



MAPA n°2017-04

## MISSION DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DIVISION PARCELLAIRE



---

### Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Règlement de Consultation (RC)  
Cahier des Charges  
Acte d'Engagement (AE)

---

**Pouvoir Adjudicateur: Communauté de Communes du Créonnais**  
**39 Bd Victor Hugo 33670 CREON**

Représentée par Madame Mathilde FELD, Présidente

**Date et heure limite de remise des offres : le 31 août 2017 à 12h00**

## **REGLEMENT DE CONSULTATION (RC)**

---

### **1. Identification de la personne publique qui passe le marché :**

Communauté de Communes du Créonnais  
39 Bd Victor Hugo 33670 CREON

**Représentant du pouvoir adjudicateur :** Madame la Présidente

#### **1.1. Renseignements d'ordre technique et Administratif :**

Monsieur Charles CANY, Chargé de mission Urbanisme et Aménagement  
Communauté de Communes du Créonnais  
39 Bd Victor Hugo 33670 CREON  
Téléphone : 05 57 34 57 00  
Mail : urbanisme@cc-creonnais.fr

### **2. Objet et conditions de la consultation :**

#### **2.1 Forme et type de marché :**

La procédure de consultation utilisée est celle de la procédure adaptée en application de l'article 27 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux Marchés Publics.

Elle a pour objet la réalisation d'une mission d'étude, dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, afin « *de prendre la mesure et d'évaluer la capacité de production de logements par division parcellaire, à l'échelle de 6 communes tests de son territoire, et d'accompagner méthodologiquement ses pistes de traduction réglementaire lors de l'élaboration du PLU(i), conformément aux conditions énoncées dans le cahier des charges ci-joint. Le pouvoir adjudicateur se réserve expressément la faculté de négocier.*

#### **2.2 Offre de base, options :**

Les candidats devront impérativement proposer une offre conforme aux prescriptions techniques énoncées dans le Cahier des Charges.

Ils pourront toutefois proposer des prestations complémentaires sous réserve d'avoir répondu au préalable aux demandes de la présente consultation.

#### **2.3 Engagement et confidentialité :**

Les entreprises s'engagent à respecter la confidentialité des informations fournies dans le cadre du présent marché.

### **3 Sélection des candidats :**

La consultation est ouverte à toutes les entreprises susceptibles de répondre aux prescriptions techniques précitées.

En cas de réponse conjointe, la forme du groupement retenu est le groupement conjoint. Il s'agit là d'une donnée à préciser dans l'acte d'engagement.

#### **4. Délai de validité de l'offre :**

Le délai de validité de l'offre est de 45 jours à compter de la date limite fixée pour la remise des offres.

#### **5. Contenu du dossier de consultation des entreprises :**

##### **5.1. Dossier de consultation :**

L'ensemble du dossier permettant de répondre à la consultation est téléchargeable sur le site de la Communauté de Communes du Créonnais <http://www.cc-creonnais.fr> ou sur le site <http://www.demat-ampa.fr>

Le dossier de la consultation des entreprises (DCE) comprend les documents suivants :

Le présent Règlement de Consultation (RC)

L'acte d'engagement, à compléter et à signer par le soumissionnaire,

Le Cahier des Charges à dater et à signer par le soumissionnaire

##### **5.2 Conditions de retrait du DCE :**

Le dossier de consultation peut être téléchargé sur le site internet de la Communauté de Communes du Créonnais <http://www.cc-creonnais.fr> ou sur le site <http://www.demat-ampa.fr>

#### **6. Transmission des candidatures et des offres :**

Les plis sont soit :

Déposés de façon dématérialisée sur le site <http://www.demat-ampa.fr>

Déposés sous plis cachetés contre récépissé ;

Envoyés par la Poste en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Créonnais  
39 Bld Victor Hugo 33670 CREON

La date et l'heure limite de réception des plis sont les suivantes : **31/08/ 2017 à 12H00**

Le délai minimum de validité des offres est de 45 jours à compter de la date limite de réception. Le candidat reste tenu par son offre pendant tout le délai de validité de l'offre. Les dossiers de participation des candidats ne sont pas restitués.

#### **7. Contenu du dossier :**

Pour être complets, les dossiers contiennent les documents suivants :

L'acte d'engagement complété, daté et signé,

Le Cahier des Charges daté et signé,

Un mémoire explicatif détaillé de la prestation que le candidat se propose de réaliser ou tout autre document à l'initiative du candidat permettant de mieux appréhender son offre.

## 8. Attribution du marché :

L'adjudicateur ouvre les enveloppes contenant les offres et les enregistre.

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de demander aux candidats des précisions sur leur offre.

Toutes les informations fournies par le candidat à l'appui de son offre prendront valeur contractuelle s'il est retenu.

