Communauté de
Communes du Créonnais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Tome 1.1.b

RAPPORT DE PRESENTATION
ANNEXES DU DIAGNOSTIC

PLUi prescrit par DCC le : 19/05/2015

PLUi arrêté par DCC le : 21/05/2019

PLUi soumis à enquête publique du 2/09/2019 au 3/10/2019

PLUi approuvé par DCC le 21/01/2020

at'Metropolis – Eneis – Code – Biotope – Marsac-Bernede – Riviere & Associés

Communauté de Communes du Créonnais

39, Boulevard Victor Hugo

33670 CRÉON

IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DIVISION PARCELLAIRE

GIE

Fabien CHARLOT
Paysagiste DPLG
71-75 r Paul Camelle
33100 BORDEAUX

Tél : 05 56 32 22 79
fabien_charlot@hotmail.com

METROPOLIS
Urbaniste OPQU
10 rue du 19 mars 1962
33130 BEGLES

Tél : 05 56 74 95 70
metropolis@metropolis-urbanisme.fr
www.metropolis-urbanisme

Phosphore
Architecte DPLG - Urbaniste DESS
10 rue du 19 mars 1962
33130 BEGLES

Tél : 05 35 54 61 09
clm@phosphore.archi -
www.phosphore.archi

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION ET OBJECTIFS DE L'ETUDE 6

2. CADRAGE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE SUR LA DIVISION PARCELLAIRE 7

2.1. Contexte socio-démographique 7

2.1.1. Une croissance continue de la population 7
2.1.2. Une dynamique positive de construction neuve 9
2.1.3. Les enjeux de maîtrise foncière 11

2.2. Le cadre législatif et règlementaire 12

2.2.1. La lutte contre l'étalement urbain 12
2.2.2. La loi ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 14
2.2.3. Le Bimby (Build in my backyard) 15
2.2.4. Conséquences de ces lois et concepts sur le territoire 16

2.3. La division parcellaire, retour sur la définition 17

2.3.1. Définition 17
2.3.2. Le marché de la division parcellaire 18
2.3.3. Les formes de la division parcellaire 20
2.3.4. Les processus de division de terrain 23

3. EVALUER LE RYTHME ET LA PART PRISE PAR LA DIVISION PARCELLAIRE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE 29

3.1. Localisation des divisions parcellaires 29

3.1.1. Méthodologie 29
3.1.2. Typologies des divisions parcellaires 29
3.1.3. Cartographie des divisions parcellaires : Localisation et diagnostic renforcé 30

3.2. Quantification des divisions parcellaires : résultats et statistiques 49

3.3. Complexité de la quantification : pour un suivi continu 51

4. ÉTUDIER LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR DIVISION PARCELLAIRE 52

4.1. Cadrage de la capacité de production de logements par division parcellaire 52

4.1.1. Méthodologie 52
4.1.2. Sélection des terrains 52
4.1.3. Résultats statistiques 55
4.1.4. Localisation du potentiel mobilisable pour la division parcellaire : cartographies 55

5. ELABORER UNE STRATEGIE D'INTEGRATION DE LA DIVISION PARCELLAIRE DANS LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE DU PLUI DU CREONNAIS ET IDENTIFIER DES PRINCIPES D'ORIENTATION ET DE TRADUCTION 62

5.1. Principes généraux 62

5.1.1. L'adaptation de l'étude au contexte 62
5.1.2. Rappel de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme 62
5.1.3. Faciliter la construction en zone patrimoniale 63

5.2. Simulation de division parcellaire et règles urbaines à travailler 64

5.2.1. Les secteurs patrimoniaux denses : la bastide de Créon 65
5.2.2. Les hameaux constitués et bourgs 66
5.2.3. Le tissu pavillonnaire en continuité de bourg 67
5.2.4. Le tissu pavillonnaire : lotissement dense contemporain 68
5.2.5. Le tissu pavillonnaire : lotissement dense des années 1980 69
5.2.6. L'urbanisation linéaire 70

TABLE DES ILLUSTRATIONS 72

1. INTRODUCTION ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

Depuis plusieurs années, la Communauté de Communes du Créonnais est soumise à un phénomène de redécoupage parcellaire accru qui contribue au développement de parcelles en « drapeaux », de configurations souvent insatisfaisantes et génératrices de désordres urbains.

Cette étude sur la division parcellaire intervient dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi afin d'accompagner et d'encadrer le phénomène. Elle intervient tardivement après l'établissement d'un pré-zonage, devenant ainsi un préalable à la délimitation et au calibrage des zones urbaines et notamment des zones d'urbanisation future.

Il s'agit aussi de se saisir d'une obligation légale concernant l'analyse de la capacité de densification du tissu urbain, obligation qui découle de *l'article L.151* du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

En premier lieu, le diagnostic de cette étude cherche à localiser les parcelles bâties qui ont fait l'objet de divisions ces dernières années. Il analyse les formes de division, la taille des logements produits et estime quelle part représente le découpage parcellaire dans l'accroissement démographique de la Communauté de communes du Créonnais.

Il devient ainsi un véritable outil d'aide à la décision pour l'ensemble des élus puisqu'il conditionne les règles qui seront mises en œuvre par la collectivité pour un projet de territoire pertinent dans lequel la prise en compte et l'accompagnement du phénomène de division parcellaire font convergence dans l'esprit d'une gestion économe de l'espace.

L'objet de l'étude est donc de réaliser un **diagnostic**, état des lieux quantitatif et qualitatif à l'échelle des six communes retenues du territoire appartenant à la Communauté de Communes du Créonnais : Créon, Madirac, Sadirac, La Sauve, Baron et Le Pout mais aussi d'y évaluer le **potentiel** (outre la détermination du potentiel de densification en « dents creuses ») afin de créer un outil d'aide à la décision publique.

La division parcellaire, un phénomène Girondin validé :

« 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 des emprises parcellaires désormais accessibles (l'Observatoire des marchés Immobiliers du Sud-Ouest (OISO) estimait à 795 m² 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. »

Extrait du Cahier des Charges

2. CADRAGE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE SUR LA DIVISION PARCELLAIRE

2.1. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La Communauté de Communes du Créonnais s'étend sur 109,7 km² au Cœur de l'Entre-Deux-Mers dans le département de la Gironde (33), en région Aquitaine.

- Au 1er janvier 2015, la Communauté de Communes du Créonnais comptait 15 346 habitants, soit une densité de 140 hab. /km².
- Le taux de croissance de la population progresse régulièrement depuis une dizaine d'années dû à la forte attractivité du fait de sa proximité de l'agglomération bordelaise.

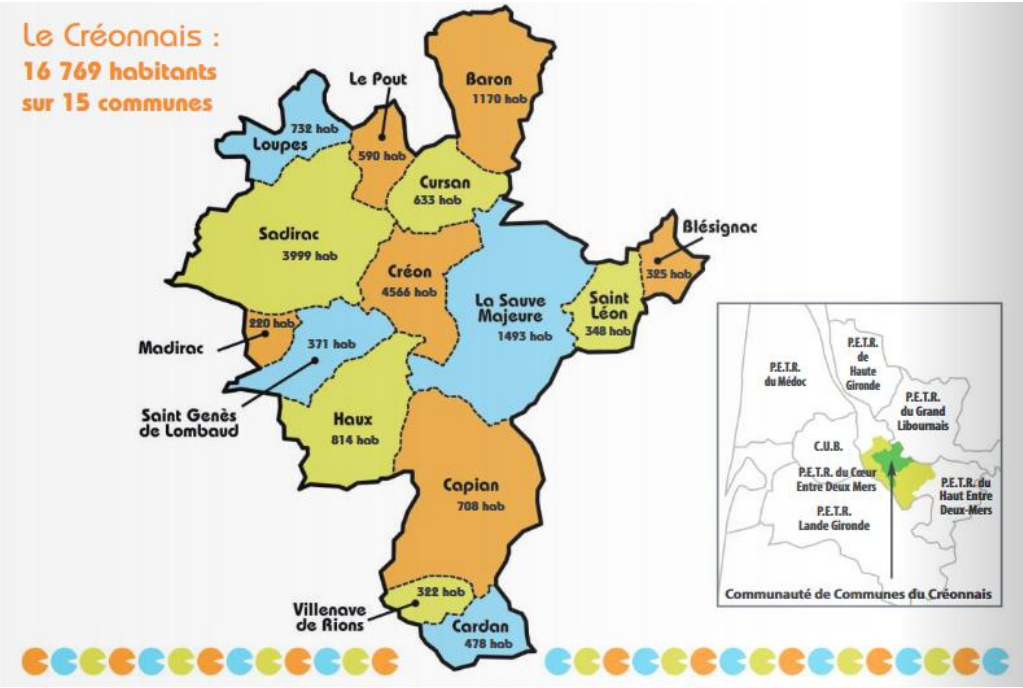


Figure 1 : Localisation de la Communauté de Communes du Créonnais

2.1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

À l'échelle intercommunale, le nombre d'habitants est passé de 13 523 en 2007 à 15 058 en 2012, représentant une augmentation annuelle moyenne de +2,2%. Cette forte croissance correspond à une hausse moyenne de près de 800 habitants supplémentaires par chaque année. Signe du dynamisme du territoire, cette tendance positive est nettement supérieure à celle observée d'une part à l'échelle du SYSDAU (hors Bordeaux Métropole, +1,4%/an) et d'autre part à l'échelle départementale (+1,0%/an). Cette dynamique globale est, d'un point de vue strictement démographique, la résultante d'un phénomène de périurbanisation de l'agglomération bordelaise et de captation de ménages travaillant sur les pôles urbains du département.

La croissance continue de la population depuis une trentaine d'années s'explique pour chaque période intercensitaire à la fois par un solde migratoire positif (plus d'arrivées que de départs) accompagné par un solde naturel également positif (plus de naissances que de décès) mais de moindre intensité.

La Communauté de Communes du Créonnais était en 2012 une des Communautés de Communes **les plus peuplées** (derrière celle des Coteaux Bordelais) de la Gironde, avant le dernier Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI).

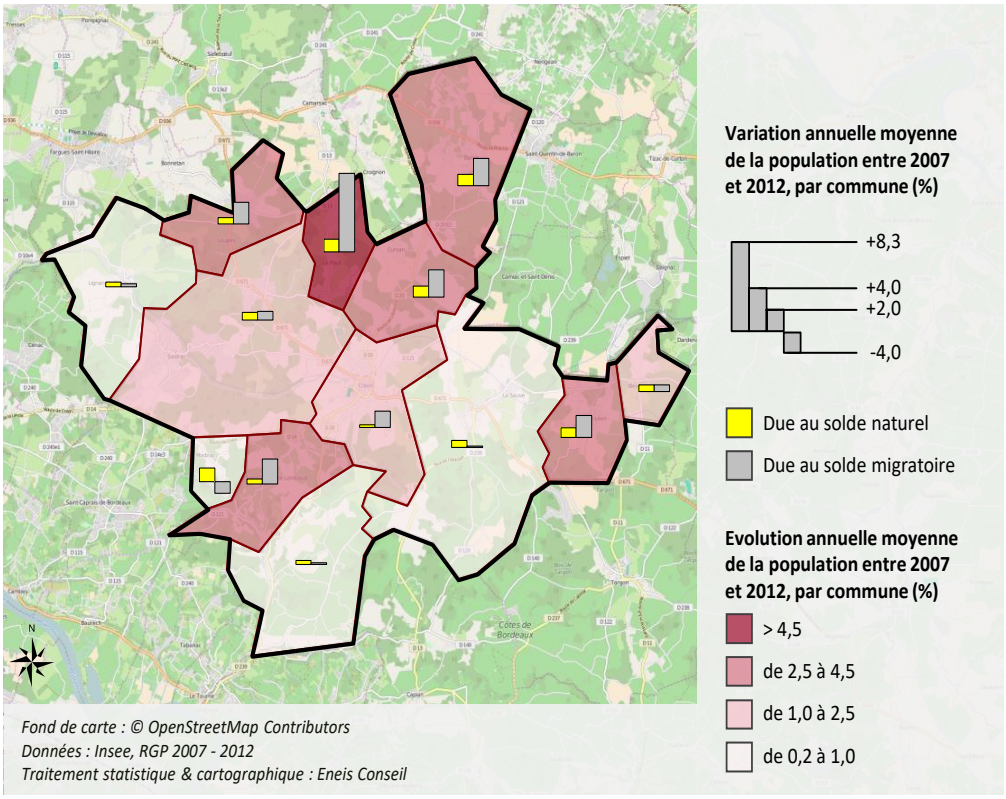


Figure 2 : Évolution annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011 dans la Communauté de Communes

	Population en 2012	Variation entre 1999 et 2012
CC du Créonnais	**15 058**	**+31,14%**
CC du Brannais	9 048	+34,22%
CC du Canton de Targon	7 067	+20,78%
CC du Vallon de l'Artolie	8 987	+13,03%
CC du Sud-Libournais	13 251	+26,91%
CC des Coteaux Bordelais	18 102	+18,48%
CC des Portes de l'Entre Deux Mers	14 868	+12,40%
GIRONDE	**1 483 712**	**+15,25%**

Figure 3 : Évolution de la population entre 1999 et 2012

Source : INSEE

2.1.2. UNE DYNAMIQUE POSITIVE DE CONSTRUCTION NEUVE

L'interaction entre l'évolution de la population et l'évolution du parc de logement est clairement identifiable à l'échelle locale. En effet, les communes du nord du territoire, qui ont connu globalement des croissances démographiques plus élevées que le reste du territoire via un solde migratoire très important, sont également celles qui ont connu durant la même période l'évolution du parc de résidences principales la plus importante.

La construction neuve a été très dynamique sur la dernière décennie et a permis de renouveler le parc de logement. En plus de 10 ans, le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais a engagé la construction de plus de 1 700 logements, ce qui correspond à 25 % du volume total de logements existants actuellement sur le territoire.

La dynamique positive de construction neuve a concerné l'ensemble du territoire et ne s'est pas limitée aux principales communes, Créon et Sadirac. Bien que celles-ci aient accueilli la majorité des logements construits, respectivement 34% et 26 % du volume total, les communes rurales ont fortement contribué au développement résidentiel récent.

La commune de Baron, qui enregistre la plus forte augmentation du nombre de logements construits après Créon et Sadirac, a vu se construire 113 nouveaux logements, ce qui correspond à 6,5% de la construction totale de logement sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais.

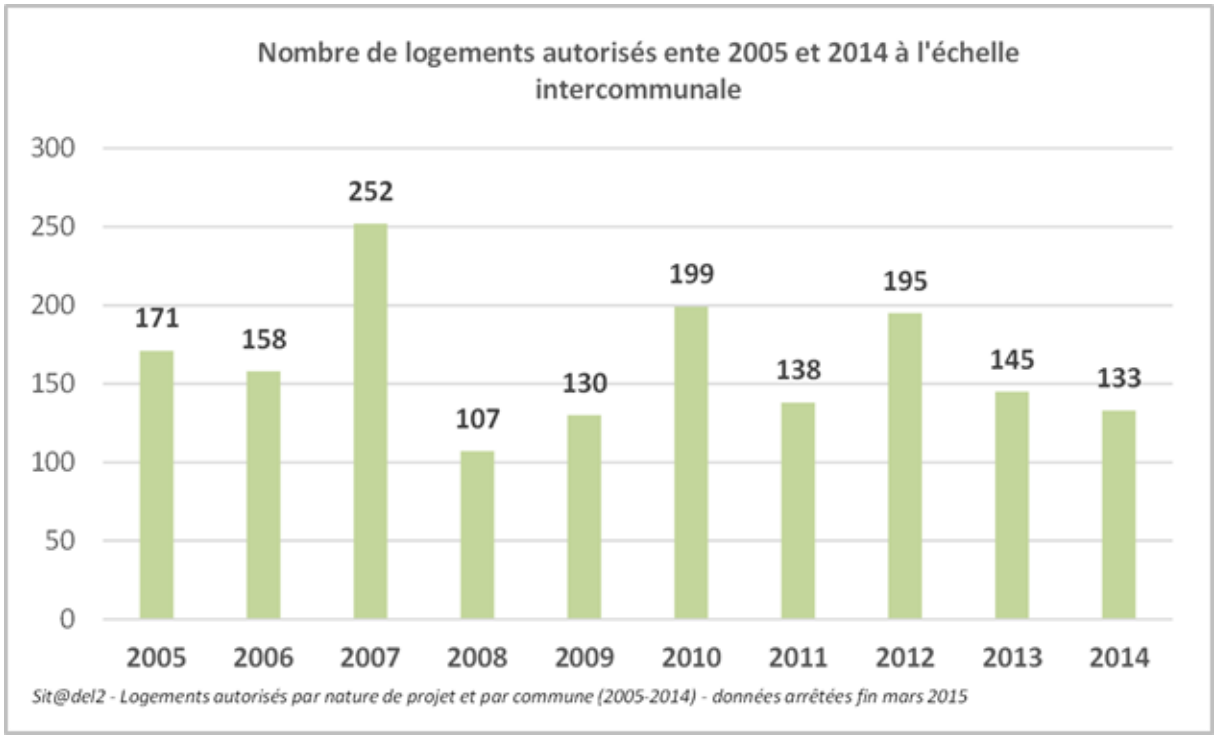


Figure 4 : Le dynamisme de la construction neuve depuis 2005

Depuis 2000, une accélération de la construction du nombre de logement dans les toutes les communes :

