commun (stationnement, allée...), il vous faudra déposer un permis d'aménager.
- Vous souhaitez créer un ou plusieurs lots à bâtir qui utiliseront différents accès, il vous faudra déposer une déclaration préalable. Si vous êtes en site classé, il vous faudra déposer un permis d'aménager.

Retrouvez des informations détaillées en téléchargeant les fiches thématiques à l'adresse [www.bimby.vendee.fr](http://www.bimby.vendee.fr)

Une maison à laquelle on retire une partie de son terrain ne perd donc pratiquement pas de valeur, à condition de bien penser l'aménagement de la parcelle.

Attention ! Avec le certificat d'urbanisme, vous n'aurez pas l'avis de l'architecte des Bâtiments de France qui peut être déterminant dans l'instruction. Si votre territoire est en site classé ou protégé, il est conseillé de déposer une déclaration préalable pour avoir son avis.

### A-3 Animer un observatoire multi partenarial de la division parcellaire dans le Grand Libournais avec les acteurs de la construction

- Faire participer les acteurs locaux de l'immobilier et de l'acte de construire

Plusieurs demi-journées d'échanges avec les acteurs locaux de la construction (géomètres, constructeurs, architectes, aménageurs, notaires etc...) sont à organiser pour nourrir collectivement les travaux menés à l'échelle du Grand Libournais sur la thématique suivante « accueillir de nouveaux ménages en Grand Libournais : quel gisement foncier ? ».

Ces rencontres seront l'occasion d'échanger sur les gisements fonciers mobilisables, les qualités d'insertion et d'implantation des nouveaux logements, les procédures administratives, mais aussi les points d'appui ou de vigilance qu'il est possible de relever dans les documents d'urbanisme en vigueur. Ces multiples échanges faciliteront le développement de partenariats avec les acteurs de la construction qui peuvent, d'autant plus, être précieux dans le cas d'une action d'accompagnement du processus de division parcellaire lancée à l'échelle du SCoT.

Première rencontre organisée avec les acteurs de la construction du Grand Libournais lors du Petit déjeuner de l'immobilier de Libourne, le 27 février 2018



#### **A-4 Préparer des modifications / révisions de PLU(i) ciblées sur la question de la division parcellaire et de sa maîtrise**

- **Motiver la modification ou la révision du PLU(i) et chaîner sa nécessité avec l'approche quantitative du processus de division parcellaire**

La modification ou la révision peut être couplée avec l'axe A-1 « compléter l'étude quantitative des capacités de division parcellaire » afin d'identifier le potentiel de production de nouveaux logements au sein des espaces déjà bâtis. Cette évaluation permettra en fonction du gisement morphologique et technique, mais aussi des choix politiques, de définir le nombre de logements qu'il est possible de réaliser en intensification et donc de présager des capacités nécessaires de foncier en dehors du périmètre aggloméré, c'est-à-dire en extension.

**L'évolution des jeux d'équilibres entre la production en intensification et celle en extension peut motiver la mise en place d'une procédure de modification ou de révision.** Les stratégies d'intégration de la division parcellaire dans les documents d'urbanisme peuvent :

- **Contribuer à l'évolution des orientations et des objectifs mentionnés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en vigueur**
- **Requestionner les limites du zonage**
- **Impliquer de nouvelles écritures réglementaires**

La finalité de ces actions vise l'adaptation du projet de territoire aux ambitions souhaitées d'évolution des tissus déjà bâtis.

- **Affiner le zonage et ou les règles d'urbanisme en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes**

L'organisation du processus de division parcellaire peut s'appréhender au travers d'un découpage plus fin des zones permettant **d'adapter les évolutions possibles en fonction des stratégies territoriales d'intensification ou de limitation des droits à bâtir.** Celles-ci peuvent être appréciées et définies grâce à la méthode des cadres de vie qui consiste à repérer, structurer et découper les tissus bâtis existants d'un territoire en fonction de leur caractéristique historique, morphologique et situationnelle.

