



**COMMUNE DE MIOS**

Hôtel de ville – Place du XI Novembre – BP 13 – 33380

Service Urbanisme - ☎ 05.57.17.10.52 / @ : [urbanisme@villemios.fr](mailto:urbanisme@villemios.fr)

**IDENTIFICATION DES CAPACITES  
DE DIVISION PARCELLAIRE DE LA COMMUNE  
& ENCADREMENT REGLEMENTAIRE  
DU PROCESSUS DANS LE PLU**

## ARTICLE PREMIER – 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 (environ 6000 ha entre 2001 et 2011) ; un cinquième en renouvellement urbain et le dernier cinquième en densification des espaces urbanisés (données DDTM 33-fichiers MAJIC-mesure de la consommation foncière Interscot 33). 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. La Loi ALUR permet depuis le 14 mars 2014, aux documents d'urbanisme, d'afficher de privilégier l'utilisation des tissus existants, prioritairement à tout mode d'urbanisation extensive :

Approuvé le 24 juin 2013, le SCoT établit le projet d'aménagement du bassin d'Arcachon Val de l'Eyre à l'horizon 2030. Il intègre la forte attractivité de son territoire qui se traduit, concernant l'accueil de population nouvelle, par la possibilité de construire 26 000 logements nouveaux. Pour encadrer étroitement les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, le SCoT instaure les trois dispositions principales suivantes :

- délimitation d'une enveloppe urbaine maximum d'accueil du développement,
- répartition spatiale de la construction de logements entre zones multifonctionnelles existantes et secteur d'extension, afin de limiter la part du développement urbain réalisable par extension à 60% : ce qui implique d'effectuer 40 % du développement dans les tissus déjà urbanisés,
- prescription d'objectifs de densités minimales à atteindre (de 80 à 20 -15 logements à l'hectare) adaptés aux situations et aux contextes d'implantation des centres villes, des bourgs et des zones d'urbanisation future.

Depuis la loi ALUR pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, l'élaboration du PLU fait l'objet d'une approche renouvelée, notamment en matière de densification des tissus urbanisés et de lutte renforcée contre l'artificialisation des sols et le mitage :

- l'intégration d'une analyse des capacités de densification urbaine,
- l'intégration d'une étude rétrospective de la consommation d'espace portant sur la dernière décennie et fixation d'objectifs chiffrés de consommation d'espace,
- la suppression de la possibilité de fixer une taille minimale de terrain et un coefficient d'occupation des sols (COS),
- l'obligation de production d'une délibération motivée, pour ouvrir une zone à urbaniser par modification 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.

Le PLU peut 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.

MIOS, un potentiel de division parcellaire et une ressource foncière à exploiter

Située à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Ouest de l'agglomération bordelaise, en première couronne des communes littorales du bassin d'Arcachon et dans le Parc naturel régional des Landes de Gascogne, MIOS est une commune soumise à la double influence de l'aire métropolitaine bordelaise et à l'attractivité du territoire d'exception du bassin d'Arcachon, notamment de par sa grande accessibilité.

Le phénomène de la division parcellaire y est déjà à l'œuvre et tend à s'accélérer dans les zones pavillonnaires. On assiste, sur des terrains de toutes emprises, à des opérations de division, 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 (la ressource foncière des 1000 m<sup>2</sup> nus s'épuise peu à peu dans le département : l'Observatoire des marchés Immobiliers du Sud-Ouest (OISO) estimait à 795 m<sup>2</sup> la surface moyenne d'un lot à bâtir en Gironde en 2012).

Cette nouvelle filière de construction de logements fait l'objet d'un vrai questionnement de la part de la collectivité, à condition de savoir canaliser ces initiatives individuelles et de définir des règles d'urbanisme adéquates pour accompagner cette optimisation des droits à bâtir sur du foncier qui échappe aux filières classiques de production de logements ; et car l'intérêt des individus qui divisent un terrain pour mieux valoriser leur bien sur le marché immobilier peut également servir l'intérêt général de la collectivité (proposer une offre diversifiée de logements individuels sans engendrer d'étalement urbain) :

- en répondant à une part significative de la production de logements sur le territoire communal,
- en optimisant les tissus urbains existants, à étalement urbain nul, en respectant les densités bâties et les morphologies urbaines environnantes,
- en redonnant à l'habitant un rôle de maître d'ouvrage de la production de l'habitat,
- en redonnant à la collectivité un levier complémentaire d'ajustement de son projet d'aménagement et de développement durable à la prise en compte de ce mode de développement spontané.