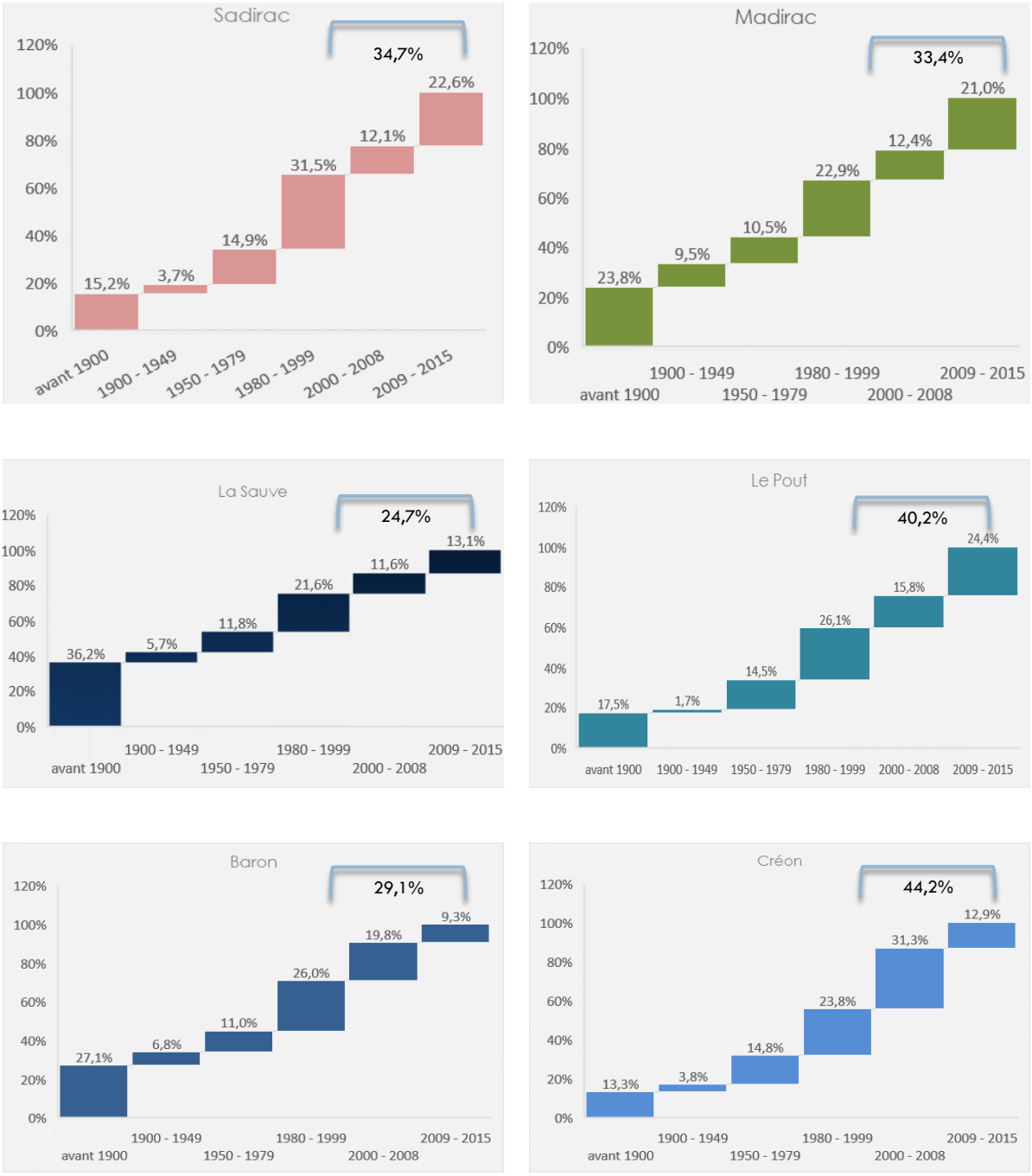


Figure 5 : Construction de logements par commune

Source : SITADEL

Le niveau élevé de production de nouveaux logements allié à la spécialisation du marché de la construction en faveur de l'habitat individuel soulève plusieurs enjeux pour le territoire, et notamment celui de la maitrise foncière.

2.1.3. LES ENJEUX DE MAITRISE FONCIERE

En effet, la quasi exclusivité du marché de la construction en faveur de l'habitat individuel, sur la dernière décennie, pose des **questions d'adéquation de l'offre neuve au regard des besoins des ménages** tant en termes de typologie de logement qu'en matière d'accessibilité financière.

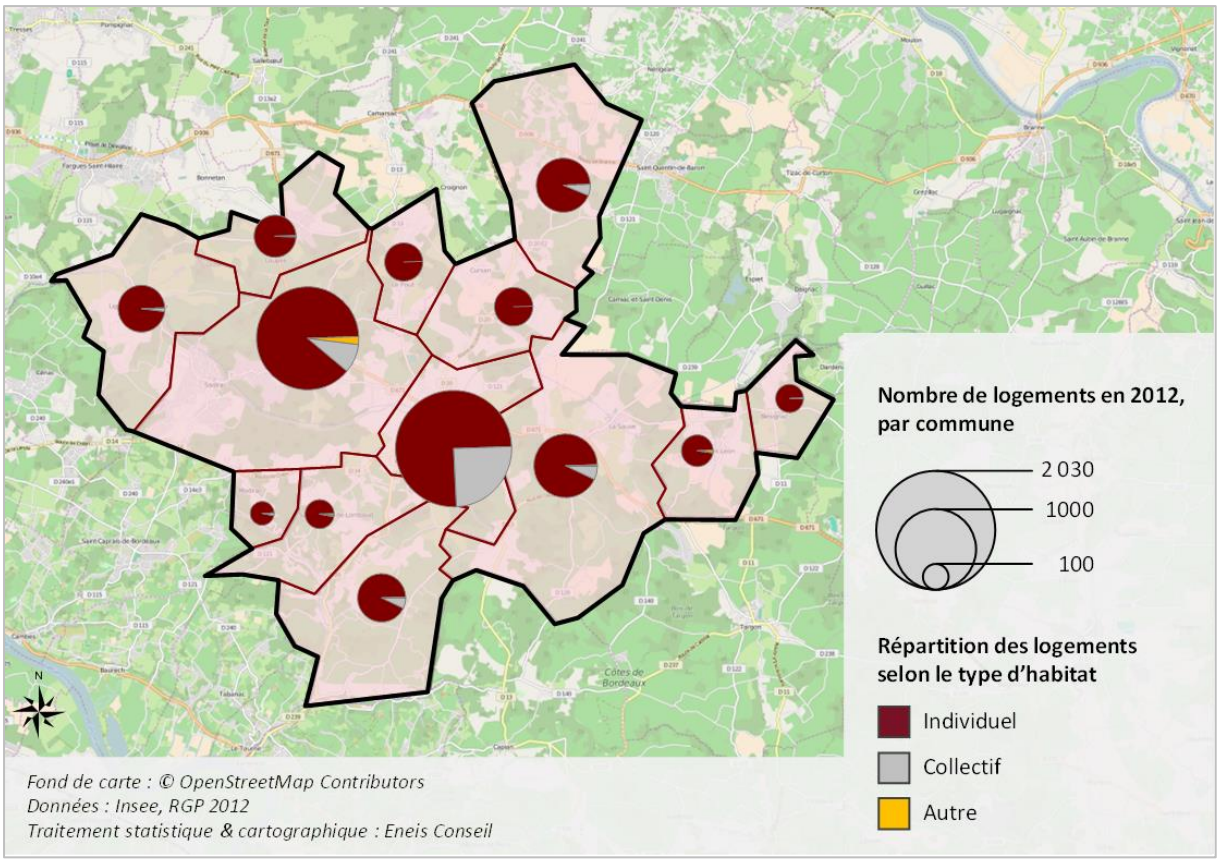


Figure 6 : Un marché dominé par la construction de l'habitat individuel

Bien que le territoire du Créonnais ne soit pas soumis à des enjeux de rareté foncière, les produits immobiliers construits sur le territoire du Créonnais ont une consommation moyenne supérieure aux préconisations prévues par le SCoT, celui-ci prévoyant une consommation autour de 700 m² par logement neuf contre 874 m² en moyenne selon les tendances récentes, dont 1 200 m² par logement pour l'individuel pur.

Enfin, **l'enjeu de la division parcellaire**, phénomène qui s'est accéléré à l'échelle de l'intercommunalité, est **un phénomène complexe** qu'il convient de suivre et de maitriser pour garantir un développement harmonieux des territoires.

Réduire la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements

Pour cela, à titre indicatif, pour les constructions neuves, sont fixés par grand territoire les objectifs moyens de consommation d'espace suivants :

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	230 m²/logt	150 m²/logt
Couronne de centralités	740 m²/logt	540 m²/logt
Bassins de vie (dont centralités relais)	900 m²/logt	700 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

Objectifs par logement individuel (uniquement - hors mixité)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	550 m²/logt	450 m²/logt
Couronne de centralités	950 m²/logt	750 m²/logt
Bassins de vie (dont centralités relais)	1100 m²/logt	900 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par maison individuelle, pour les espaces artificialisés uniquement par de la maison individuelle observé entre 2000-2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

Figure 7 : Les objectifs de consommation d'espace du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

2.2. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

2.2.1. LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Depuis l'après-guerre, les modes de vie ont largement évolué, produisant des nouvelles formes urbaines : les grands ensembles et les lotissements de pavillons en sont les « produits phares ».

Ces nouvelles formes urbaines issues d'évolutions culturelles et techniques combinées à une augmentation générale de la population, elle-même combinée à une relocalisation des populations sur le territoire, ont conduit à « l'étalement urbain ».

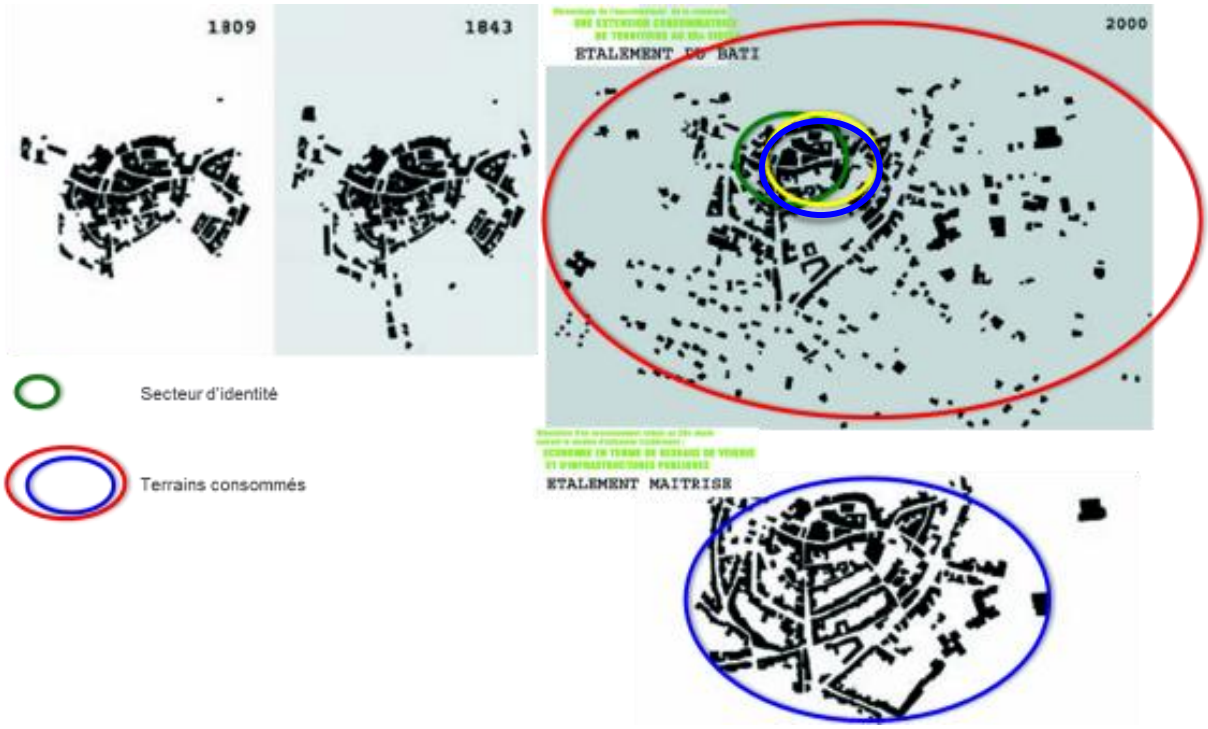
Pour tenter de lutter contre celui-ci qui génère la consommation des terres agricoles et l'augmentation des temps de transport, **une succession de lois a été rédigée.**

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement :

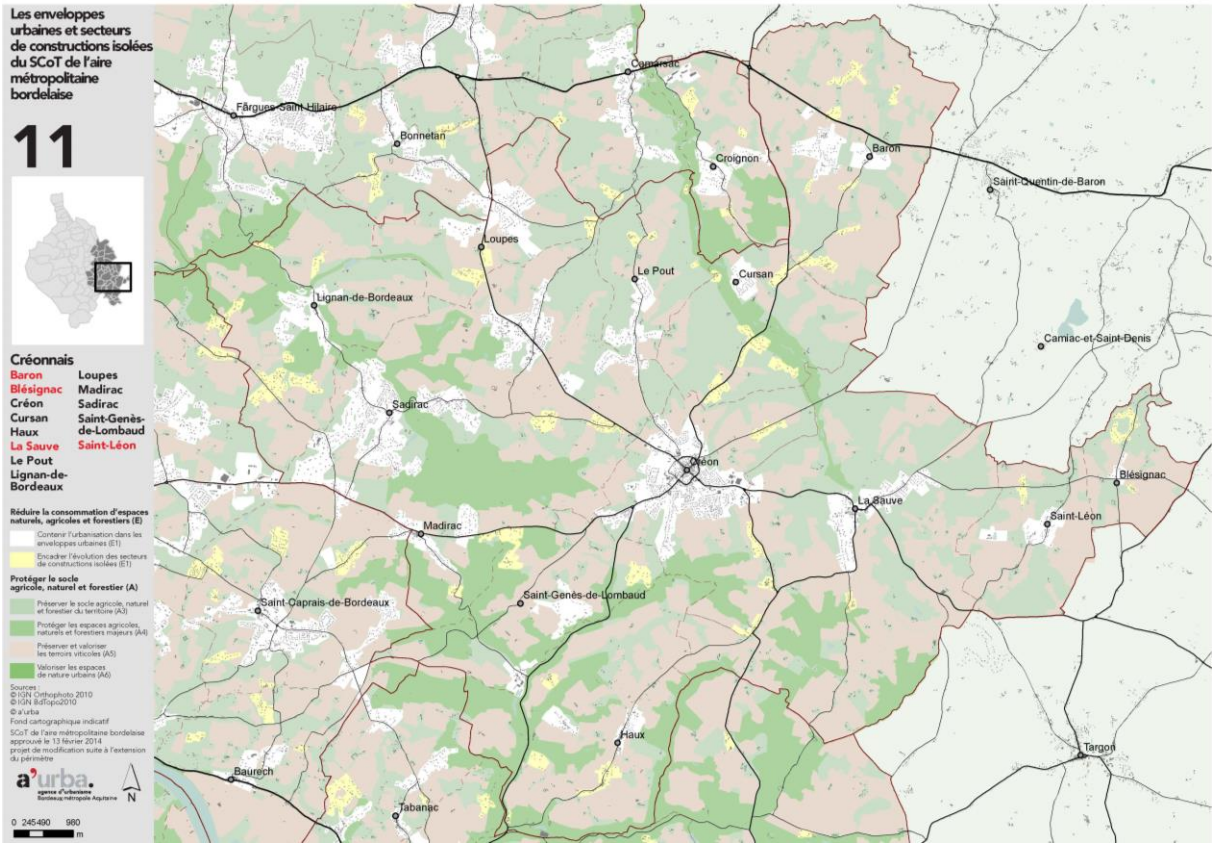
- ***La loi Grenelle I ou loi n° 2009-967 du 3 août 2009*** de programmation relative à la mise en œuvre des 268 engagements du Grenelle Environnement.
- ***La loi Grenelle II ou loi du 12 juillet 2010*** portant engagement national pour l'environnement qui en décline les objectifs en dispositions plus précises, en 57 articles groupés en 6 titres, pour formuler un cadre d'action pour répondre à l'urgence écologique et au besoin de transition écologique.