**Chaque cadre de vie ou famille de cadre de vie pourra ainsi donner lieu à un zonage spécifique.** L'approche sensible des espaces bâtis en cadre de vie se transforme ainsi en projet permettant de proposer une diversité de variantes qui soient en adéquation avec les tissus bâtis existants et les évolutions que l'on souhaiterait projeter. **Par cette approche, les élus choisissent les directions désirables d'évolution des tissus bâtis.** Selon les cadres de vie, il pourra être souhaitable d'envisager une évolution légère des typologies existantes de façon à préserver la nature initiale de ces espaces bâtis ou à l'inverse de permettre une évolution ambitieuse en fonction des projets de développement de la collectivité, et ce, en adéquation avec les objectifs du PADD.

Qu'elle soit liée à l'évolution du zonage ou simplement à la volonté d'affiner les règles d'urbanisme, **la mobilisation des outils est à faire varier en fonction des intentions liées à chaque secteur et de la volonté d'accélérer ou de ralentir les processus d'évolution des tissus.**

Des outils réglementaires dit « classiques » : emprise au sol, hauteur, implantation sur limites séparatives, peuvent être complétés par outils plus orientés : coefficient d'emprise au sol échelonné, bande de constructibilité, application de l'article R.151-21... Les pistes d'évolutions réglementaires sont à définir en fonction de chaque contexte.

De plus, depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, des schémas illustratifs, sans portée réglementaire, peuvent être insérés dans les règlements d'urbanisme pour exprimer qualitativement les intentions recherchées des projets en

termes d'implantation et d'insertion des constructions. Ce nouvel outil permet, à la fois, d'être plus clair vis-à-vis du pétitionnaire sur les attendus de la collectivité en termes de qualité et de faciliter les échanges avec les porteurs de projets sur les différentes possibilités d'implanter les nouvelles constructions.

### Extrait de l'approche réglementaire par modèles architecturaux développée dans le cadre des travaux du PLUi de l'Agglomération de la Rochelle

[ A chaque modèle des principes et des règles ] « Traitement des espaces non bâtis visibles depuis la voie »



- Le jardinet situé à l'avant doit comporter au moins 50% d'espaces plantés.



- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre est exigée.
- La plantation d'un arbre de moyen à grand développement devient exigée par tranche entière de 300 m<sup>2</sup> d'espace libre. Toutefois, le gabarit des plantations peut être limité dès lors que l'ombre portée des sujets impacte l'ensoleillement des espaces extérieurs ou des constructions avoisinantes.
- Les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.



- Le jardin situé entre la voie et la construction principale doit comporter au moins 60% d'espaces plantés. Il doit être composé au moins d'un arbre de moyen développement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup>.

# B

## Accompagner les projets des habitants et permettre à la collectivité d'atteindre ses objectifs

### B-1 Former les élus et les techniciens

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, celui-ci peut envisager une action d'accompagnement des projets de division parcellaire dans les 136 communes. L'animation de ce dispositif ne peut se concrétiser qu'avec la participation des élus ou techniciens qui deviennent des partenaires de l'action.

Au sein de chaque conseil municipal, un élu ou un groupe d'élus peut se porter volontaire pour devenir « ambassadeurs » de la démarche. Cette ou ces personne(s) sera(ont) invitée(s) à participer à une session d'information et d'échanges afin de comprendre les tenants et les aboutissants de l'opération.

Ces temps dynamiques et interactifs donneront à chaque ambassadeur toutes les clés pour présenter l'opération d'accompagnement de façon simple et engageante lors des prochains conseils municipaux ainsi qu'aux administrés.

Une action à trois têtes est donc mise en place entre élus, habitants et membres du bureau d'études en charge de l'opération. Cette gouvernance s'avère nécessaire pour faire vivre une opération d'accompagnement des projets habitants à l'échelle d'un SCoT.