Après avoir éliminé les offres inappropriées, irrégulières, inacceptables, les autres offres sont triées par ordre décroissant. L'offre la mieux classée est retenue. Pour attribuer le marché, le pouvoir adjudicateur retient l'offre économiquement la plus avantageuse en se fondant sur les critères suivants :

**Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :**

CRITERES	PONDERATION
Valeur technique et méthodologie	35%
Références et expériences dans le domaine	15%
Prix	50 %

**Valeur technique et méthodologique : 35 %, notée sur 100 points coefficient 0,35**

Le critère « valeur technique » sera noté selon le détail suivant :

- méthodologie proposée : **30 points**
- composition de l'équipe (compétence pluridisciplinaire) : **20 points**
- moyens techniques et humains : **10 points**
- références de l'équipe dans le suivi-animation de démarches similaires : **15 points**
- prise en compte des objectifs de l'étude : **15 points**
- animation de la concertation : **10 points**

Est appliqué à la note calculée le coefficient relatif au critère « valeur technique » mentionné ci-dessus.

**Références et expériences dans le domaine : 15 %, notée sur 100 points coefficient 0,15**

Le critère « références et expériences dans le domaine » sera noté selon le détail suivant :

- références : **50 points**
- expériences : **50 points**

On applique à la note ainsi calculée le coefficient relatif au critère «références et expériences dans le domaine » mentionné ci-dessus.

**Prix : 50 %, noté sur 100 points coefficient 0,50**

**La formule utilisée est la suivantes :** note de l'offre = montant de l'offre moins-disante /montant de l'offre examinée x 100

Est appliqué à la note ainsi calculée le coefficient relatif au critère « prix » mentionné ci-dessus.

L'attention des concurrents est attirée sur le fait que toute offre incomplète sera immédiatement écartée.

L'offre la mieux classée sera donc retenue à titre provisoire en attendant que le ou les candidats produisent les certificats et attestations des articles 46-I et 46-II du dernier Code des marchés publics. Le délai imparti par le pouvoir adjudicateur pour remettre ces documents ne pourra être supérieur à 10 jours.

**9. Pièces à fournir par le candidat retenu :**

Le prestataire qui se verra attribuer le marché devra adresser à la Communauté de Communes du Créonnais I Les pièces, certificats et déclarations sur l'honneur mentionnées à l'article 46 du dernier C.M.P. Ces certificats et attestations devront porter sur la situation fiscale et sociale des entreprises au 31 décembre 2016. Chaque photocopie de ceux-ci devra comporter la formule : « Je, soussigné(e) ..., atteste sur l'honneur la présente photocopie conforme à l'original, (date et signature) ».



**CAHIER DES CHARGES  
MISSION DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

**IDENTIFICATION des CAPACITES de DIVISION PARCELLAIRE et  
MISE en ŒUVRE REGLEMENTAIRE dans le PLU(i) de la Communauté de  
Communes du CREONNAIS**



## **PRÉAMBULE**

L'Observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA), créé par la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (Loi MAP de juillet 2010) estime, au niveau national, une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers comprise entre 40 000 et 80 000 ha, entre 2000 et 2012. Une légère stabilisation de cette consommation est toutefois notée à partir de 2008, vraisemblablement imputée à la crise économique et de la construction.

La Gironde, figure parmi les départements français qui présentent la plus grosse artificialisation des sols. Ainsi, ce sont en moyenne 1000 ha qui s'ouvrent à l'urbanisation par an, plus de 10 000 ha entre 2001 et 2011 : 60% du développement urbain s'opère en extension sur des terres artificialisées ; un cinquième en renouvellement urbain et le dernier cinquième en densification des espaces urbanisés (données DDTM 33-fichiers MAJIC-mesure de la consommation foncière Interscot 33). L'impact de ce phénomène pourrait être relativisé s'il ne se faisait pas au détriment des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages, dont le rôle environnemental, économique, social, et même sociétal est désormais reconnu.

Déjà prescrites dans le volet urbanisme de la Loi Grenelle II de juillet 2010 portant engagement pour le développement durable, la rationalisation foncière et la préservation des espaces se sont vues renforcées par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) du 14 mars 2014.

Depuis cette loi, l'élaboration des documents d'urbanisme fait l'objet d'une approche renouvelée, en privilégiant la densification des tissus existants, la lutte renforcée contre l'artificialisation de sols et le mitage par :

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

Les PLU peuvent ainsi encadrer et structurer le développement des tissus d'habitat aéré, des anciens lotissements et des espaces pavillonnaires qui présenteraient un potentiel d'accueil du développement, notamment dans une logique de division parcellaire.

## **Le processus de Division Parcellaire**

On assiste, sur des terrains de toutes emprises, à des opérations de division parcellaire, de redécoupage et de densification des tissus pavillonnaires, menées à l'initiative des habitants. Parallèlement, la réduction des capacités d'endettement des porteurs de projets calibre à la baisse

les emprises parcellaires désormais accessibles (l'Observatoire des marchés Immobiliers du Sud-Ouest (OISO) estimait à 795 m<sup>2</sup> en 2012, la surface moyenne d'un lot à bâtir en Gironde).