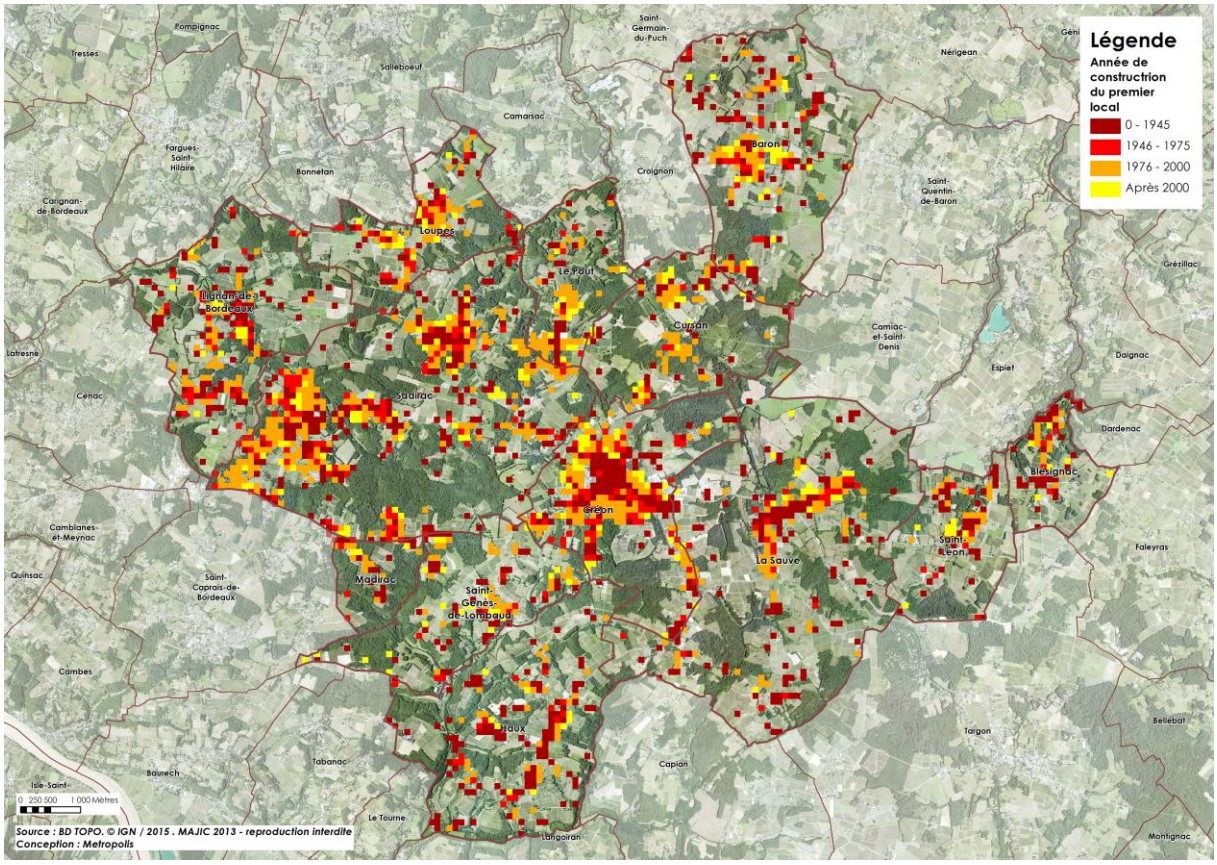
Ces lois entendent favoriser et accélérer la prise en compte de ces nouveaux défis par tous les acteurs, afin de garantir à la société et à l'économie un fonctionnement durable, et de préserver sur la durée le pouvoir d'achat des Français.

Ces lois sont directement retranscrites dans le document d'urbanisme d'ordre supérieur qu'est le SCoT.



L'étalement urbain : Exercice théorique à partir d'un exemple réalisé par le CAUE 47





Etalement urbain : principe traduit dans le SCoT (enveloppes urbaines) et les dates de construction des logements à l'échelle de la Communauté de Communes

2.2.2. LA LOI ALUR : LOI N° 2014-366 DU 24 MARS 2014 POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS, notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous-densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Pourquoi avoir supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale des terrains ? Quelles conséquences pour les PLU existants ?

À l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent permis de limiter, a priori, les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine, qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles est supprimée. Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. Ces deux outils quantitatifs plus que qualitatifs disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposées au lendemain de la publication de la loi. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation devra donc écarter les règles relatives à la taille minimale des terrains et au COS figurant, le cas échéant, dans le PLU pour l'instruction de ces demandes, et ce jusqu'à ce que ce document d'urbanisme ait pris en

compte cette évolution. Ce qui pourra se faire dans la plupart des cas par une procédure de modification simplifiée. Toutefois, les conventions de transfert de COS établies avant l'entrée en vigueur de la loi restent applicables à titre transitoire.

2.2.3. LE BIMBY (BUILD IN MY BACKYARD)

« Le projet BIMBY ("Build in My Back Yard")[1] vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : **au sein des tissus pavillonnaires existants**, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe. Sélectionné en **2009** par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets "Villes Durables", le projet de recherche BIMBY, d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans, a rassemblé pendant 3 années 10 partenaires publics.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : **c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires** existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.

On observe, en effet, que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain) :

- Si l'on sait encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense.
- Si l'on cible les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des évènements et des projets de vie des habitants. »

Extrait du texte présentant la démarche–site : http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots

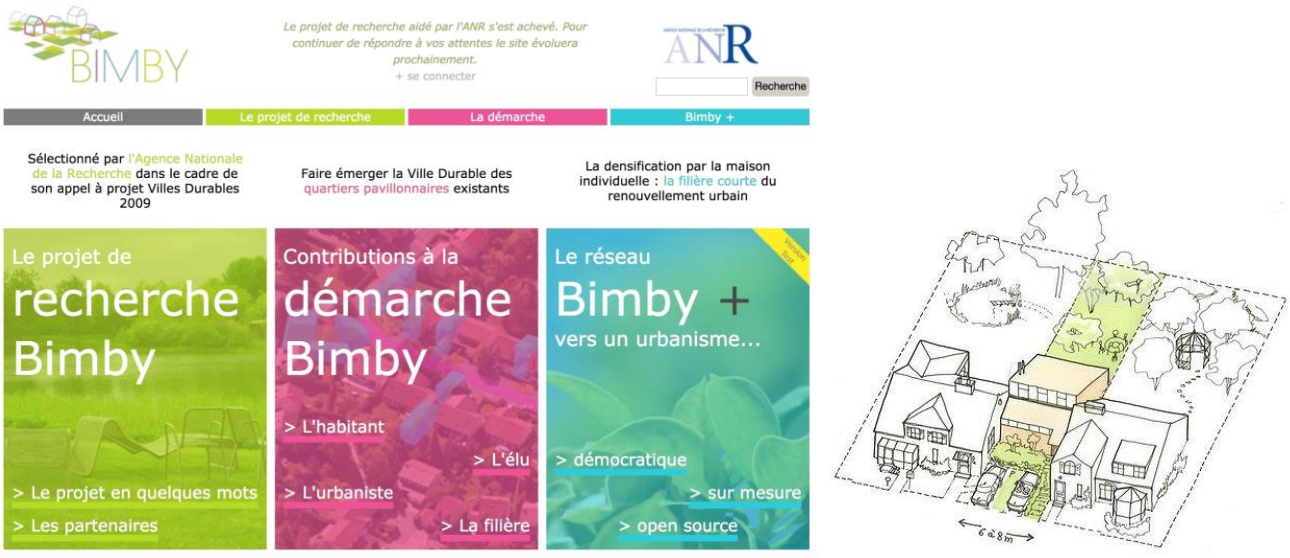


Illustration du site : http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots

[1] Anglais pour « construire dans mon jardin de derrière ».

2.2.4. CONSEQUENCES DE CES LOIS ET CONCEPTS SUR LE TERRITOIRE

Dans le Créonnais, comme ailleurs, l'étalement urbain s'exprime de la manière suivante :

- Le mitage des terres agricoles par des habitations de résidence secondaire ou principale de personne n'ayant pas d'exploitation agricole.
- Les phénomènes de vacance en centres anciens difficiles à résorber.
- La multiplication d'ouvertures à l'urbanisation soit sous forme pavillonnaire (type lotissement), soit sous forme d'opérations d'ensembles, souvent sans prise en compte de la particularité des lieux et/ou de projet urbain global.

Le Créonnais n'a pas atteint des niveaux de pressions foncières liées à des logiques métropolitaines, connectés aux grandes infrastructures, aux transports et aux pôles d'emploi, mais la proximité du territoire à la métropole bordelaise le rend attractif.

Celui-ci a donc une pression qui reste élevée, où pourrait s'appliquer le concept de la péri-métropolisation, sans toutefois bénéficier d'une liaison de transport commun forte de type train. Néanmoins, les élus de la Communauté de communes travaillent ardemment à cette question centrale des modalités de transport.

À noter, que le projet de construction d'un lycée sur Créon renforcera très fortement le rôle de pôle d'équilibre que Créon a à jouer vis-à-vis de la métropole bordelaise.

Par conséquent, la Communauté de communes se trouve dans une injonction contradictoire :

- Accueillir une population travaillant essentiellement sur la métropole bordelaise mais n'ayant pas le budget suffisant pour s'y loger, ou accéder à la propriété.
- Devoir agir pour une grande partie dans un tissu urbain existant avec des opérateurs privés et des particuliers (non professionnels), donc avec des difficultés d'encadrement et de suivi de projet.

L'étude d'identification des capacités de division parcellaire doit donc s'inscrire dans cette logique et apporter aux élus, comme aux techniciens de l'intercommunalité, des outils pour se comprendre et pour « muscler » leur document d'urbanisme afin que celui-ci permette le meilleur encadrement possible des phénomènes à l'œuvre sur ce territoire.

2.3. LA DIVISION PARCELLAIRE, RETOUR SUR LA DEFINITION

2.3.1. DEFINITION

Afin d'étudier le phénomène de la division parcellaire sur les 6 communes tests, il convient de la définir. Phénomène qui a accompagné le développement des villes, la division peut être issue d'une initiative individuelle sur laquelle la collectivité n'a que peu de contrôle. C'est avant tout un phénomène protéiforme qui concerne différentes formes de parcelles.

Il s'agit de séparer une parcelle construite en un ou plusieurs morceaux. Ce principe s'applique volontiers lorsque :

- une personne possède un terrain trop grand et souvent difficile à vendre.
- une personne possède un terrain avec une partie non utilisée.
- par manque de moyens ou d'énergie pour l'entretient de la totalité du foncier.
- dans une volonté d'épargne.
- pour financer un projet…etc.

La finalité est financière. Soit la division de parcelle génère une plus-value (plusieurs biens à vendre au lieu d'un seul), soit elle permet d'obtenir des liquidités par une revente partielle.

Selon certaines estimations, 20% des maisons actuelles en France peuvent faire l'objet d'une division parcellaire. Cette opération immobilière, de plus en plus courante en milieu urbain, contribuerait à réduire la pénurie de logements.

La division de parcelle est une opération immobilière courante mais depuis quelques années, ces opérations se multiplient et pour cause :

- Dans un marché où le pouvoir d'achat des ménages stagne voire diminue, des lots de plus petite taille, donc plus abordables, partiront plus vite qu'une grande propriété, souvent hors budget des acheteurs locaux.
- La législation favorise la division de parcelle afin de contenir l'étalement urbain. La loi Alur notamment a supprimé dans la majorité des communes le coefficient d'occupation des sols (COS) faisant ainsi sauter la limitation du nombre de m² sur une propriété foncière ainsi que l'exigence d'une surface minimale pour construire dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU). La constructibilité des terrains s'est par conséquent fortement améliorée.

SUD OUEST
BORDEAUX RIVE GAUCHE
Bordeaux
Le marché Saint-Michel fait le ménage chez les vendeurs
La Gironde manque de terrains à bâtir
La métropole bordelaise et le bassin d'Arcachon n'ont quasiment plus de terrains à vendre.
Les constructeurs se tournent désormais vers la rive droite et Libourne.
En cinq ans, les prix ont flambé. Ils ont doublé dans l'agglo de Bordeaux.
Malgré les risques, les Français rechaussent les skis
PYRÉNÉES La fréquentation se redresse. Reportage à Gourette (64). Prudence cependant, le risque d'avalanche est élevé.
Rugby/Six-Nations
Drôle d'ambiance chez les Bleus
SNCF
La réforme sur les rails

2.3.2. LE MARCHE DE LA DIVISION PARCELLAIRE

Depuis quelques années, les opérations de division parcellaire se multiplient. L'équipe d'étude a rencontré des agents immobiliers qui travaillent localement sur le créonnais et les territoires limitrophes (rencontres effectuées en octobre et novembre 2017).

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages stagne voire diminue. La divison parcellaire permet de créer des lots de plus petite taille qui sont donc plus abordables que des parcelles de plus grande taille. Ces lots partent plus vite qu'une grande propriété, souvent hors budget des acheteurs locaux.

Les agences immobilières locales rencontrées notent une demande croissante de terrains à bâtir sur le créonnais aussi bien en zones urbaines que dans la campagne. Les recherches se concentrent le long des axes de circulation RD14, RD671 sur les communes de Sadirac et Créon principalement, pour des terrains d'une superficie de 1000 m² en moyenne.

Les terrains recherchés doivent se localiser à proximité d'un des axes de circulation principaux (RD14, 671 ou 936) pour gagner Bordeaux. La proximité d'un arrêt de transport collectif est un second argument de recherche. Enfin, les terrains doivent être raccordés aux différents réseaux.

Toutefois, la commune de Créon est à la fois une limite géographique et une limite psychologique. Au-delà de Créon, les agences dénombrent peu de demandes. De plus, le prix du marché est complétement modifé.

A Targon (10km à l'est de Créon), sur une Communauté de Commune limitrophe du Créonnais, le prix du mètre carré est inférieur à 60 euros.

Sur le Créonnais, le prix moyen observé du mètre carré est de 100 euros (octobre -novembre 2017). En 2015, à la même période, le prix moyen du mètre carré était à 85 euros.

Les parcelles qui sont « commercialisées » grâce à la division parcellaire, sont généralement des parcelles en drapeau où l'accès créé représente environ un cinquième de la surface de la parcelle.

Les propriétaires vendeurs recherchent un gain financier. Ils ne trouvent pas que le prix du terrain soit assez élévé ou trop élevé. Pour les vendeurs, il y a aussi un seuil de prix qui correspond au prix du terrain (moyenne 85000€) auquel ils ajoutent le prix de la viabilisation (environ 10000€). Le prix moyen recherché par les vendeurs pour une parcelle atteint ainsi généralement100 000 euros.

Le constat des agences immobilières est sans appel : le prix va continuer à augmenter. La raison de cette augmentation est l'effet de la LGV entre Bordeaux et Paris. De nombreux agents locaux travaillent avec des acquéreurs parisens potentiels.

Le second argument pour les vendeurs ainsi que pour les acheteurs est la construction du futur lycée à Créon.

Pour les vendeurs rencontrés, le lycée est un élément clé de l'aménagement du territoire, et élement clé de pondération à la hausse du prix de vente des terrains. En effet, le prix seuil de 100 000 euros sera maintenu mais les surfaces à la vente et à la découpe vont avoir tendance à se réduire.

Enfin, sur internet, une simple recherche permet de trouver des terrains à la vente issus des divisions parcellaires sur lesquels des projets de construction sont proposés par des constructeurs et de promoteurs immobiliers.

Vente Maison neuve

198.000 €

Créon (33670)

Proposé par **Alpha Constructions**

Surface	Surface du terrain	Chambres
80 m²	90 m²	2

Plein centre de Créon : construisez votre maison composée d'un bel espace de vie de plus de 30 m² avec sa cuisine ouverte, de 2 chambres de plus de 10 m², le tout sur une parcelle de 90 m². Pour...

En savoir plus

Documentation gratuite

Projet de construction

3 chb 4 p 80 m²

170 108 €

ou 710€/mois*

Madirac

A 25 min de Bordeaux, à Madirac ! Belle maison moderne de 80 m², idéalement exposée, sur un terrain viabilisé de 400 m². Pièce de vie agréable et fonctionnelle, nombreux...

Ça m'inté

Projet de construction

3 chb 4 p 87 m²

198 000 €

ou 827€/mois*

Le Pout

Projet de maison individuelle à Le-Pout, sur un terrain de 650 m² ! Faites construire cette maison T4 sur-mesure à 25 min de Bordeaux, au calme. Cuisine US, 3 chambres,...

Ça m'intéres

Vente Maison neuve

190.000 €

Créon (33670)

Proposé par **Demeures de la Côte d'Argent**

Surface	Surface du terrain	Chambres
80 m²	500 m²	3

secteur recherché beau terrain idéalement exposé proche commodités Contactez Mr DUBOIS 06.82.56.93.96 Ligne ACCESS : Une ligne de maison moderne, fonctionnelle, évolutive, économe en énergie et à... En savoir plus

Documentation gratuite

Vente Maison neuve à 5 km

299.300 €

Sadirac (33670)

Proposé par **Alpha Constructions**

Surface	Surface du terrain	Chambres
100 m²	1.000 m²	3

Construisez votre maison contemporaine et moderne de 100 m² avec garage, composée d'un bel espace de vie lumineux de plus de 45 m², d'une cuisine ouverte, de 3 chambres de plus de 10 m² et de 2...

