



Cette fiche dresse l'état et la tendance du processus de division parcellaire à l'œuvre sur la commune au cours de la dernière décennie. La prise en compte de cette filière de production de logements permettra de mettre en place des stratégies adaptées à son bon encadrement dans les documents d'urbanisme afin d'en faire l'un des outils d'une densification maîtrisée.

## 2009 - 2018, 10 ans de division parcellaire

Mios est une commune située à l'est du SYBARVAL. En 2016, elle accueillait 9.513 habitants pour une superficie de 137 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 69 hab./km<sup>2</sup>.

Sur une période de 10 ans<sup>1</sup>, on observe une croissance de population de 3.307 habitants et une augmentation du parc de 1.430 logements.

La création de 632 logements issus de 361 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Ce phénomène représente ainsi plus du tiers des logements produits au cours de la décennie et correspond à 14% du parc de logements communal.

Ce sont ainsi 63 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 1200 m<sup>2</sup>) est plus de 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 3800 m<sup>2</sup>).

En plus de la densification du territoire, ce processus induit également une évolution de la morphologie urbaine avec près de la moitié des divisions parcellaires réalisées en drapeau, en premier ou en deuxième ou troisième rang par rapport à la voie.

*N.B. : Constat d'un nombre important de divisions issues de parcelles non bâties (non prises en compte dans cette étude).*

*Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles de plus de 1 hectare (65 parcelles d'origine et une parcelle détachée concernées ; moyenne de la totalité des parcelles d'origine sans retrait = 7 500 m<sup>2</sup>)*

<sup>1</sup> 2006-2016 : Dernières données arrêtées par l'INSEE



## QUELQUES CHIFFRES



**361**  
divisions parcellaires



Soit **632**  
logements  
créés par division  
parcellaire

**35%** de logements  
créés par division parcellaire

**14%** du nombre total de  
logements de la commune



**63**  
logements créés par division  
parcellaire en moyenne par an



**3755 m<sup>2</sup>** de surface  
moyenne de parcelle d'origine

**1182 m<sup>2</sup>** de surface  
moyenne de parcelle détachée

## Modes de division parcellaire



**45%** des divisions sont  
réalisées en drapeau



**33%** des divisions sont  
réalisées en parcelle latérale



**22%** des divisions sont réalisées  
sous un autre mode de division

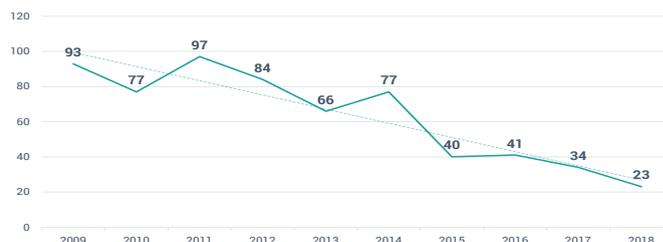
## Nombre de lots/logements produits par division parcellaire entre 2009 et 2018

Au cours de cette décennie, la commune compte en moyenne 63 logements créés par division parcellaire et présente globalement un ralentissement de ce rythme de production.

Le PLU approuvé en 2007 permet la densification des zones urbaines. Les parcelles constructibles étant de grande superficie, la construction par division parcellaire est soutenue tant au niveau du bourg que dans les quartiers de Lacanau de Mios et de Lillet. A l'échelle de la commune, on atteint des valeurs records en début de période avec près de 100 logements produits par division en 2009 et 2011.

Bien que soutenu, le rythme des divisions parcellaires ralentit progressivement jusqu'en 2014. Cette même année, de façon concomitante à l'engagement de la révision générale du PLU, le PLU est modifié afin de prendre en compte les dispositions de la loi ALUR. La suppression de la superficie minimale des terrains constructibles et du Coefficient d'Occupation du Sol remet en question le fond du règlement existant qui reposait sur la complémentarité des articles du règlement, et donc des règles, pour encadrer la constructibilité sur la commune.

Au regard de l'avancement de la procédure de révision du PLU, le sursis à statuer est instauré et utilisé dans les cas de projets qui compromettraient l'exécution du futur document. Le rythme des divisions poursuit une décroissance régulière. Suite à une étude spécifique de la division parcellaire réalisée à l'échelle des quartiers, le PLU approuvé en 2019 met en oeuvre un corpus réglementaire permettant d'encadrer le phénomène et la production de logements par densification.