Ce processus d'intensification des tissus pavillonnaires par division parcellaire peut être considéré comme une nouvelle filière de production de logements construits sur du foncier existant que les filières "classiques" sont incapables de mobiliser et qui représente la grande majorité des surfaces urbanisées.

On observe en effet que l'intérêt des individus - diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier - peut souvent aller dans le sens des intérêts de la collectivité et peut permettre l'émergence d'une offre diversifiée de logements individuels sans engendrer d'étalement urbain, à condition de savoir :

- canaliser ces initiatives individuelles en définissant des règles d'urbanisme adéquates,
- cibler les moments et les situations locales où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent.

D'un point de vue environnemental, il est possible de répondre à une part significative des besoins en logements en optimisant les tissus urbains existants, à étalement urbain nul, en respectant les densités environnantes et sans engendrer de pression foncière.

D'un point de vue économique, il est possible de construire sur mesure, à moindre coût pour la collectivité, en permettant aux propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets.

D'un point de vue social, en redonnant à l'habitant un rôle fort de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, à la collectivité un levier complémentaire pour porter une politique urbaine ambitieuse et aux entreprises locales de construction leur dimension de filière économique la plus créatrice d'emplois.

## **1 – CONTEXTE LOCAL**

### 1-1 Le SCoT de l'aire métropolitaine Bordelaise

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire métropolitaine bordelaise a été approuvé par délibération n°13/02/14/06 en date du 13 février 2014. Couvrant à l'origine 93 communes, une modification du périmètre du Sysdau a été décidée par délibération n°10/10/14/01 afin d'intégrer les communes suivantes : Baron, Blésignac, Croignon, La Sauve et Saint-Léon. À l'exception de Croignon, ces communes font partie de la CdC du Créonnais. À la suite de cela, une modification du SCoT a été engagée par délibération n°13/02/15/10 en date du 13 février 2015. Cette procédure a été approuvée par délibération n°02/12/16/02 en date du 2 décembre 2016.

Les réponses déjà apportées par le SCoT en matière d'objectifs de réduction de la consommation foncière et de densification des tissus urbains existants :

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise affiche comme objectif l'équilibre de la croissance démographique, du logement, de l'habitat, des transports, de l'économie, de l'environnement, des infrastructures, des ressources en eau... autant de sujets de réflexion pour assurer une qualité de vie des habitants. En proposant un plan de développement cohérent, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise se donne les moyens de conforter son attractivité.

Le SCoT pose trois grands principes :

- Un projet de nature comme socle du projet d'aménagement : au-delà de la préservation du cadre de vie, il s'agit bien de faire de la nature le lien, le concept unificateur, fédérateur et intégrateur du territoire métropolitain. À ce titre, le projet de paysage a été conçu comme le socle de l'organisation urbaine. Il combine ainsi charpente paysagère et espaces protégés, deux notions complémentaires



- Une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine : afin de donner les conditions d'un développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine, le projet a retenu un modèle d'organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée qui repose sur plusieurs principes fondateurs, définit des équilibres entre les territoires et implique des évolutions différenciées entre eux, en particulier en termes de perspectives démographiques.
- Une offre urbaine de qualité, entre dynamisme métropolitain et qualité de vie locale : les documents établis par le SCoT notamment le Document d'orientation et d'objectifs et les atlas cartographiques constituent un appui important dans le travail d'élaboration du PLUi du Créonnais.

Selon le SCoT, il a été estimé un besoin de 1750 logements supplémentaires entre 2010-2030 soit une moyenne indicative triennale de 250 logements soit 83,33 logements/an.

Dans un objectif de rationalisation de l'espace, le SCoT privilégie les modes d'urbanisation suivants :

- 50 % en extension urbaine et 50% en renouvellement urbain pour la couronne de centralité et les centralités relais
- 60 % en extension urbaine et 40 % en renouvellement urbain pour le bassin de vie (hors centralités relais)

#### 1-2 Le PLU(i) du Créonnais valant PLH

Lors de la délibération du 19 mai 2015, le Conseil Communautaire a décidé d'engager une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme couvrant les 13 communes de la Communauté de Communes du Créonnais et qui devra s'attacher notamment à :

- Permettre un développement urbain maîtrisé et respectueux des spécificités agricoles, paysagères et culturelles du territoire, et du maintien de la biodiversité et des espaces naturels majeurs.
- Définir les grands projets d'équipements et de services afin d'établir un maillage du territoire au bénéfice de la population et du tourisme de séjour.
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs.
- Mettre en adéquation la desserte numérique à l'accroissement démographique
- Préserver et mettre en valeur un patrimoine bâti et de paysages riche caractérisé par un nombre important de sites classés, notamment deux reconnus par l'UNESCO (Eglise Saint Pierre et Abbaye de La Sauve Majeure).