En savoir plus

Documentation gratuite

2.3.3. LES FORMES DE LA DIVISION PARCELLAIRE

Division simple

La division simple consiste à détacher une partie d'une parcelle construite, ou du terrain initial latéralement. La parcelle détachée possède une large façade directement sur rue ou sur le domaine public et est libre de toute construction.

Cette division ne donne pas lieu à la création d'espace commun avec la parcelle « mère » construite.

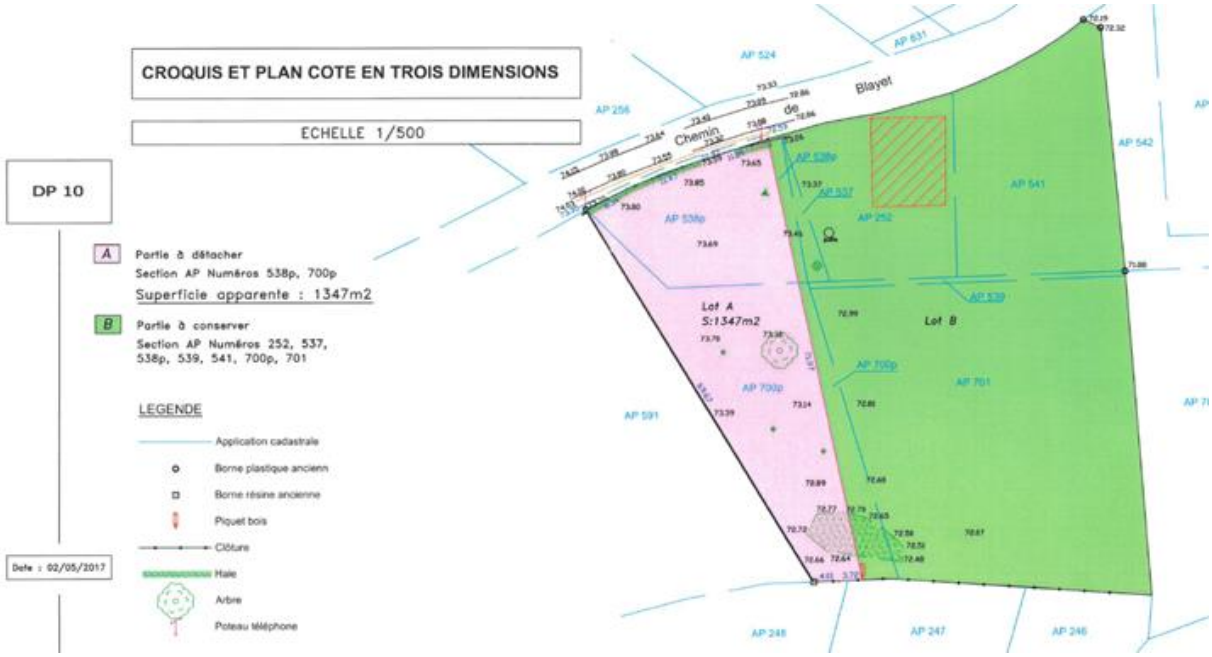


Figure 8 : Les formes de division parcellaire - Exemple de division simple

Division en drapeau ou en bande

Ce processus de division en bande consiste à détacher une partie d'une parcelle construite, ou du terrain initial en second, troisième ou quatrième rang. La parcelle « fille » se limite à une bande d'accès d'une largeur généralement inférieure à 6 mètres. La parcelle « fille » est dans ce cas encore, libre de toute construction.

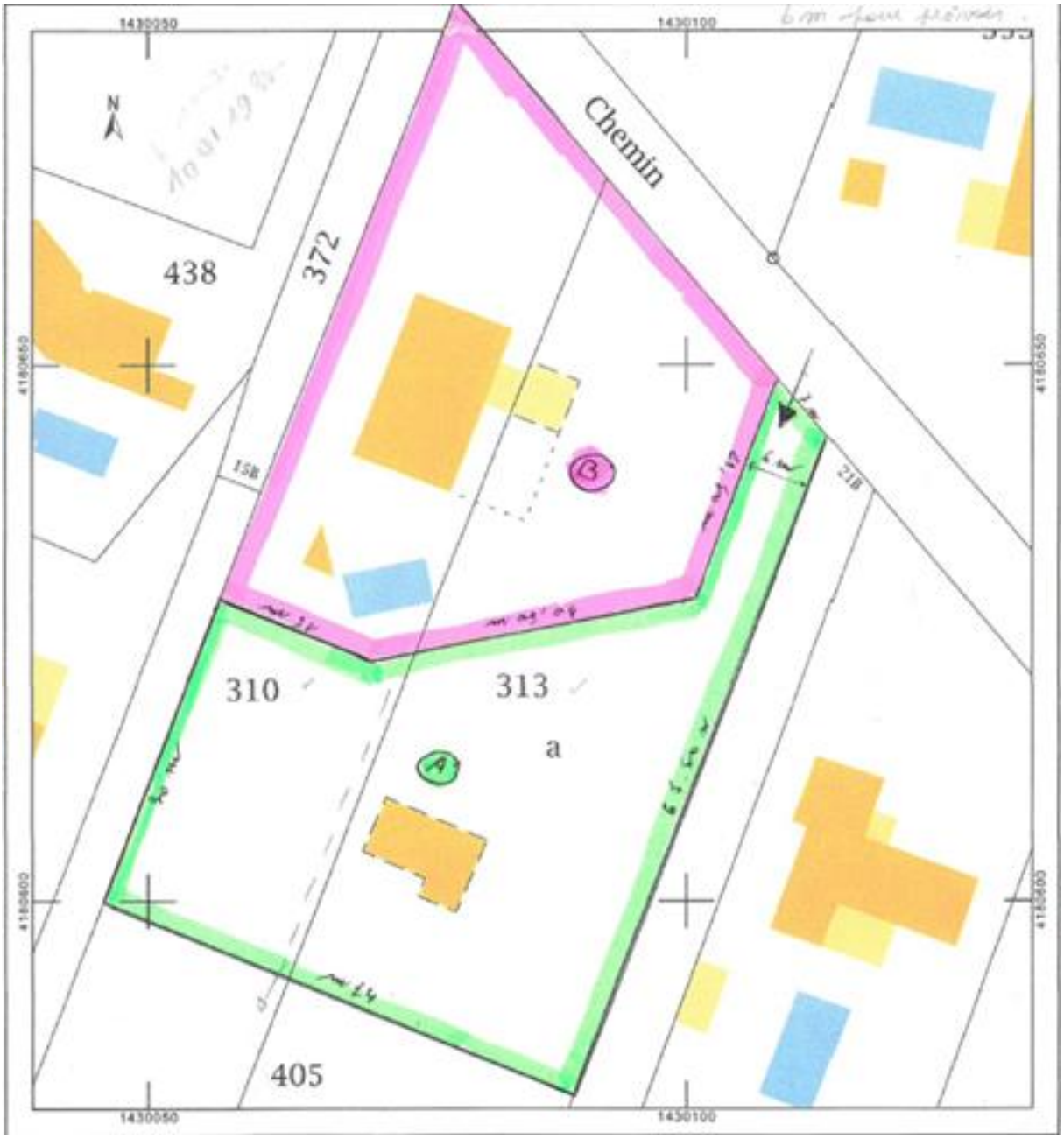


Figure 9 : Les formes de division parcellaire - Exemple de division en drapeau

La forme parcellaire en drapeau est parfois perçue comme « anti-urbaine » en l'absence d'un front bâti continu. Ce processus induit parfois la multiplication de bandes d'accès de desserte sur rue et des sorties sur le domaine public et les voies publiques, et ne favorise pas la sécurisation de l'accès. Cette division ne donne pas lieu à la création d'espace commun avec la parcelle « mère » construite.

Sur les communes tests étudiées, la division parcellaire en bande a produit la constructibilité jusqu'en quatrième rang depuis le domaine public ; mais la majorité des divisons en bande concernent majoritairement des parcelles en second ou troisième rang.

Division multiple

Le processus de division multiple associe la division simple et la division en bande. En effet, il permet la création de plusieurs parcelles.

Ce processus conduit à la multiplication des accès et des bandes d'accès de desserte des parcelles et ainsi à la multiplication des sorties sur le domaine public et les voies publiques, et ne favorise pas la sécurisation de l'accès.

Cette division ne donne pas lieu à la création d'espace commun entre les parcelles « filles » ni avec la parcelle « mère » construite. Ce processus conduit encore à la réduction des surfaces de terrains constructibles produits.

Figure 10 : Les formes de division parcellaire - Exemple de division multiple

2.3.4. LES PROCESSUS DE DIVISION DE TERRAIN

Métropolis, par les outils de cartographie SIG et une enquête sur les documents d'urbanisme, a donc quantifié la part de logements produite **par détachement** de terrains afin de comprendre le processus à l'œuvre sur le territoire. Pour bien comprendre la difficulté de l'exercice, deux **précisions de vocabulaire doivent être apportées.**

- **Les parcelles :** Une parcelle est une portion de terrain plus ou moins grande, située dans un même canton, triage ou lieu-dit, présentant une même nature de culture et appartenant à un même propriétaire. Parcelle cadastrale se compose d'une parcelle « plan » et d'au moins une parcelle « patrimoniale » et PURE (Patrimonial Unit of Real Estate3 - Il permet d'identifier des objets non représentables au plan (appartements), des objets plus petits ou plus grands que les parcelles, d'établir des liens entre les différents objets et d'y attacher des valeurs et des droits…). Chacune de ces entités peut avoir des détenteurs de droits réels différents.

Le plan du parcellaire est connu et public.

- **Le terrain :** Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Les terrains peuvent évoluer en fonction d'acte notarié sans que cela soit visible au cadastre. **Les autorisations d'urbanisme se déposent et s'instruisent sur la base de terrain.**

En complément de ce travail d'enquête sur les demandes d'autorisation déposées auprès des services et des analyses des données géomatiques, il convient de comprendre **l'impact de la loi LCAP** sur les modalités d'instruction et la formalisation des demandes.

Un contexte législatif nouveau

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ou « LCAP » a été promulguée en juillet 2016. Elle vise à protéger et garantir la liberté de création et à moderniser la protection du patrimoine culturel.

Elle a modifié les processus de demande en matière d'urbanisme de la manière suivante :

- *Autrefois :* « c'est l'importance du lotissement qui détermine quelle autorisation est requise. Les lotissements d'un ou de deux lots relèvent de la déclaration préalable (CU, art. L. 442-3 et R. 421-23 a) ».
- *Aujourd'hui :* Lorsque des terrains sont divisés en vue d'être bâtis :
    - S'il n'y a pas d'équipements communs (voirie, accès, réseaux, sécurité incendie …), une déclaration préalable (DP) sera nécessaire.
    - S'il il y a des équipement communs (voirie, accès, réseaux, sécurité incendie …), le permis d'aménager (PA) sera nécessaire.
    - Dans les secteurs couverts par une servitude patrimoniale, la déclaration préalable n'est pas valide, seul le permis d'aménager est possible.
        - Une équipe pluridisciplinaire doit participer à l'élaboration des PA.
        - Au-dessus de 2 500 m², l'architecte, membre de l'équipe pluridisciplinaire participe à l'élaboration du PAPE (partie centrale du permis d'aménager) et atteste de sa participation en signant le formulaire.
- Pour rappel : dès que l'on détache un lot d'une parcelle, il s'agit d'un lotissement.
- Le mot « lotissement » dans le langage est associé à une forme urbaine : une voie en impasse et de l'habitat pavillonnaire mais ce n'est que dans le langage courant.

Ceux qui donnent lieu à demande d'autorisation d'urbanisme

La déclaration préalable (DP)

La déclaration préalable permet à l'administration de vérifier que le projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

- Réalisation de lotissement (division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots) sans équipement commun.

Pour aller plus loin, voir le formulaire ci-dessous :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Déclaration préalable
Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions

1/7

cerfa
N° 13404*01

* Informations nécessaires à l'instruction de la déclaration
• Informations nécessaires au calcul des impositions
◆ Informations nécessaires en application de l'article R. 431-34 du code de l'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, aire d'accueil de gens du voyage, ...) de faible importance soumis à simple déclaration.
- Vous réalisez des travaux (construction, transformation de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration.
- Votre projet comprend des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le ⌊_⌊_ ⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ *Cachet de la mairie et signature du receveur*

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

*** 1 - Identité du déclarant**

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera le cas échéant redevable des taxes d'urbanisme

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale
Dénomination : _____ Raison sociale : _____
N° SIRET : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ Catégorie juridique : ⌊_⌊_⌊_⌊_
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du déclarant

* Adresse : Numéro : _____ Voie : _____
Lieu-dit : _____ Localité : _____
Code postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ BP : ⌊_⌊_⌊_ Cedex : ⌊_⌊_
Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐
Nom : _____ Prénom : _____
OU raison sociale : _____
Adresse : Numéro : _____ Voie : _____
Lieu-dit : _____ Localité : _____
Code postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ BP : ⌊_⌊_⌊_ Cedex : ⌊_⌊_
Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
Téléphone : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ⌊_⌊_⌊_⌊_

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Lors d'une Déclaration Préalable, aucun nombre de logements n'est associé.

Seul le permis de construire (PC) qui est déposé sur les terrains issus de la division permet de connaître le nombre de logements.

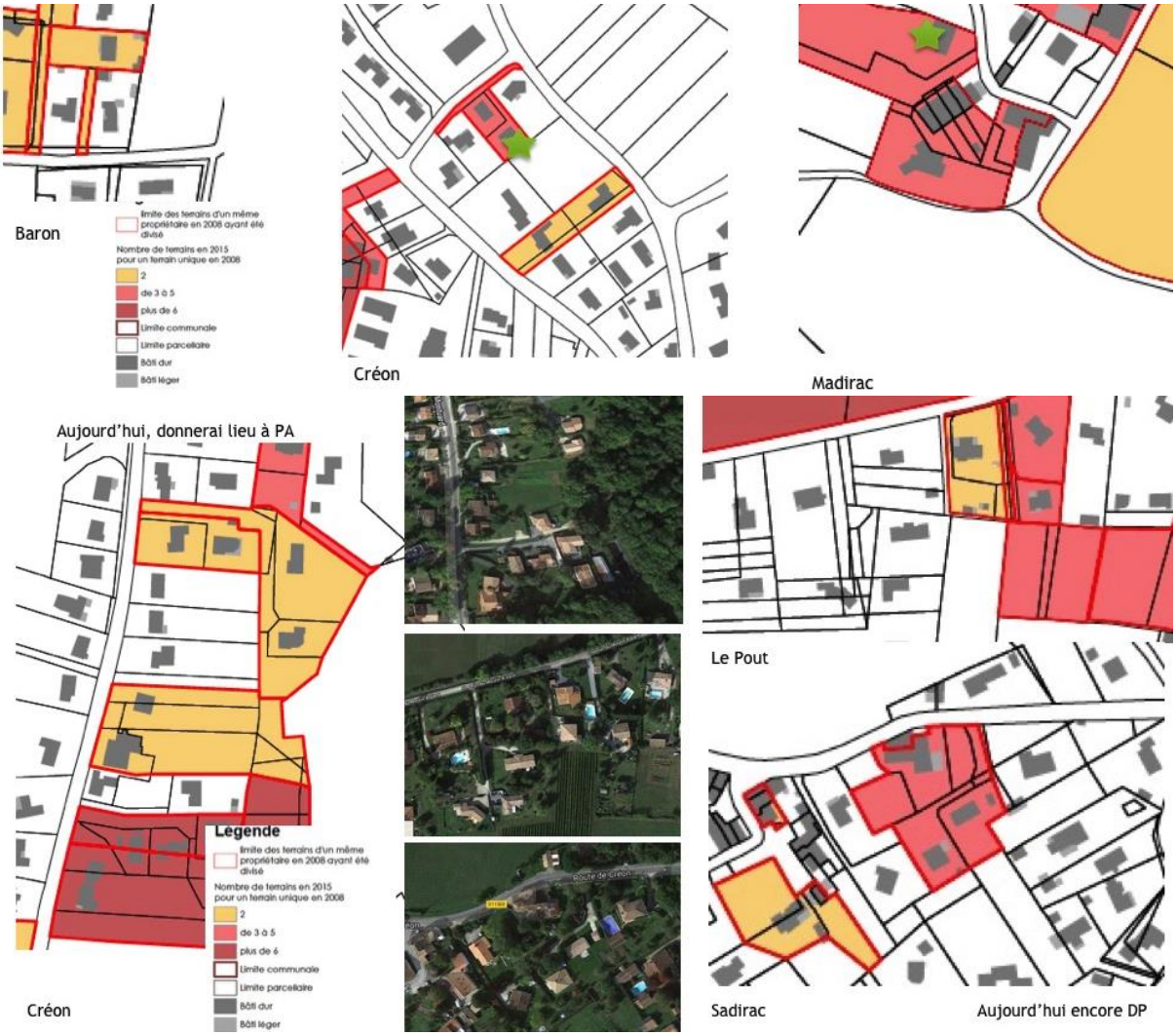


Figure 11 : Les formes de division parcellaire - Exemple de terrains issus de la procédure type déclaration préalable

Le permis d'aménager (PA)

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. La demande de permis d'aménager est différente selon que le projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire qu'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).