Exemple d'une formation ambassadeurs BIMBY (Build In My BackYard)  
mise en place dans le SCoT des Vosges Centrales



## B-2 Organiser des ateliers de travail de co-conception avec les habitants (Impulsion BIMBY)

### - Consultation individuelle des habitants du SCoT : étude du potentiel social d'intensification

La phase d'impulsion d'une démarche BIMBY constitue une étape essentielle. Elle permet d'initier un dialogue élus-habitants sur le sujet de la densification, de connaître les besoins, aspirations et projets qui se manifestent sur le territoire et d'engager une dynamique de projets. Elle précise et qualifie le potentiel de densification (quels sont les gisements susceptibles d'être « activés » par leurs propriétaires ?)

Pour les entretiens, deux possibilités s'offrent à la collectivité :

- 1) Organiser une grande consultation sur plusieurs week-ends, dans différentes communes, où tous les propriétaires de maisons individuelles du territoire sont systématiquement conviés.
- 2) Organiser un weekend d'entretiens dans chaque commune, où sont invités en priorité les habitants de la commune en question, avec à chaque fois la possibilité de réinviter ceux qui sont venus aux sessions d'entretiens précédentes, afin d'initier un suivi des projets.

### - Intégrer la stratégie BIMBY dans le projet d'aménagement et de développement durables

Les entretiens BIMBY permettront de comprendre quels profils de ménages souhaitent entreprendre quels types de projet, à quel horizon temporel, pour accueillir qui, générant quelles formes urbaines, par quels types de construction/division, avec quelles solutions d'accès à la parcelle, etc.

Ce travail permettra aux élus d'anticiper les projets à l'initiative de leurs habitants, afin de les intégrer dans une vision stratégique globale du développement urbain de la commune : cette intensification urbaine peut-elle satisfaire tout ou partie des objectifs de construction de logements de la commune ? Dans quelles proportions, dans quels quartiers et pour construire quelle offre de logement ? D'autres objectifs, relatifs à certaines populations (adaptation de l'habitat pour les personnes âgées, par exemple) ou thématiques (rénovation énergétique, revitalisation de certains secteurs...) nécessitent-ils d'être associés à ceux de production de logements sans étalement urbain ?