Les objectifs du PLU(i), précisés par délibération n°02/01/16 en date du 26 janvier 2016, se déclinent ainsi :

**Développement** : Permettre un développement démographique équilibré du Créonnais par un gain de l'ordre de +2 600 habitants (+1% par an) à l'horizon 2030, conformément au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

**Habitat et environnement** : Développer une offre diversifiée et mixte de logements, notamment en faveur du logement aidé et social (location et accession à la propriété). Résorber la vacance, l'habitat indigne et insalubre en particulier dans le parc ancien. Encourager les formes urbaines et architecturales innovantes, vertueuses et économes en énergie par des dispositifs réglementaires incitatifs. Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des espaces dédiés à la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse).

**Affirmation des centralités** : Affirmer le rôle de centralité des centre-bourgs, en particulier du pôle local que constitue Créon, afin de limiter l'étalement urbain par le comblement des dents creuses et par la reconquête des logements et commerces vacants. Envisager le développement du site accueillant la gendarmerie.

**Déplacements** : Améliorer les déplacements en favorisant les modes respectueux de l'environnement, en développant le maillage cyclable entre les communes de la CCC et vers la métropole (à partir de la piste Lapébie). Planter de nouvelles aires de covoiturage. Favoriser les déplacements pédestres, en particulier autour des centres-bourgs. Résorber les nœuds d'engorgement automobile (Créon, La Sauve Majeure...) en favorisant le développement des transports en commun par des aménagements spécifiques de voiries, des emplacements réservés pour créer des arrêts de bus, dans l'optique d'intégrer des lignes supplémentaires. Préparer la piste Lapébie et ses abords afin qu'elle puisse accueillir des modalités de transport en commun respectueux de l'environnement et des aménagements permettant l'intermodalité et le stationnement.

**Patrimoine** : Afin de transmettre et faire vivre la mémoire du territoire, recenser et préserver le patrimoine architectural en particulier la bastide de Créon et l'architecture vernaculaire (maisons girondines, cabanes de bordier, maisons de vigneron, coucoutes...) ainsi que le patrimoine naturel et paysager (abords de la Pimpine et du Gestas notamment) grâce à des dispositions réglementaires venant compléter les protections existantes.

**Equipements, services et loisirs** : Adapter les services à la population à destination de tous âges en prévoyant des réserves foncières pour des zones ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

**Tourisme** : Aménager et développer les zones de loisirs, l'activité touristique et les chemins de randonnées, notamment en lien avec la piste cyclable Lapébie ou le patrimoine remarquable de la CCC et faciliter l'implantation d'hébergements notamment en lien avec l'activité agricole et l'œnotourisme.

**Eau** : Réaliser un volet eau garantissant la préservation de la ressource dans toutes ses dimensions : respect des équilibres hydrauliques, des espaces naturels inondables et des paysages qui les composent en respectant les trames vertes et bleues ; prévention contre les inondations en veillant à l'inconstructibilité des zones inondables non recensées par les PPRI en s'appuyant sur la connaissance du territoire par les populations locales, en régulant l'artificialisation des sols et les rejets d'eaux pluviales.

**Economie** : Maintenir, soutenir et développer l'activité économique de proximité en densifiant les zones existantes, en privilégiant le développement des commerces en centre-bourg tout en optimisant les zones d'activités périphériques de Créon, La Sauve et Sadirac.

Aujourd'hui, l'élaboration du projet de PLU(i) du Créonnais a vu s'achever la première partie de sa phase 1, celle du diagnostic.

Plusieurs réunions de travail ont été organisées pour le comité de pilotage du PLU(i) (1 ou 2 élus référents par commune) sur différents thèmes (urbanisme, paysage et environnement, transport-équipements-réseaux etc.) soit environ 1 réunion par mois (la dernière réunion du 13 mai 2016 a été l'occasion pour le prestataire en charge du PLU(i) de présenter à l'issue du diagnostic une synthèse des enjeux). Lors de chacun de ces ateliers thématiques, les personnes publiques associées ainsi que différents partenaires en lien avec le sujet de la réunion ont été conviés à participer afin d'enrichir le débat et d'amener leur expertise.

Il a été rappelé que 126,81 ha (sur 149,73 ha au total) ont été consommés entre 2005 et 2014 pour la production de logements (1451 logements) et qu'aujourd'hui, il existe un potentiel de plus de 198 ha urbanisables pour de l'habitat via les documents d'urbanisme en cours sur l'ensemble de la communauté de communes. Un des objectifs du PLU(i) sera de maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

À la demande des élus, une réunion de travail supplémentaire sur le thème de l'habitat s'est tenue le 8 juillet 2016 afin de débattre des 3 grands enjeux sur l'habitat identifiés par le bureau d'étude :

- Préserver l'attractivité de la communauté de commune
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée (formes urbaines, gammes de prix, statut d'occupation) à la demande de logements exogène et endogène

- Poursuivre et renforcer les interventions sur le parc existant

En choisissant d'élaborer un PLU(i) valant PLH, les élus ont fait le choix de se doter d'une politique locale de l'habitat aboutie et de construire un cadre de programmation avec les opérateurs et le Département délégataire des aides à la pierre.