- Réalisation d'opérations de lotissement (division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots) avec des équipements communs.

Lors d'un permis d'aménager, aucun nombre de logements est associé. Le nombre de lots est renseigné mais il n'est qu'une information sur une quantité maximum.

Seul le permis de construire qui est déposé sur les terrains issus de la division permet de connaître le nombre de logements.

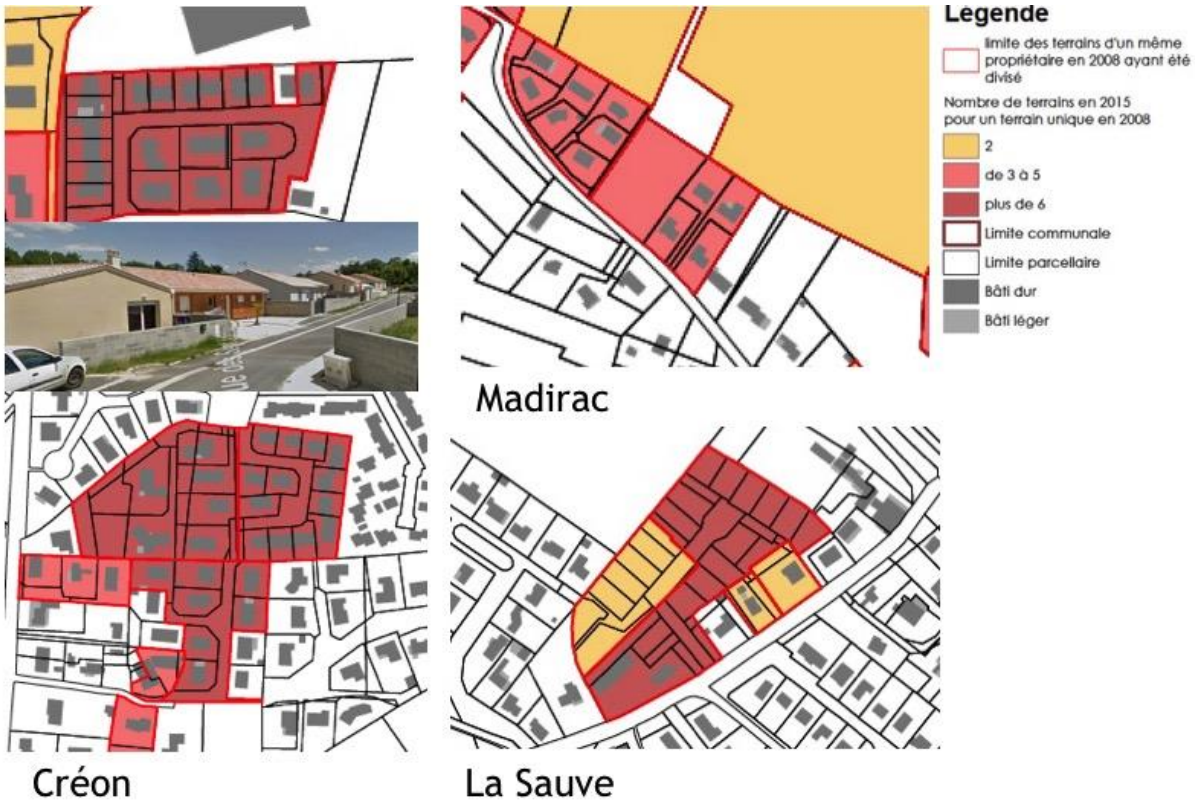


Figure 12 : Les formes de division parcellaire - Exemple de terrains issus de la procédure type permis d'aménager

Le permis de construire valant division

Dans un certain nombre de cas, un permis de construire est exigé. D'une manière générale, il concerne les travaux de construction de grande ampleur (construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes). Toutefois, il s'applique également à plusieurs autres cas (certains agrandissements, transformation d'usage de la construction, ...). La demande de permis de construire doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée à la mairie.

- Réalisation de projets de construction concomitant à la réalisation d'opérations de lotissement (division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots).

Figure 13 : Les formes de division parcellaire - Exemple de terrains issus de la procédure type permis de construire valant division

Lors d'un permis de construire vaut division, toutes les informations concernant la division de terrains sont connues en un même temps.

Ceux qui ne donnent pas lieu à demande d'autorisation d'urbanisme

La division de terrains déjà bâtis

Hors champ de compétence de l'architecte – voir notaire.

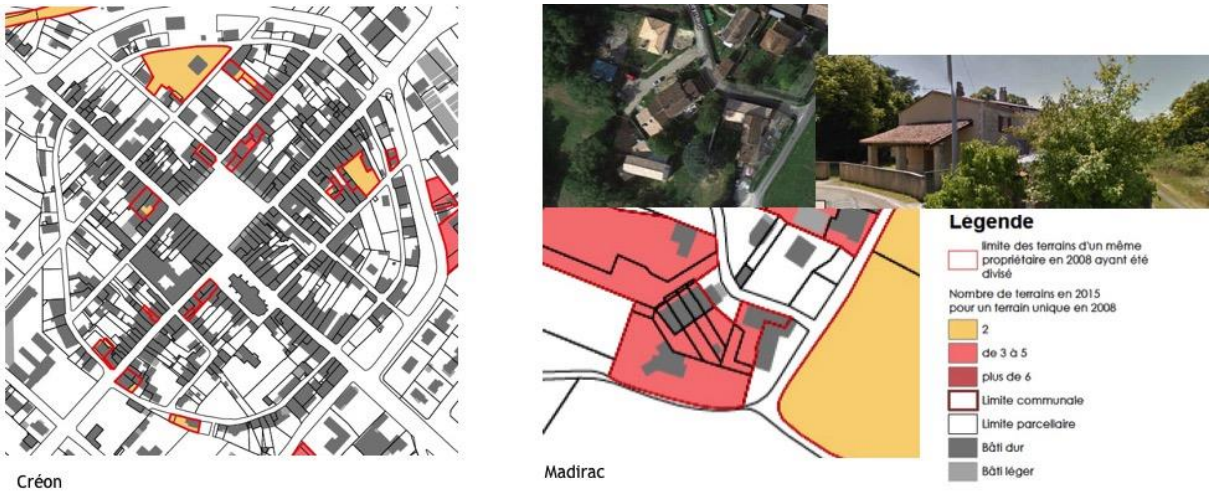


Figure 14 : Les formes de division parcellaire – Exemple de division de terrains déjà bâtis

Ceux qui ne donnent pas lieu à de la division parcellaire le jour de leur création mais qui un jour pourraient y donner lieu

La copropriété horizontale

Parfois, en se promenant, on croit traverser un lotissement. Or, ce n'est pas le cas : les terrains n'ont pas été divisés.

Figure 15 : Les formes de division parcellaire - Exemple de copropriété horizontale

Les bailleurs sociaux utilisent ce principe car ils restent propriétaires de l'ensemble. Certains promoteurs utilisent ce principe pour détourner les règles d'urbanisme.

3. EVALUER LE RYTHME ET LA PART PRISE PAR LA DIVISION PARCELLAIRE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE

3.1. LOCALISATION DES DIVISIONS PARCELLAIRES

3.1.1. METHODOLOGIE

Les divisions parcellaires ont été cartographiées à partir des fichiers fonciers issus des données de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) fournies par le DDTM.

Cette base de données qui renseigne sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires a ainsi une vocation fiscale : le calcul de la taxe foncière et l'envoi des avis d'imposition.

La comparaison des propriétaires pour 2009 et 2015 a permis d'identifier les détachements et les tissus bâtis (maisons individuelles, lotissements, mixtes…) et de définir le rythme et la part de la division parcellaire par commune et par type de détachement. Cette méthode nous a permis de travailler anonymement sur la notion de propriété, la base MAJIC nous permettant de connaître le statut du propriétaire sans connaître son nom. Ces données ont été complétées par un travail de recherche à partir des orthophotographies et des photos aériennes de Google Map 2017.

Des entretiens avec les services instructeurs des communes et du PETR ont permis de récolter des informations complémentaires à la fois quantitatives et qualitatives.

3.1.2. TYPOLOGIES DES DIVISIONS PARCELLAIRES

La comparaison des terrains a permis, d'identifier le nombre de terrains ainsi crées en 2015 pour un terrain unique en 2009.

Chaque terrain a été ensuite associé à des procédures de demande d'autorisation qui seront instruites sur la base du PLUi en cours d'élaboration :

- **Type 1 :** Est fait à posteriori des constructions par détachement d'une partie d'un terrain bâti / non bâti. Il engendre **un acte notarié** mais ne donne pas lieu à une instruction.
- **Type 2 :** Consiste en le détachement d'une parcelle non bâtie – sans équipement - en vue de la bâtir. Ce type de division engendre **une déclaration préalable.**
- **Type 3 :** Consiste en le détachement de plusieurs parcelles non bâties – sans équipement - en vue de les bâtir. Ce type de division engendre **une déclaration préalable**.
- **Type 4 :** Consiste en le détachement d'une partie de terrain bâti/non bâti de plusieurs parcelles en vue de les bâtir et prévoient la création ou l'aménagement de voies d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Ce type de division donne lieu à une instruction par **un permis d'aménager**.
- **Type 5 :** Projet global : bâti et divisions parcellaires – **permis de construire valant division**. Donnent lieu à « une instruction en 1 temps ».
- **Autres types :** D'autres processus génèrent l'augmentation du nombre de propriétaires et de logements : la copropriété. Hors champs d'étude.

3.1.3. CARTOGRAPHIE DES DIVISIONS PARCELLAIRES : LOCALISATION ET DIAGNOSTIC RENFORCE

Les cartes suivantes comparent les terrains entre 2009 et 2015, et ont permis, d'identifier les divisions parcellaires réalisées durant cette période. De ces cartographies ont été extraits le nombre de divisions parcellaires, leur localisation, le type de division parcellaire et la surface associée.

Une cartographie des années de constructions des logements a permis elle aussi de localiser les constructions les plus récentes.

Ces cartes sont présentées par commune dans les pages suivantes.