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

Depuis 2 ans, le CAUE de la Gironde accompagne, à titre expérimental, en partenariat et avec l'appui financier de l'ADEME Aquitaine, les collectivités qui intègrent lors de leur procédure d'élaboration, de modification ou de révision des PLU, une prestation intellectuelle complémentaire visant à identifier les capacités de division parcellaire et à encadrer règlementairement leur mise en œuvre.

Le présent volet spécifique a pour objet de fournir cette contribution complémentaire lors du processus de révisions et/ou de modifications du PLU de la commune de MIOS, notamment à travers la réalisation des prestations suivantes :

- l'évaluation, l'observation du rythme de division parcellaire et la préfiguration de son gisement potentiel, en amont de l'élaboration du document d'urbanisme,
- l'adaptation du projet de développement communal et des objectifs chiffrés d'accueil de population à ce potentiel et à la programmation du phasage du développement extensif des zones AU,
- la sensibilisation des porteurs de projets individuels (à travers l'organisation d'une séance publique de concertation, d'ateliers participatifs d'habitants acteurs),
- l'élaboration d'une stratégie territorialisée de prise en compte et de gestion du processus (identification de secteurs et d'îlots hiérarchisés de division),
- l'identification des principes d'encadrement règlementaire et la mise au point de règles opérantes à intégrer dans le PLU (adaptation du plan de zonage, proposition de REGLES COMBINEES pour mettre en œuvre les scénarios de division retenus et contraindre ceux à éviter, proposition de principes d'ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION sur les îlots, quartiers et tissus existants éventuellement jugés stratégiques par la commune),
- le suivi et l'évaluation dans la durée de la mise en œuvre du PLU et des orientations règlementaires retenues (à N+1 de son approbation dans un processus aval continu d'accompagnement et d'appui - modalités de conseil et d'instruction ADS)

## ARTICLE 3 - LES MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION

### 3-1 Profil d'équipe recherchée

Le bureau d'étude candidat devra rassembler les compétences pluridisciplinaires et l'expérience nécessaires à la bonne conduite de l'étude. A ce titre, il devra notamment témoigner d'une expertise avérée en matière d'architecture, d'urbanisme, d'animation et de processus de concertation de 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) d'autre part.

De plus, le bureau d'étude candidat 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 Nombre de réunions prévues

Il sera à minima prévu 6 réunions, à organiser en cohérence (ou conjointement) avec les réunions d'élaboration du PLU :

- une réunion de lancement de l'étude (1)
- quatre temps intermédiaires de présentation des résultats de chaque phase d'étude (1+1+1+1)
  - o une réunion de restitution de la consommation d'espace portant sur la dernière décennie et de l'analyse du potentiel des capacités de densification urbaine par division parcellaire
  - o une réunion de synthèse et de restitution des entretiens avec les habitants
  - o une réunion de validation - élaboration d'une stratégie communale de division parcellaire
  - o une réunion de validation - principes de traduction réglementaire à intégrer dans le plu
- une réunion de suivi et d'évaluation dans la durée de la mise en œuvre du PLU (1)

Sera également programmée un temps de sensibilisation des porteurs de projets individuels (à travers l'organisation d'une séance publique de concertation de la population sous forme d'ateliers participatifs d'habitants acteurs).

Pour mener à bien ce temps d'échange, le bureau d'étude titulaire du marché proposera une stratégie de communication et de mobilisation des habitants avec l'objectif de réaliser entre 30 et 50 entretiens de ménages propriétaires de maisons individuelles susceptibles d'être porteurs de projets de divisions parcellaires. Il s'agira à cette fin de mettre au point un dispositif et un calendrier de sensibilisation adapté et d'élaborer, en concertation avec la commune, les outils et les documents d'information et de communication.

Toute réunion supplémentaire organisée à la demande de la commune pourra donner lieu à facturation, en accord entre la commune et le bureau d'études titulaire du marché.

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

Le bureau d'études titulaire du marché s'engage à remettre à la commune 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 remettre :

- à la commune de MIOS, 3 exemplaires du rapport final complet<sup>(\*)</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)
- à l'ADEME Aquitaine et au CAUE de la Gironde, 1 exemplaire de ce rapport final complet<sup>(\*)</sup>.

<sup>(\*)</sup> Ce rapport final sera composé :

- d'un dossier de synthèse du POTENTIEL de DIVISION PARCELLAIRE
- d'un dossier de synthèse et de restitution des ENTRETIENS avec les habitants
- d'un dossier de synthèse de la STRATEGIE de DIVISION PARCELLAIRE et des PRINCIPES OPERATIONNELS de TRADUCTION REGLEMENTAIRE à intégrer dans le PLU.