Deux réunions publiques ont clos la phase de diagnostic les 17 et 23 juin 2016, respectivement à Lignan-de-Bordeaux et à Blésignac. Celles-ci ont été l'occasion de présenter à la population l'état d'avancement de la procédure d'élaboration du PLU(i) et d'offrir à chacun la possibilité de s'exprimer sur le sujet.

À la suite de la mise en application du schéma de coopération intercommunale, la commune de Lignan-de-Bordeaux a quitté la Communauté de communes du Créonnais. L'élaboration du PLU(i) se poursuit donc avec les 12 communes restantes.

Plusieurs ateliers de travail entre élus et partenaires de septembre à décembre 2016 ont conduit à un premier débat sur le PADD en conseil communautaire le 10 janvier 2017. Ce débat s'est également tenu dans les différents conseils municipaux entre janvier et avril 2017. Enfin, une réunion publique à Créon le 11 mai 2017 a offert à la population la possibilité de découvrir ce projet de PADD. Un second débat est prévu à la suite de cela afin de prendre en compte les différents retours vis-à-vis de la première version du PADD.

## **2 – OBJECTIFS POURSUIVIS & CONTENU DE LA MISSION**

### 2-1 Objet de la mission : évaluer le potentiel de production de logements du territoire du PLU(i) du Créonnais par division parcellaire

Dans ce contexte, la communauté de communes du Créonnais entend confier à un bureau d'étude prestataire de services, après mise en concurrence, la réalisation d'une mission d'étude **« d'évaluation de la capacité de production de logements par divisions parcellaires à l'échelle du territoire du Créonnais et d'accompagner méthodologiquement sa traduction réglementaire dans le PLU(i) »**, conformément aux conditions énoncées ci-après.

L'objectif poursuivi par la collectivité est de répondre simultanément aux objectifs à atteindre de la communauté de communes du Créonnais en matière de développement urbain, à ses besoins en termes d'accueil de populations nouvelles, de création de logements et à l'encadrement des initiatives privées de divisions parcellaires.

### 2-2 Contenu de la mission

Cette mission pilote s'articule autour de 4 grandes phases :

#### ✓ **PHASE 1 : EVALUER le RYTHME et la PART PRISE par la division parcellaire dans la production de logements du territoire du PLU(i) du Créonnais**

Lors de cette étape, le bureau d'étude prestataire évaluera le rythme et la part prise par la division parcellaire dans la production de logements du territoire du PLU(i) du Créonnais, sur la période écoulée significative des 10 dernières années. Cette analyse sera réalisée :

- sur 6 communes tests : SADIRAC. CREON. LA SAUVE. BARON. LE POUT. MADIRAC soit 50% du territoire du PLU(i) du Créonnais, réparties par typologies de communes.
- par type de porteurs de projet (un pétitionnaire privé qui détache une parcelle unique, un particulier qui fait appel à un géomètre en vue d'un permis d'aménager, un promoteur qui réalise une micro opération...),
- par typologies de détachement(s) foncier(s) engendré(s) - en drapeau, latérale, d'angle, multiple - et par nombre de logements produits par l'opération de division.

✓ **PHASE 2 : ETUDIER la CAPACITE de production de logements par division parcellaire EXISTANTE dans les secteurs bâtis des périmètres urbains agglomérés du territoire du PLU(i) du Créonnais**

Il s'agira pour le bureau d'étude prestataire de préfigurer le gisement potentiel de division parcellaire, repéré dans la tâche urbaine des 6 communes tests (avec des zooms sur des îlots témoins) sur les parcelles déjà bâties des tissus pavillonnaires et des lotissements existants, susceptibles d'être divisées ou (re)divisées au regard de leurs possibilités de construction d'un second, d'un troisième, d'un quatrième... logement sur le tènement foncier d'origine.

Ce repérage sera identifié et hiérarchisé en prenant en compte :

- les facteurs excluant toute possibilité de division parcellaire
  - les emprises parcellaires non aedificandi soumises aux protections réglementaires opposables,
  - les sites classés, inscrits,
  - les EBC, les ER, les servitudes d'utilités publiques,
  - la TVB et les espaces de continuités écologiques,
  - les parcelles supports de demandes d'autorisation d'urbanisme (PC en cours),
  - les lotissements existants soumis à règlements restrictifs au regard des scénarios de division...
- les critères d'aptitudes « techniques » à la division parcellaire
  - la proximité des services, des commerces et des générateurs de déplacements (gares et dessertes TC, écoles, commerces, équipements publics...),
  - la proximité et la capacité des équipements d'infrastructure et d'énergie (selon l'état et le niveau de performance du réseau viaire, de capacité de stationnement des véhicules, du réseau d'assainissement, du réseau de desserte énergétique et de chaleur existant et projeté),
  - les seuils d'emprises foncières,
  - les seuils d'emprises bâties à la parcelle...
- l'analyse morphologique des tissus urbains et des quartiers périphériques : les gabarits et les densités bâties observées, les emprises foncières moyennes, les taux d'emprises bâties moyennes, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions...
- l'analyse des enjeux en matière de qualité environnementale et paysagère
  - les éléments paysagers qui fondent l'identité des secteurs communaux (la trame verte et bleue, la fragmentation des continuités écologiques, les boisements, les bosquets, les haies, les ripisylves, la présence de l'eau),
  - les interfaces entre les secteurs habités et les continuités viticoles, agricoles, naturelles perceptibles (espaces tampons)...