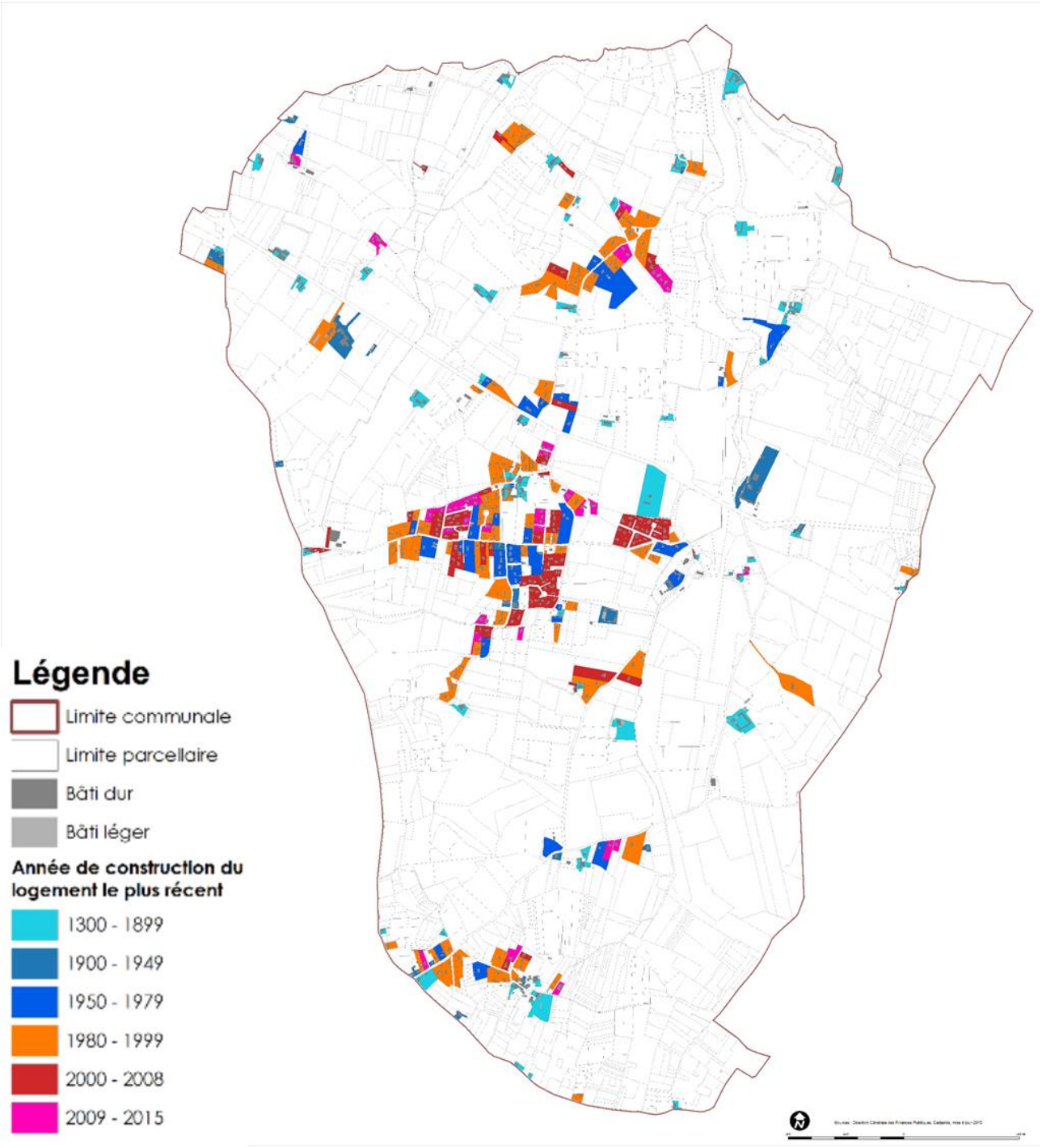


Figure 16 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements – Baron

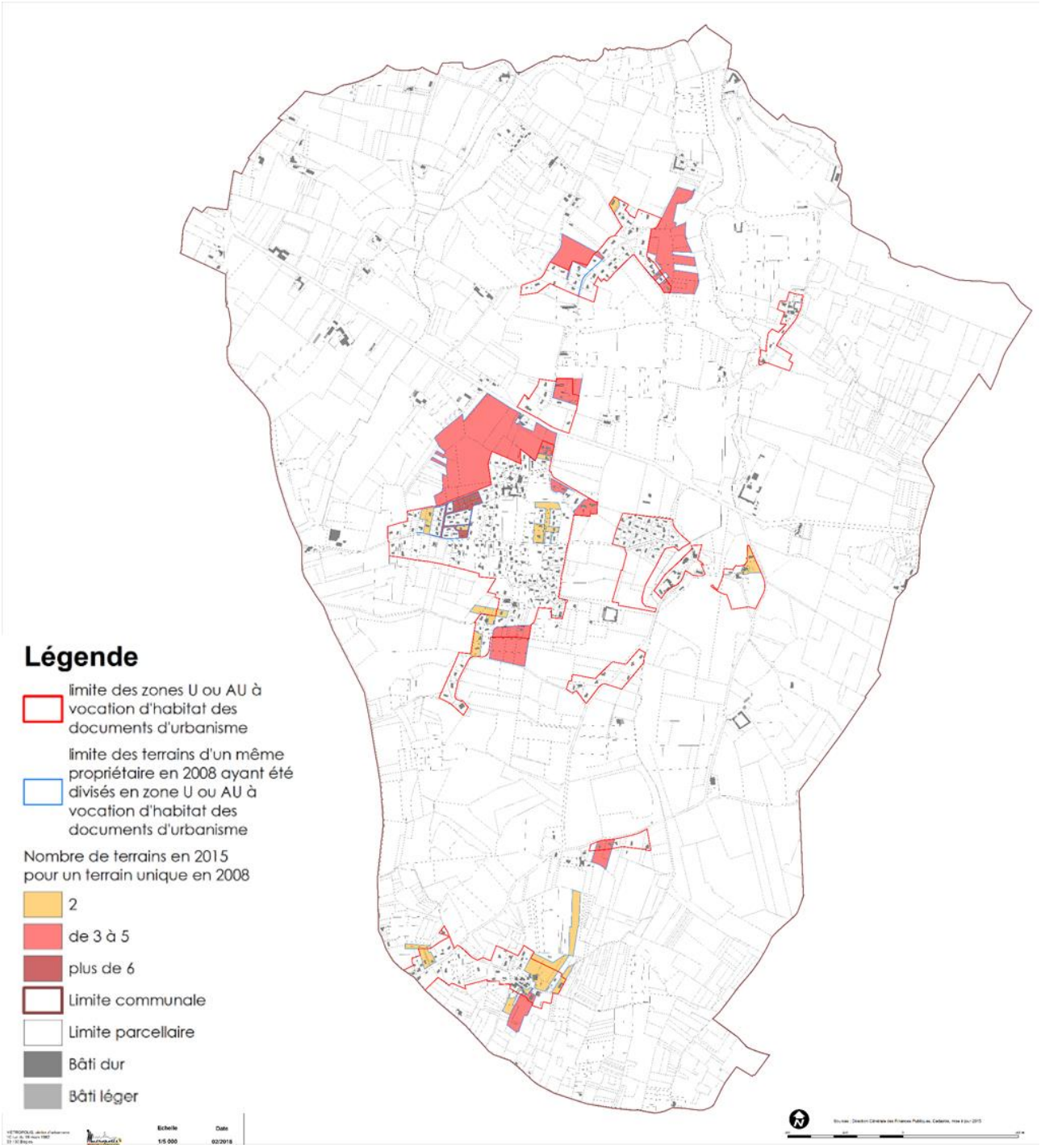


Figure 17 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Baron

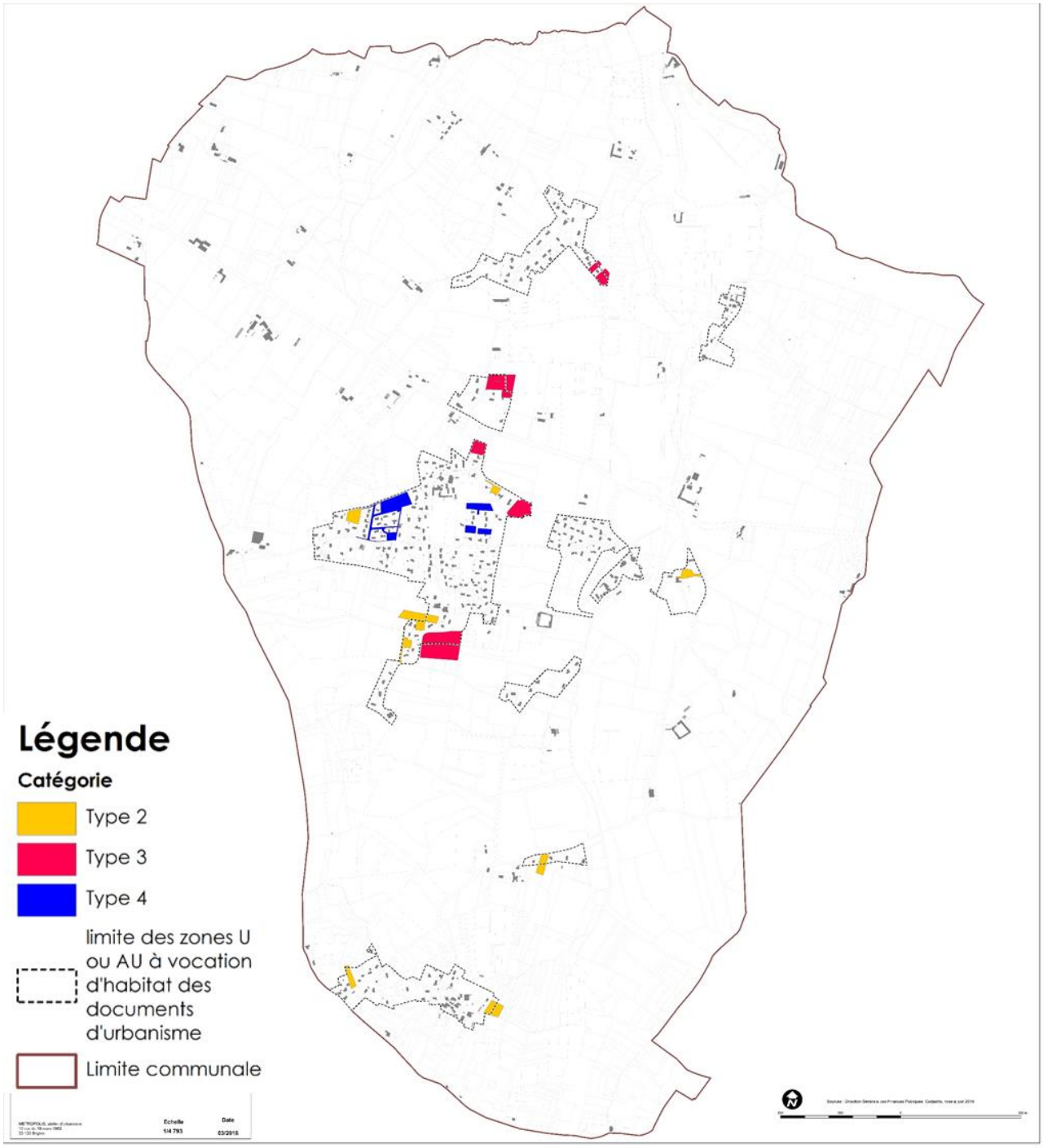


Figure 18 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Baron

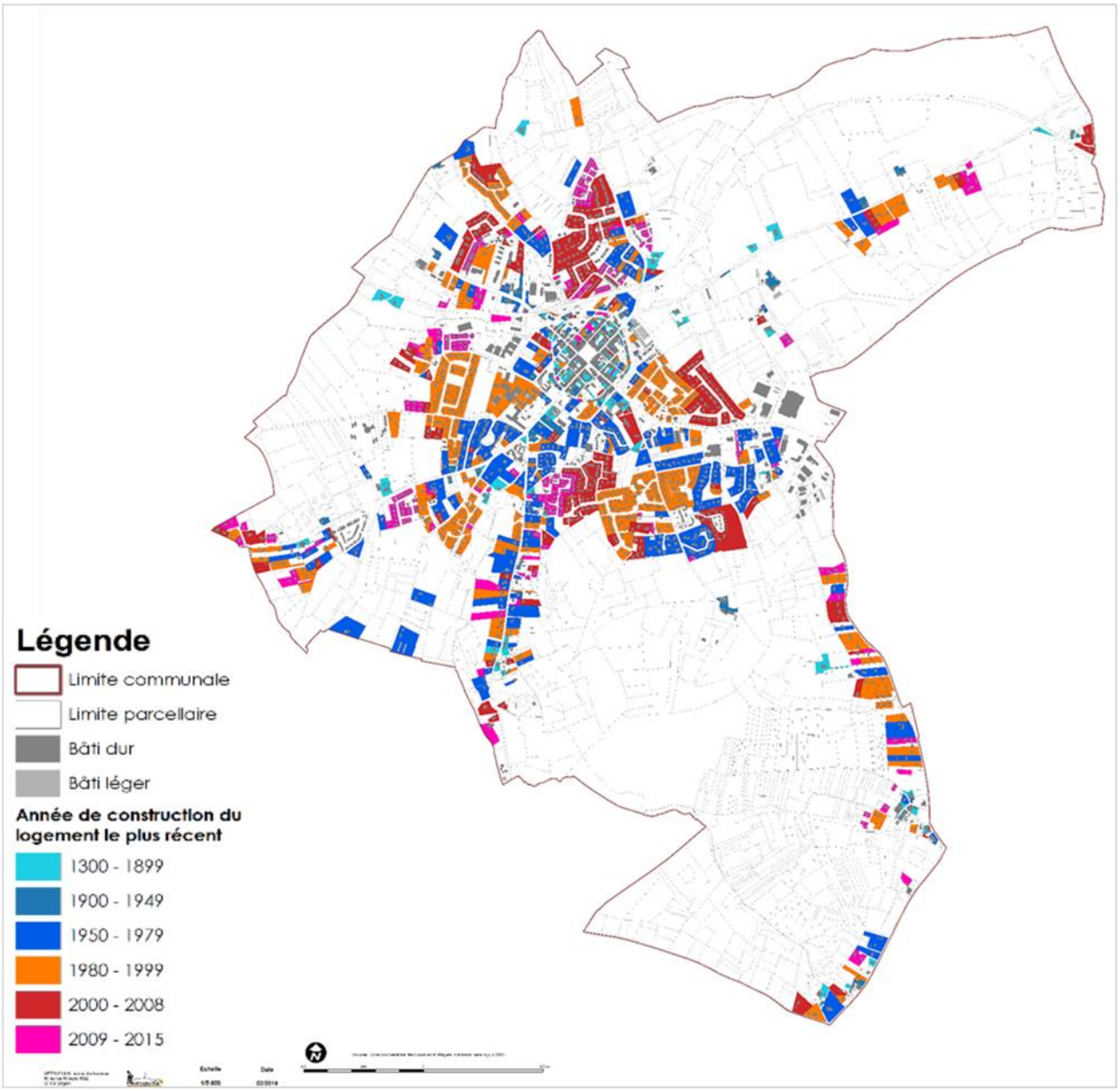


Figure 19 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements – Créon

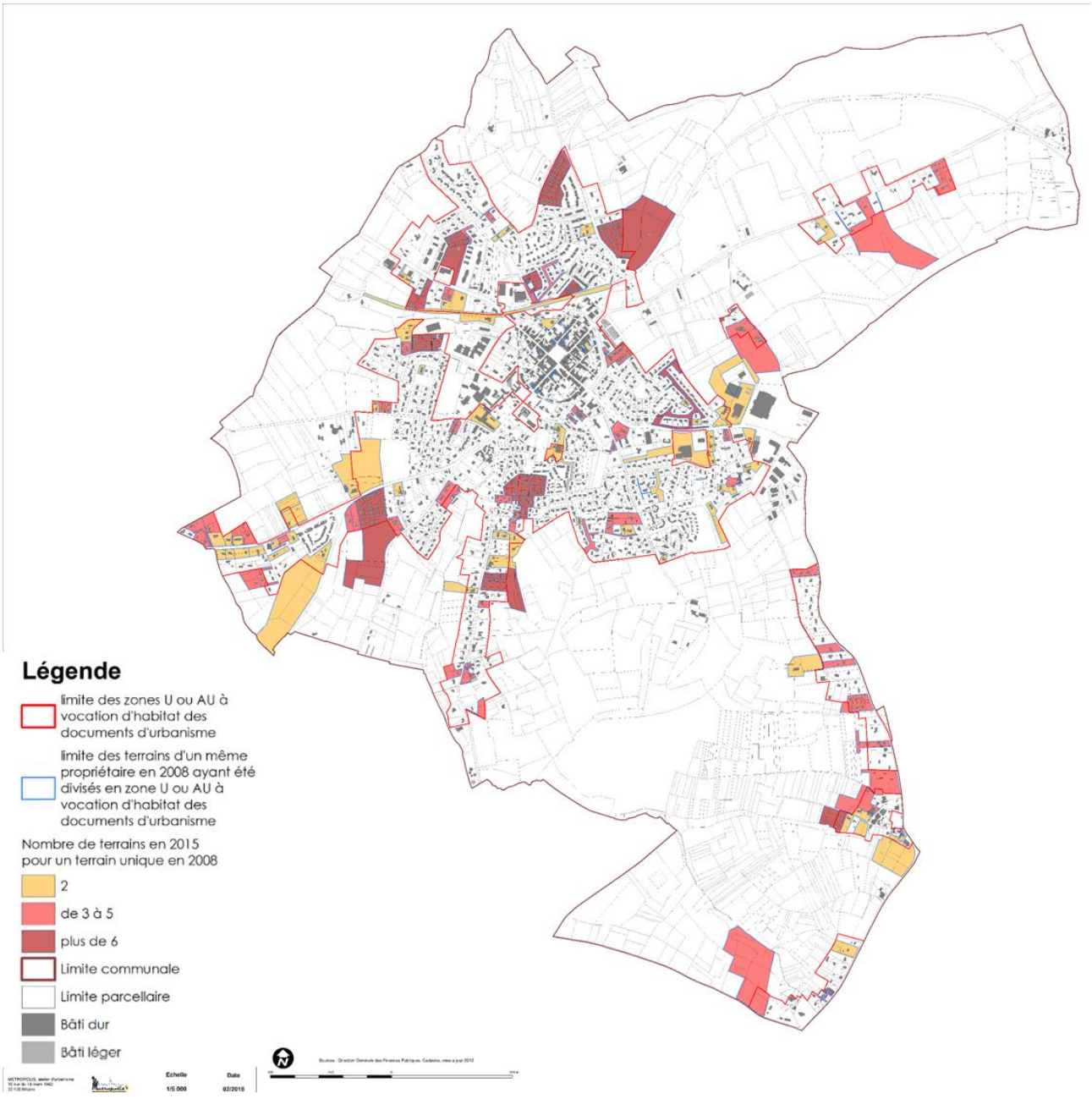


Figure 20 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Créon