**34%**  
1 logement supplémentaire



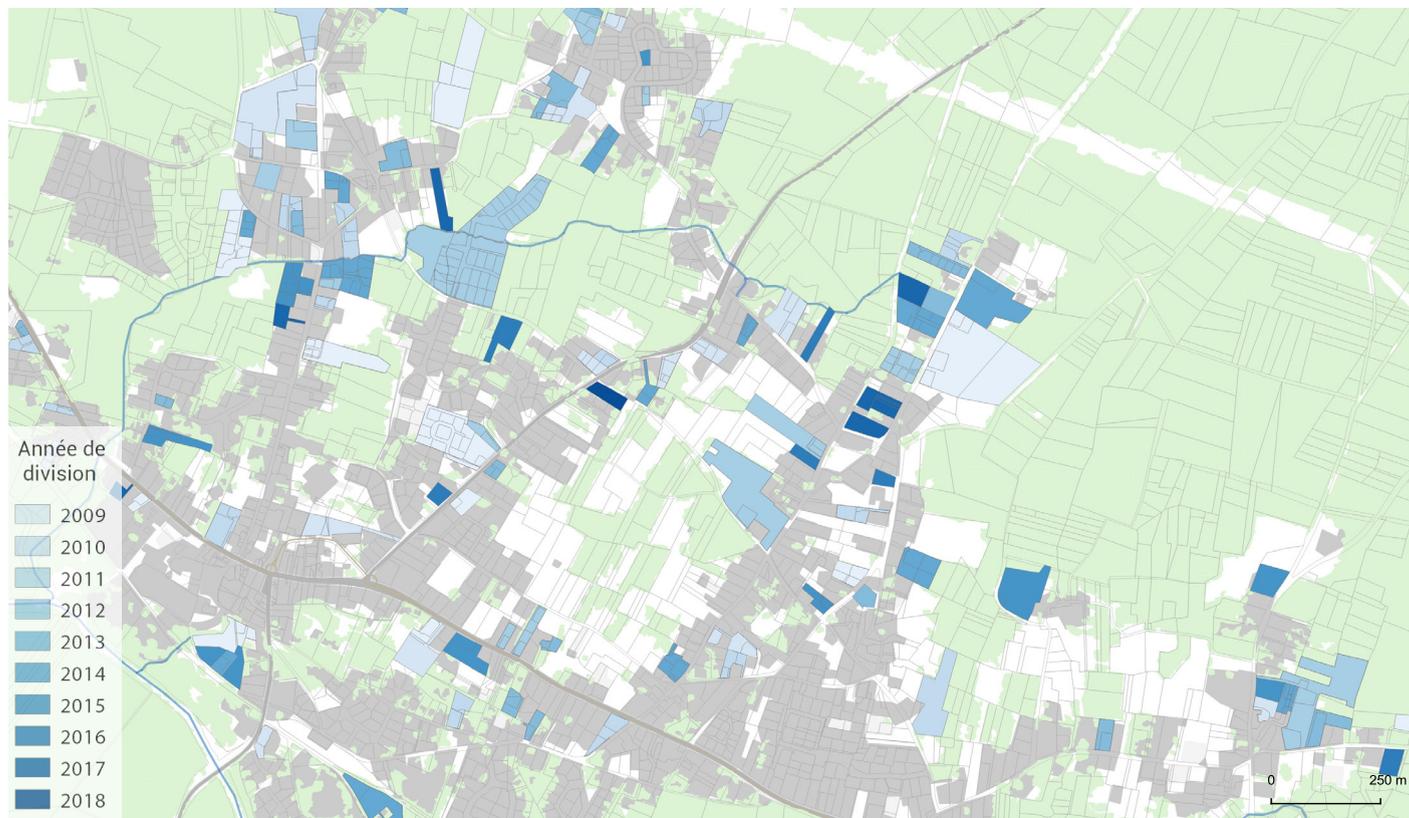
**32%**  
2 logements supplémentaires



**34%**  
3 et + logements supplémentaires



## Les divisions parcellaires observées entre 2009 et 2018 dans le centre-bourg



Sources : Archives de la commune - INSEE - SITADEL 2 - Fichiers foncier DGFIP 2017 - BD Parcellaire 2019