Le bureau d'étude prestataire analysera et interprètera le potentiel de production de logements par division parcellaire dans le contexte immobilier local. Il confrontera ce potentiel repéré au regard du marché de la maison individuelle, du coût du foncier et du contexte immobilier local du territoire du PLU(i) du Créonnais, avec pour objectifs :

- d'identifier :
  - les caractéristiques (locatif, accession, surface habitable moyenne) et les niveaux de prix du parc de logements existants,
  - les caractéristiques du marché de la maison individuelle,
  - les déterminants les niveaux de prix du marché local du logement individuel (emprise foncière, ancienneté du bien immobilier, situation géographique)...
- et de déterminer :
  - les niveaux de prix des terrains issus de divisions parcellaires,

- les prix de sortie des logements individuels construits sur de petites parcelles issues de divisions parcellaires et de vérifier leur compatibilité avec le marché local de l'immobilier (notamment en direction des primo-accédants),
- les coûts induits prévisible pour la collectivité en matière de renforcement ou de mise à niveaux des équipements publics...

✓ **PHASE 3 : ELABORER une stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements du territoire du PLU(i) du Créonnais et IDENTIFIER des principes d'orientation et de traduction réglementaire à intégrer dans le PLU(i)**

Sur la base du gisement potentiel de division parcellaire repéré sur les 6 communes tests et extrapolé à l'ensemble du territoire du PLU(i) du Créonnais, le bureau d'étude prestataire proposera, par typologies de communes, plusieurs stratégies différenciées d'intensification des tissus pavillonnaires existants afin d'éclairer le PLU(i) dans la définition de ses choix de développement.

Ces stratégies porteront notamment sur :

- la définition de territoires prioritaires d'intensification, de secteurs et de quartiers à faire évoluer,
- la hiérarchisation par la définition de vitesses différenciées de division (à quel rythme et selon quels enjeux)...

Enfin, le bureau d'étude prestataire identifiera des principes d'orientation et de traduction réglementaire en matière de division parcellaire, à intégrer dans le PLU(i), à travers :

- la proposition d'un pourcentage (fourchette) de production de logements à produire par division parcellaire par typologies de communes, à planifier dans le PLU(i),
- l'élaboration d'un zonage adapté vis-à-vis des secteurs prioritaires éligibles,
- la proposition de règles combinées opérantes pour mettre en œuvre les scénarios de division retenus et contraindre ceux à éviter pour « encadrer » la transformation morphologique des quartiers,
- la proposition de principes d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les îlots, quartiers et tissus existants jugés stratégiques par le PLU(i),
- la proposition de dispositifs particuliers sur certains secteurs permettant de favoriser certaines divisions parcellaires écologiquement vertueuses ou/et la production d'opérations comportant des logements sociaux (ex : secteurs de mixité sociale, bonus de droits à construire).

✓ **PHASE 4 : SUIVRE et EVALUER à posteriori de la mise en œuvre du PLU(i) du Créonnais / année n+1 de l'approbation du PLU(i)**

Cette dernière phase aura pour objectif d'esquisser les éventuelles pistes d'ajustement à opérer dans le document d'urbanisme. Le bureau d'étude prestataire proposera une méthode et des indicateurs d'évaluation de la part effectivement prise par la division parcellaire dans la production de logements du territoire du PLU(i).

Le cabinet d'étude précisera dans son offre de service la forme que prendra cette mission de suivi-accompagnement post opposabilité du PLU(i) du Créonnais, dans l'année qui suit son approbation. Elle pourra par exemple consister en un ou deux ateliers d'évaluation des effets de la stratégie et des règles mises en place et d'esquisser les éventuelles pistes d'ajustement à opérer.

### **3 - MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION**

#### 3-1 Profil d'équipe recherchée

Le bureau d'étude prestataire devra rassembler les compétences pluridisciplinaires (architectes, urbanistes, experts en économie immobilière et en processus de concertation avec les habitants) et l'expérience nécessaire à la bonne conduite de l'étude.

A ce titre, il devra notamment témoigner d'une expertise avérée en matière d'animation de démarches de concertation avec la population d'une part, en matière de formes urbaines, de qualité du cadre de vie, d'urbanisme réglementaire, de servitudes de droit privé et de droit des sols (pour répondre à l'objectif de traduction réglementaire du processus de la division parcellaire dans le PLU(i) du Créonnais d'autre part.

De plus, le bureau d'étude prestataire devra disposer de compétences infographiques et géomatiques solides (en matière de SIG et de modélisation 3D) et être équipé de moyens techniques informatiques correspondant aux exigences de l'objet du marché.