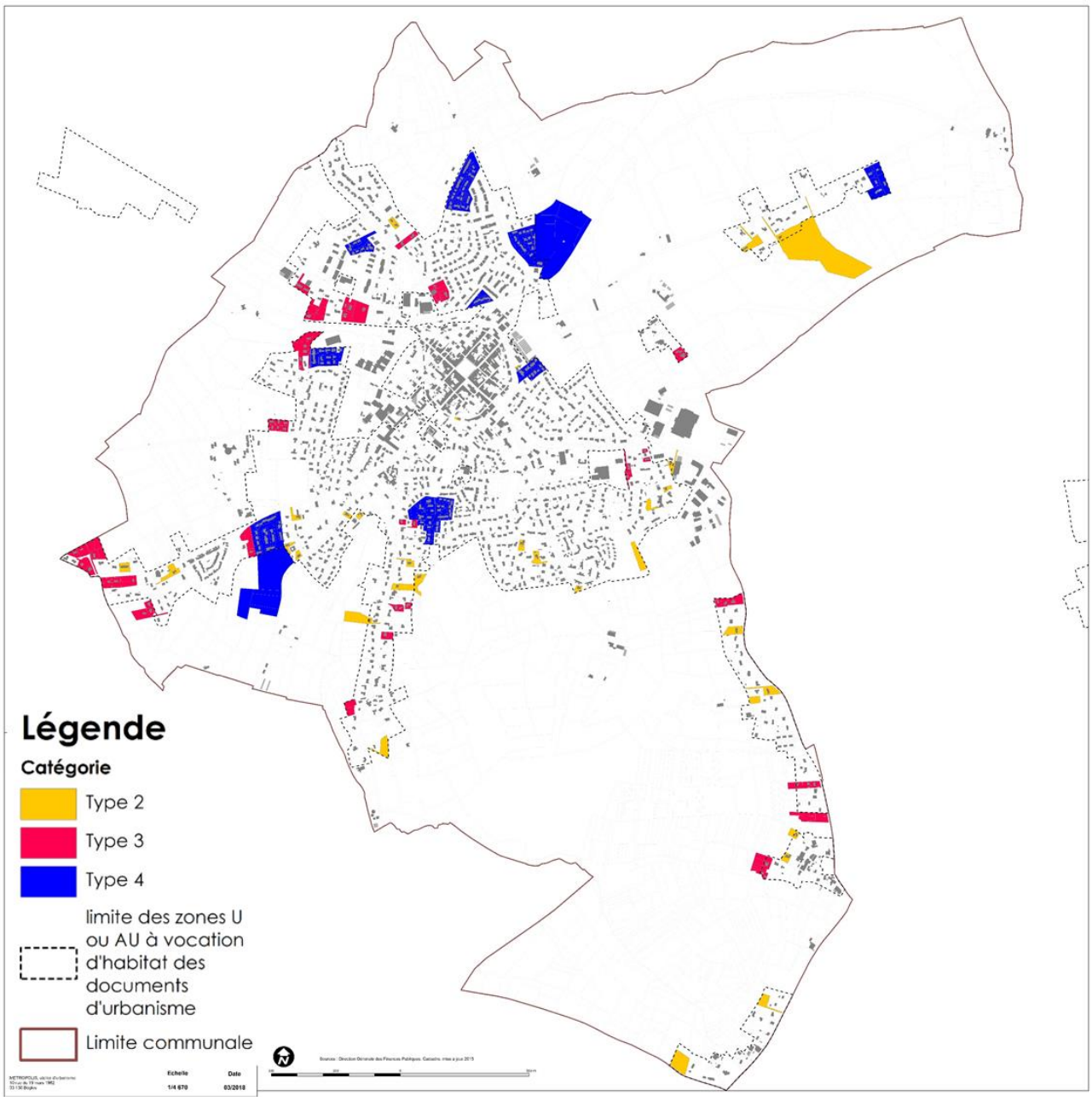


Figure 21 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Créon

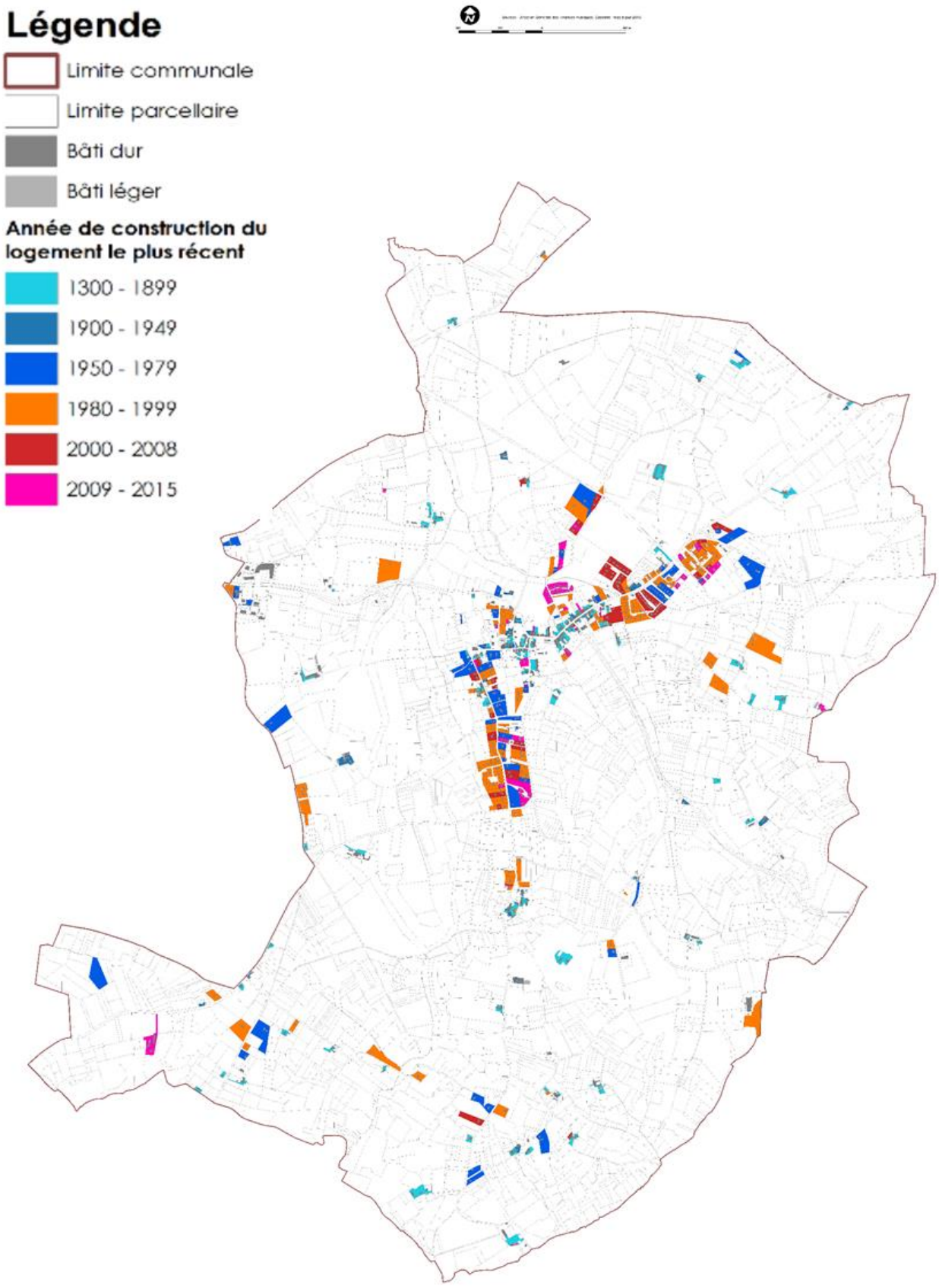


Figure 22 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements - La Sauve

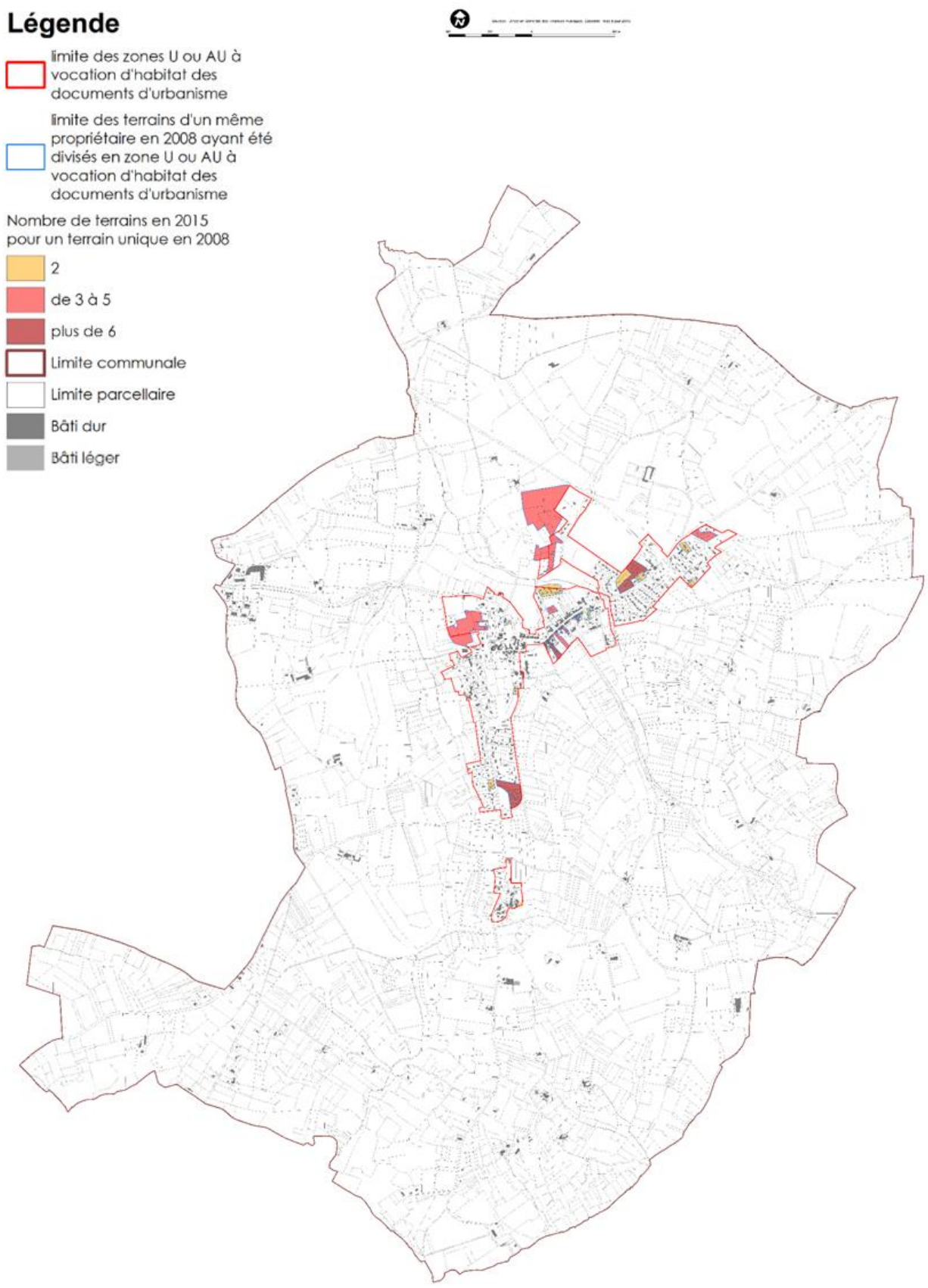


Figure 23 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - La Sauve

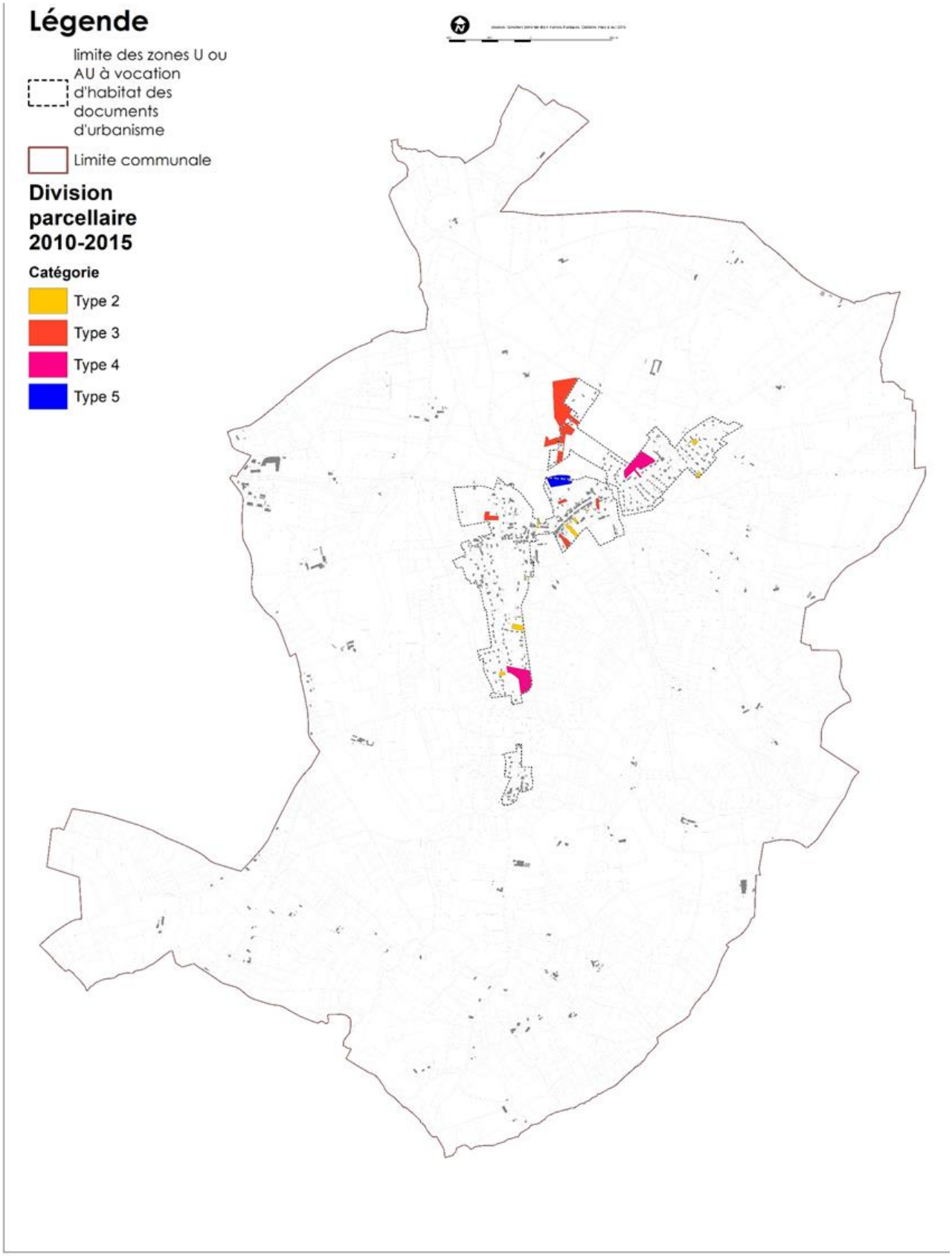


Figure 24 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - La Sauve

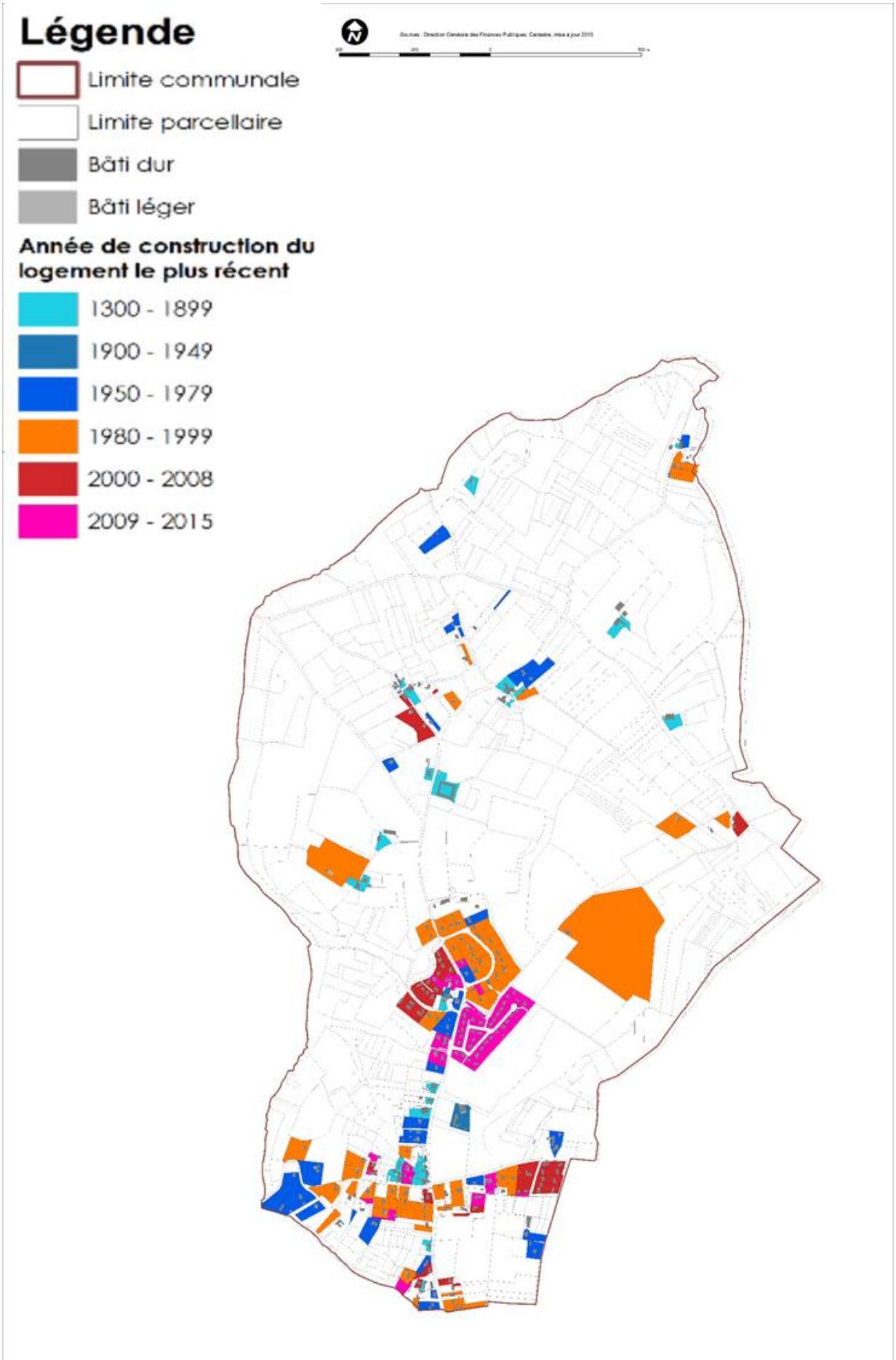


Figure 25 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements - Le Pout