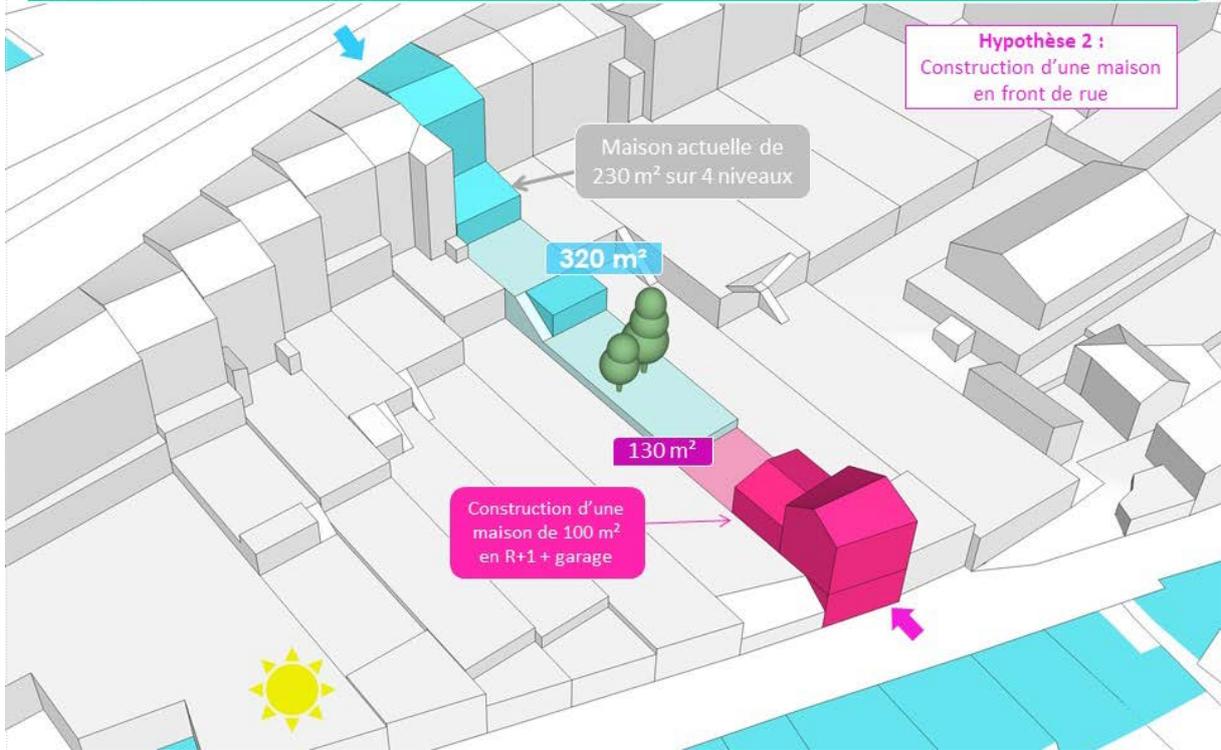
Cette stratégie d'intensification urbaine pourra être exprimée dans un volet « capacité de mutation des espaces déjà bâtis » au PADD, et contribuera au débat sur l'équilibre à trouver entre intensification et extension urbaine.

Une réflexion sur le patrimoine d'équipements et d'infrastructures de la commune (où densifier pour optimiser la gestion de ce patrimoine ?) pourra également alimenter cette stratégie.

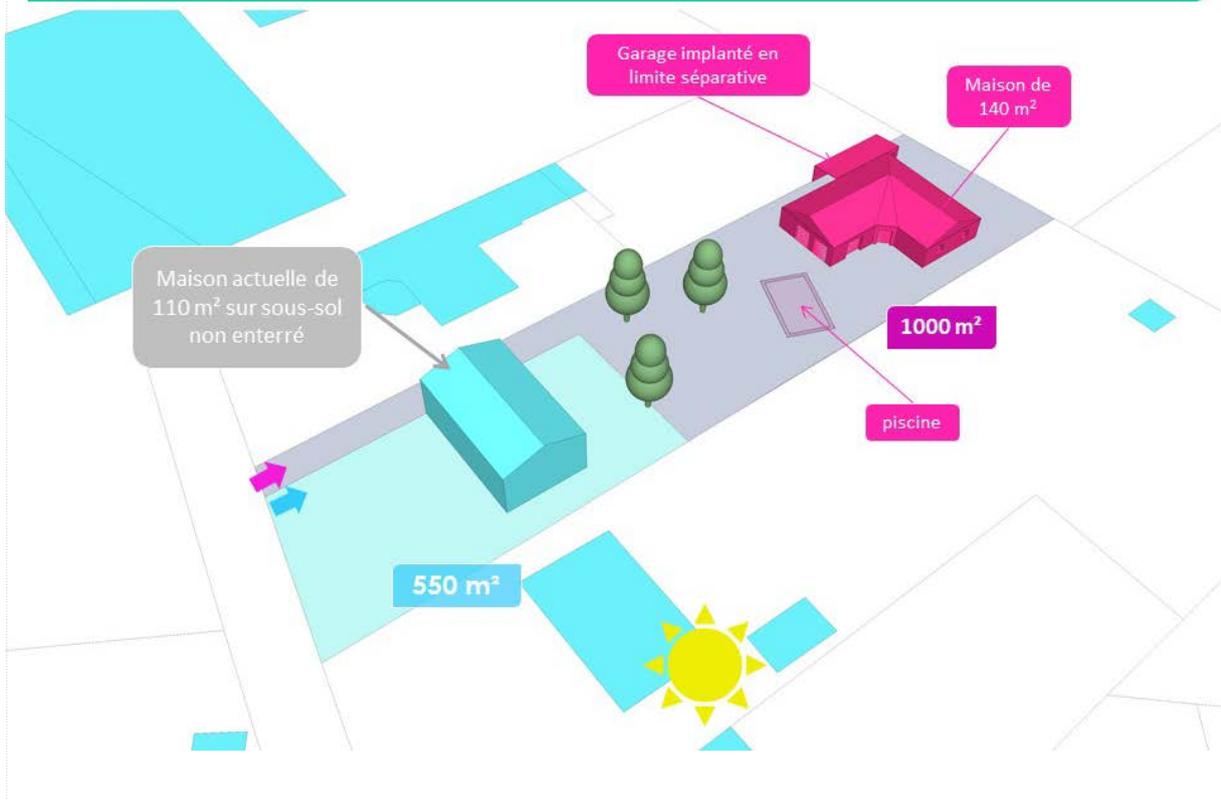
Ainsi, le PADD mentionnera à la fois des objectifs quantitatifs (combien de logements produits en BIMBY chaque année ?) et qualitatifs.