### 3-2 Préparation et animation d'un processus de concertation et de participation citoyenne

Dans le cadre de la réalisation de cette mission, le bureau d'étude prestataire précisera dans son offre de service la forme que prendra le processus de concertation et la stratégie de communication qu'il proposera pour les mettre en œuvre.

La conception des outils et des documents de communication (affiches, tracts, communiqués de presse, modèles de courrier, textes à insérer dans le journal et/ou sur le site internet municipal...) et la rédaction de fiches de synthèse rendant compte de ces temps forts citoyens seront à la charge du bureau d'étude prestataire.

Ce processus aura notamment pour finalité :

- d'offrir aux publics cibles l'opportunité de s'exprimer sur la perception générale qu'ils ont de leurs communes, de leurs quartiers, de la spécificité des enjeux paysagers et urbains de chaque contexte situationnel,
- d'échanger sur le (les) piste(s) de devenir(s) qu'ils y projettent,
- de prendre la mesure de la dynamique à l'œuvre sur le territoire du PLU(i) du Créonnais en matière de densification douce des tissus urbains existants par division parcellaire,
- d'échanger sur les impacts concrets du processus de la division parcellaire engendrés par les documents d'urbanisme actuels et par le futur PLU(i).

### 3-3 Nombre de réunions prévues

- 1 réunion de lancement de l'étude (1)
- 3 temps intermédiaires de présentation des résultats de chaque phase d'étude
  - o une réunion de restitution de la PHASE 1
  - o une réunion de restitution de la PHASE 2
  - o une réunion de restitution de la PHASE 3
- 3 temps de restitution
  - o lors d'un Bureau Communautaire,
  - o lors d'un Conseil Communautaire,
  - o lors d'une Conférence des Maires à l'échelle des 15 communes de la CCC
- une réunion de restitution de la PHASE 4 et du rendu final de l'étude

Le bureau d'étude prestataire précisera dans son offre de service le nombre de réunions supplémentaires qu'il jurera nécessaires pour mener à bien la réalisation de cette mission, y compris les temps d'échange nécessaires avec le bureau d'étude prestataire de la mission PLU(i). Toute réunion supplémentaire organisée à la demande de la communauté de communes du Créonnais pourra donner lieu à facturation.

### 3-4 Modalités de RENDUS, LIVRABLE FINAL

Le bureau d'étude prestataire s'engage à remettre à la communauté de communes du Créonnais toutes pièces nécessaires à la bonne réalisation de la mission à toute phase d'avancement.

- Il lui incombera, en fin de mission de préparer et de lui remettre 3 exemplaires du rapport final complet<sup>1</sup> sous chemises (+1 exemplaire original aisément reproductible sous format numérique, format A4 en version .docx, .xls, .pdf, documents graphiques établis sous format d'échange .dwg, .dxf et géo-référencé)

### 3-5 Délais d'exécution

Les délais d'exécution, fixés dans l'acte d'engagement sont de **4 mois maximum**.

Ces délais sont entendus « hors temps de validation » de la CCC et courent à compter de la notification du marché d'étude.

### 3-6 Propriété intellectuelle et confidentialité

Le bureau d'étude titulaire du marché cèdera à titre exclusif à la Communauté de Communes du Créonnais, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires sur la propriété intellectuelle (l'option B de l'article 25 du CCAG-PI étant retenue), l'ensemble des droits d'exploitation attachés à l'exécution du présent marché, au fur et à mesure de leur réalisation.

Il est convenu que cette cession est consentie à titre gratuit. Ce droit comporte celui de représenter, de reproduire, de diffuser et de communiquer, de quelque façon que ce soit, tout ou partie des éléments issus de l'exécution du marché. Ils serviront notamment de base de réflexion lors des études opérationnelles de maîtrise d'œuvre.

Le bureau d'étude titulaire du marché sera soumis à une obligation de confidentialité sur les résultats des présentes études. Il s'interdira notamment toute forme de communication et toute remise de documents à des tiers sans l'accord du maître d'ouvrage ; mais il pourra disposer de l'usage de ses droits, pour les besoins propres à son exercice professionnel, ceci pour des publications personnelles, actions de promotion de ses activités et dossiers de références.

L'arrêt de l'exécution du marché, quelle qu'en soit la cause, ou l'achèvement de la mission, ne font pas obstacle à l'exercice des droits ci-dessus acquis.