Exemple de projets dessinés avec chaque habitant reçu individuellement pendant la session d'entretiens BIMBY

**Se construire une maison au fond de son jardin pour vivre ses vieux jours dans le même quartier**



**Donner un morceau de terrain à son fils pour qu'il puisse y faire bâtir sa maison**



### B-3 Lancer une mission d'animation et d'accompagnement de la division parcellaire

- Les entrées possibles pour un accompagnement de la division parcellaire à l'échelle du Grand Libournais

L'accompagnement du processus de division parcellaire à l'échelle du Grand Libournais peut être un levier à la mise en œuvre concrète du projet de territoire défini dans le PADD du SCoT. Il permet d'enrichir les méthodes et les actions traduites dans les prescriptions du SCoT afin de concourir, de façon plus territorialisée et opérationnelle, à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Plusieurs thématiques peuvent constituer l'amorce d'un accompagnement de la division parcellaire :

- o La lutte contre l'étalement urbain et l'optimisation des coûts de fonctionnement de la collectivité
- o La qualité des divisions parcellaires
- o L'offre locative privée et sociale en maison neuve
- o L'accueil des jeunes ménages et des actifs et la gestion des effectifs scolaires
- o Les personnes âgées et l'adaptation de leur habitat
- o Les projets d'ensemble en intensification et les travaux d'amélioration des réseaux existants
- o La vacance : faire du foncier un levier pour la résorption de la vacance
- o La réhabilitation du parc ancien (énergie, adaptation de l'offre à la demande)

Quelle que soit l'entrée d'analyse choisie, le dispositif d'accompagnement repositionne la collectivité au-devant du processus de division parcellaire. Elle intervient à chaque phase du processus de réflexion des porteurs projets : elle initie et diffuse l'idée d'évolution de la parcelle ou du logement, elle conseille en amont et accompagne les porteurs jusqu'à la vente de la maison ou du terrain ou jusqu'au dépôt de la déclaration préalable de division ou du permis de construire et enfin la collectivité instruit.

Faire de chaque construction, l'opportunité d'affirmer l'identité et l'esthétique du territoire



# C

## Informer sur le modèle économique de la division parcellaire

### C-1 Conduire une étude sur les coûts comparés des opérations en intensification et en extension

- Concevoir une étude comparative des types d'opérations réalisés dans plusieurs communes du Grand Libournais

Les coûts de **maintenance** et de **fonctionnement** liés aux lotissements en extension urbaine sont le plus souvent globalisés dans le budget de fonctionnement de la collectivité. Les communes du Grand Libournais ne font certainement pas exception. C'est pourquoi une double démarche peut s'avérer riche d'enseignements :

- **Décryptage d'une étude économique** menée par la DDT et le CAUE de Meurthe-et-Moselle en 2008, qui reste à ce jour l'analyse la plus poussée des coûts d'un lotissement pour la collectivité après rétrocession des voiries et espaces communs ;
  - **Analyse de la situation de plusieurs opérations récentes dans le Grand Libournais** au regard des coûts de maintenance et de fonctionnement supportés par la collectivité.
- Se donner les moyens d'être vertueux grâce au lancement d'une opération d'accompagnement du processus de production de logement en intensification

Les coûts de fonctionnement dans les lotissements en extension urbaine sont à étudier et préciser en ce qui concerne le Grand Libournais. En revanche, l'avantage de l'intensification urbaine en la matière est incontestable. En intensification, à retour fiscal équivalent, ce sont **des économies comparatives très significatives par rapport à une extension urbaine classique en lotissement**.

En effet, la rétrocession à la collectivité des espaces extérieurs, voiries et infrastructures des **lotissements en extension urbaine** après livraison entraîne des coûts de maintenance et de fonctionnement, contrairement aux opérations réalisées en intensification qui, dispersées dans les quartiers existants, s'effectuent au droit des voies et des infrastructures existantes.

L'étude de la DDT et du CAUE de Meurthe-et-Moselle est basée sur des bordereaux de prix intégrant des coûts et des durées de vie en fonction des matériaux mis en œuvre (partie VRD), et des coûts d'investissements et d'entretien (partie espaces verts). Ces coûts sont pondérés en fonction de la nature des aménagements et le nombre de lots desservis, pour une expression finale sous forme de montant annuel par logement. **L'étude ne prend pas en compte les coûts liés à l'extension du circuit de collecte des ordures ménagères** ni les coûts liés à la propreté. Elle prend en revanche en considération l'éclairage urbain le cas échéant.

Les coûts additionnels par logement à charge de la collectivité après rétrocession des voiries et espaces communs ont ainsi pu être évalués **dans une fourchette allant de 600€ pour un lotissement dense de centre-bourg à plus de 1600€ pour des lotissements peu denses en extension urbaine** avec beaucoup d'espaces rétrocédés.

## C-2 Conduire une étude pour définir les opportunités de majoration de la Taxe d'Aménagement en fonction des besoins d'investissement

### - Ajuster la Taxe d'Aménagement pour faciliter les projets d'évolution dans les espaces déjà bâtis

La Taxe d'Aménagement est constituée d'une part communale ou intercommunale permettant de prendre en compte les travaux de prolongement des réseaux publics qui interviennent dans le cas de division parcellaire dans les secteurs diffus afin d'abonder le budget d'investissement de la collectivité.

**Le taux est fixé par délibération de la collectivité compétente dans une fourchette comprise entre 1 et 5%.** La collectivité peut, dans cette fourchette, fixer des taux différents sur son territoire.

Elle peut également augmenter le taux jusqu'à 20% dans certains secteurs par délibération motivée.

**Une valeur unique par m<sup>2</sup> de surface taxable créée,** actualisée tous les ans par arrêté ministériel. En 2017, elle s'élève à **705 euros/m<sup>2</sup>**

### - Que représentent 5% de Taxe d'Aménagement pour un ménage acquéreur ?

Si l'on prend l'hypothèse d'une maison d'habitation de 140 m<sup>2</sup> de surface taxable avec une Taxe d'Aménagement communale à hauteur de 5% tout en sachant que les 100 premiers m<sup>2</sup> de l'habitation bénéficient d'un abattement de 50% sur la valeur unique de 705 euros définie ci-dessus, la modalité de calcul de la part communale est la suivante :

**[ (100 \* 705/2) + (40x705)] x 5% soit (35250 + 28 200) x 0,05 = 3 172,50 euros.**