**Le  
Signature :**

---

<sup>1</sup> Ce rapport final sera composé :

- d'un dossier de synthèse de l'évaluation du RYTHME et de la PART PRISE par la division parcellaire dans la production de logements du territoire du PLU(i) du Créonnais
- d'un dossier de synthèse de l'analyse de la CAPACITE de production de logements par division parcellaire EXISTANTE dans le territoire du PLU(i) du Créonnais
- d'un dossier de synthèse de l'élaboration d'une stratégie d'intégration de la division parcellaire dans les objectifs de production de logements du territoire du PLU(i) du Créonnais et d'identification des principes d'orientation et de traduction réglementaire à intégrer dans le PLU(i)
- d'un dossier de synthèse des propositions de SUIVI et d'EVALUATION de la mise en œuvre du PLU(i) du Créonnais

# ACTE D'ENGAGEMENT (A.E.)

---

## **PERSONNE PUBLIQUE**

*Communauté de Communes du Créonnais*

## **OBJET DE LA CONSULTATION**

*Identification des capacités de division parcellaire*

## **CADRE DE LA CONSULTATION**

*Marché résultant d'une procédure adaptée*

## **PERSONNE HABILITEE A DONNER LES RENSEIGNEMENTS**

*Monsieur Charles CANY, chargé de mission Urbanisme et Aménagement*

## **ORDONNATEUR**

*Madame Mathilde FELD, Présidente de la Communauté de Communes du Créonnais*

## **COMPTABLE PUBLIC ASSIGNATAIRE DES PAIEMENTS**

*Monsieur le Trésorier de Créon*



## 1- Contractant

---

Nom, prénom, qualité et adresse professionnelle du signataire :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Agissant pour mon propre compte<sup>4</sup>;

Agissant pour le compte de la société<sup>5</sup> :

.....  
.....  
.....  
.....

Agissant en tant que mandataire du groupement solidaire<sup>6</sup>

Agissant en tant que mandataire solidaire du groupement conjoint

Agissant en tant que mandataire non solidaire du groupement conjoint

Pour l'ensemble des prestataires groupés qui ont signé la lettre de candidature en date du :

...../...../..... .

Après avoir pris connaissance :

du Règlement de Consultation,

du Cahier des charges,

du Cahier des Clauses Administratives Générales applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles (C.C.A.G/PI) dans sa dernière version<sup>7</sup>.

<sup>4</sup> Cocher la case correspondante à votre situation

<sup>5</sup> Indiquer le nom, l'adresse, le numéro SIREN, Registre du commerce, numéro et ville d'enregistrement ou répertoire des métiers, numéro et ville d'enregistrement ou les références de son inscription à un ordre professionnel ou référence de l'agrément donné par l'autorité compétente quand la profession à laquelle il appartient est réglementée.

<sup>6</sup> Cocher la case correspondante à la nature de votre groupement

<sup>7</sup> Document non joint, réputé connu du soumissionnaire.

Je m' **ENGAGE** ou j' **ENGAGE le groupement dont je suis mandataire**<sup>8</sup>, sans réserve à exécuter les prestations qui me concernent, dans les conditions ci-après définies.

Le présent engagement me lie pour le délai de validité des offres indiqué dans le règlement de la consultation, la lettre de consultation ou l'avis d'appel public à la concurrence.

## 2- Prix

---

Cette offre, exprimée en euros, porte sur :

**Le marché MAPA n°2017-04 : Identification des capacités de division parcellaire**

### Montant de l'offre :

Montant hors TVA : .....

Taux de la TVA : .....

Montant TTC : .....

Montant (TTC) arrêté en lettres à :

.....  
.....  
.....

**OU** au prix indiqué dans l'annexe financière jointe au présent acte d'engagement (BP, DPGF, devis,...).

## 3- Répartition des prestations (*en cas de groupement conjoint*)

---

(Les membres du groupement conjoint indiquent dans le tableau ci-dessous la répartition des prestations que chacun d'entre eux s'engage à réaliser.)

Désignation des membres du groupement conjoint	Prestations exécutées par les membres du groupement conjoint	
	Nature de la prestation	Montant HT de la prestation

---

<sup>8</sup> Rayer la mention inutile

#### 4- Paiements

---

**Compte à créditer** - Joindre un relevé d'identité bancaire ou postal

Nom de l'établissement bancaire : .....

Numéro de compte : .....

#### 5- Durée d'exécution du marché

---

La durée d'exécution du marché public est de 4.mois à compter de :

la date de notification du marché public;

~~la date de notification de l'ordre de service ou du premier bon de commande ;~~

~~la date de début d'exécution prévue par le marché public lorsqu'elle est postérieure à la date de notification.~~

#### 6- Signature de l'offre par le candidat

---

Fait en un seul original,

Nom, prénom et qualité du signataire (*)	Lieu et date de signature	Signature

(\*) Le signataire doit avoir le pouvoir d'engager la personne qu'il représente.

## 7- Notification du marché au titulaire

---

La notification transforme le projet de marché en marché et le candidat en titulaire. Elle consiste en la remise d'une photocopie certifiée conforme du marché au titulaire. Cette remise peut être opérée par lettre recommandée avec accusée de réception. Dans ce cas, coller dans ce cadre, l'avis de réception postal daté et signé par le titulaire. En cas de remise contre récépissé, le titulaire signera la formule ci-dessous.

*« Reçue à titre de notification, une copie certifiée conforme du présent marché public ».*

A .....

Le .....

Cachet et Signature du titulaire:

Emplacement réservé à l'accusé de réception de la lettre de notification