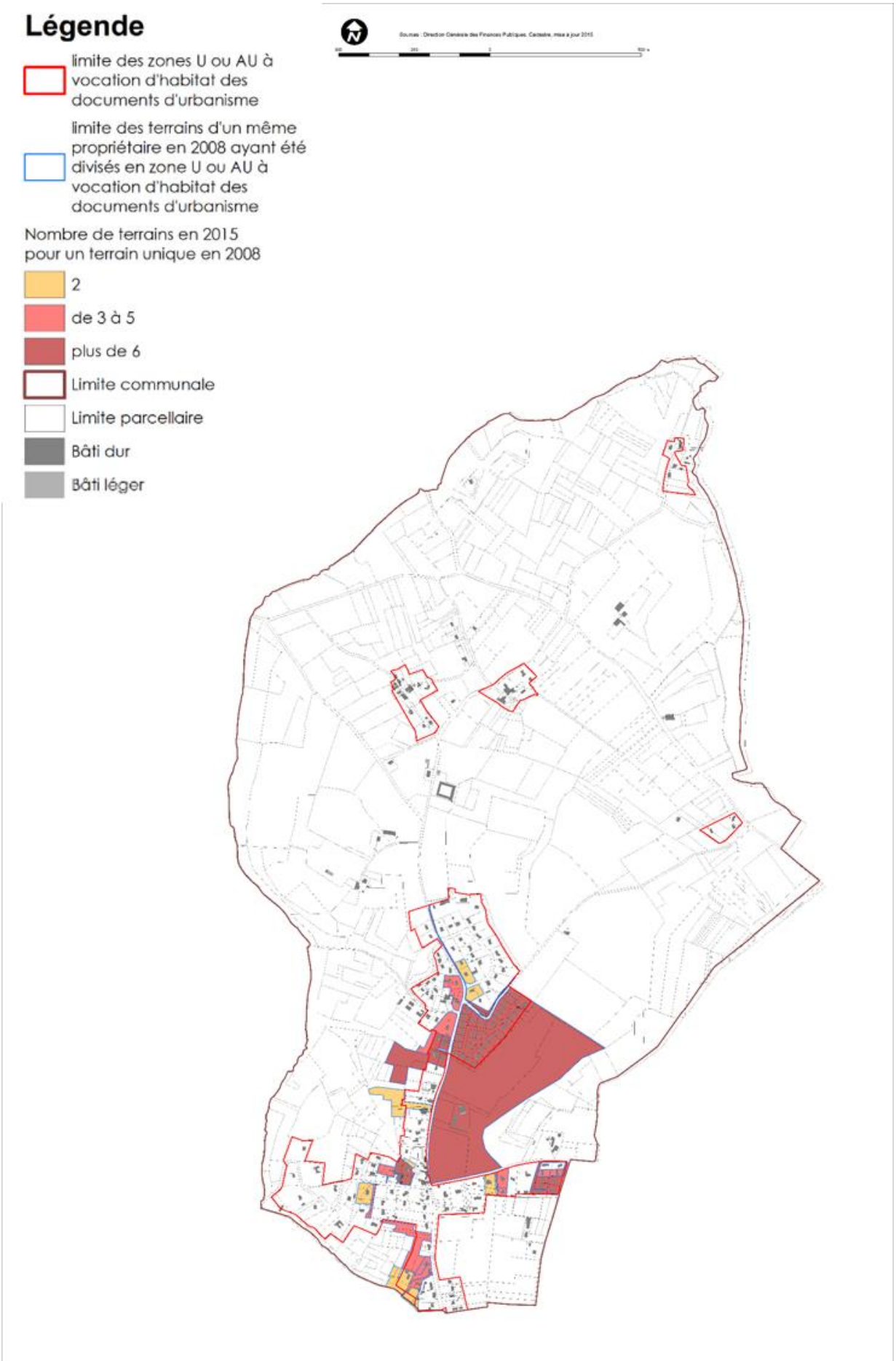


Figure 26 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Le Pout

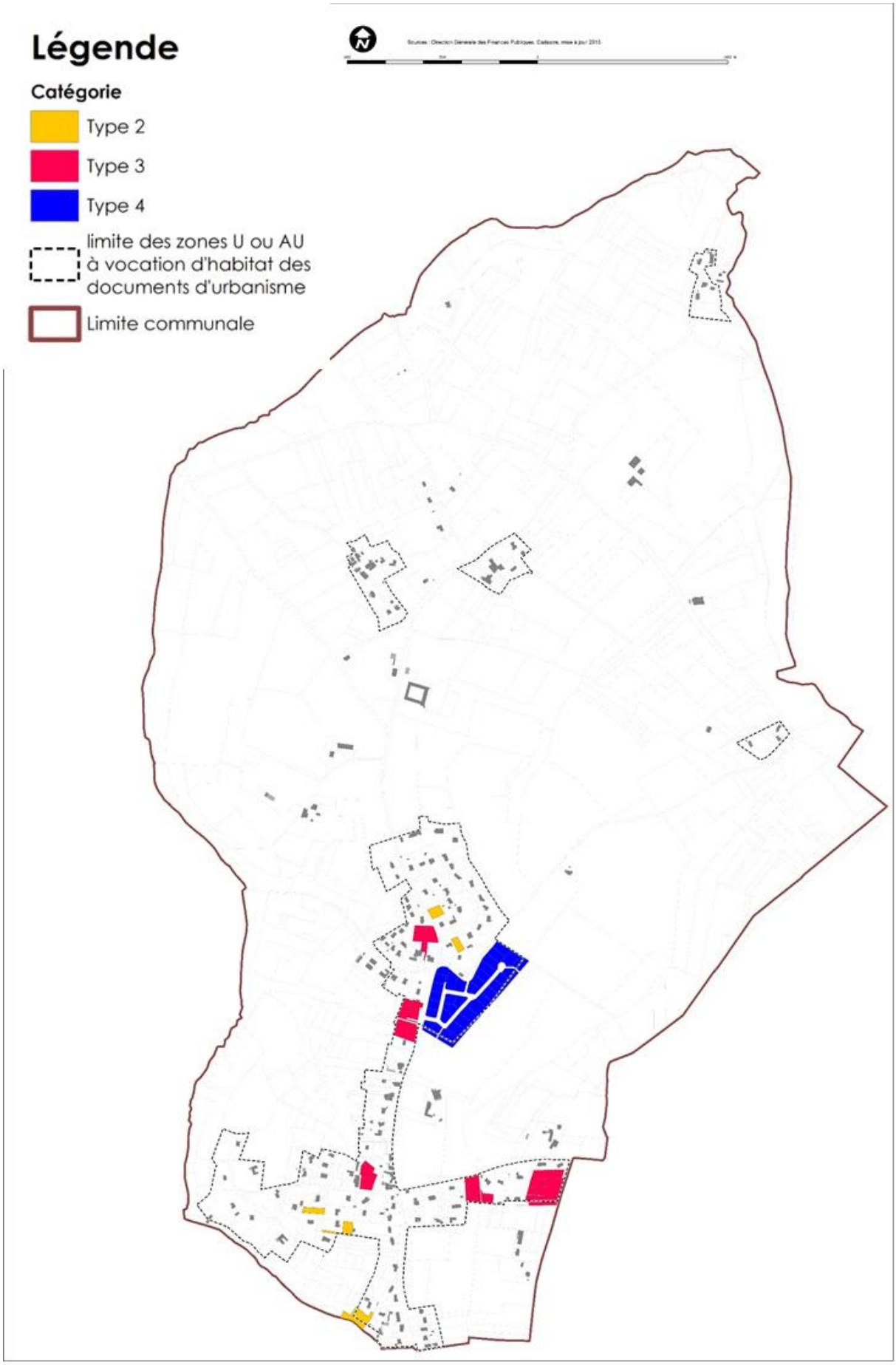


Figure 27 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Le Pout

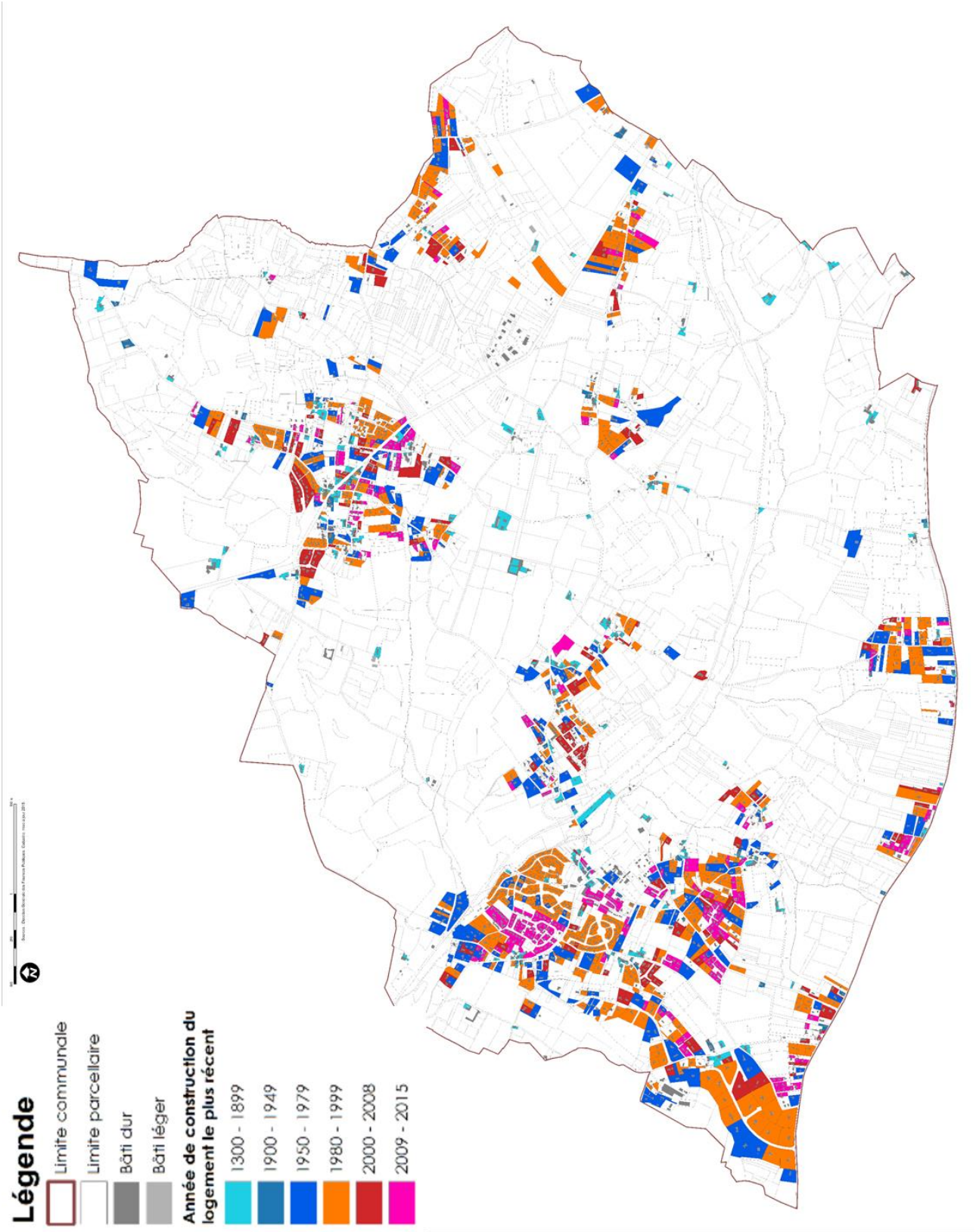


Figure 28 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements - Sadirac

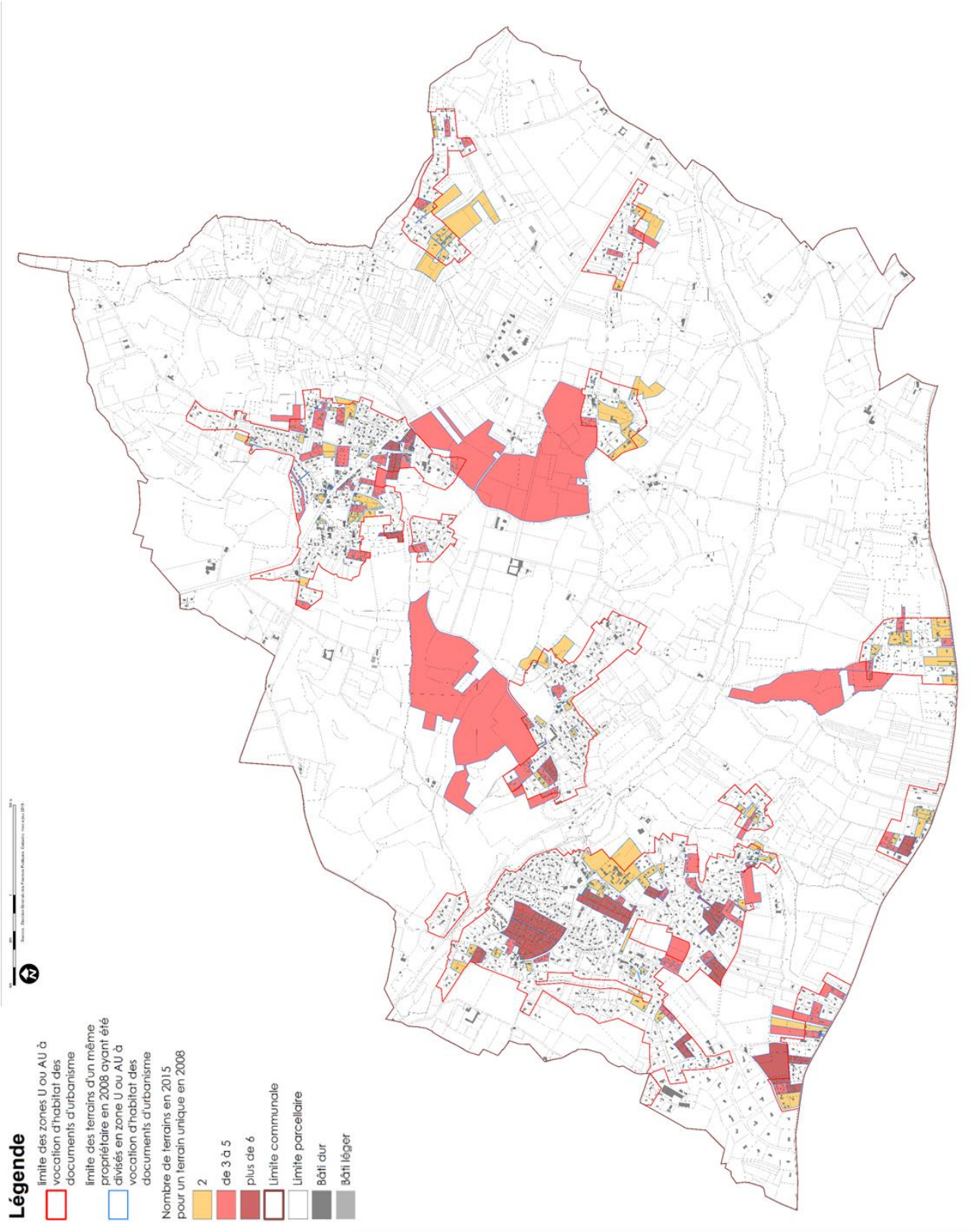


Figure 29 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Sadirac

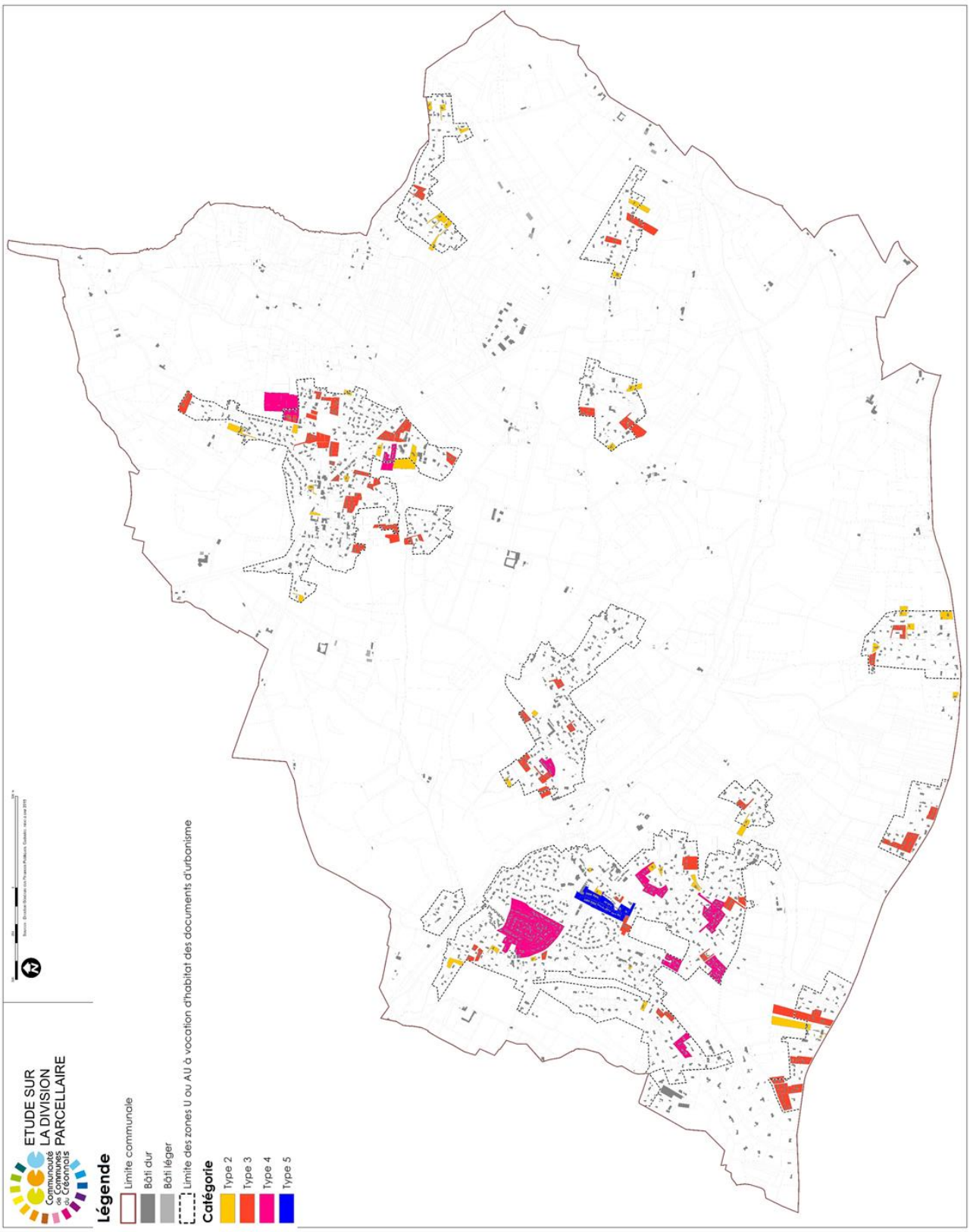


Figure 30 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Sadirac

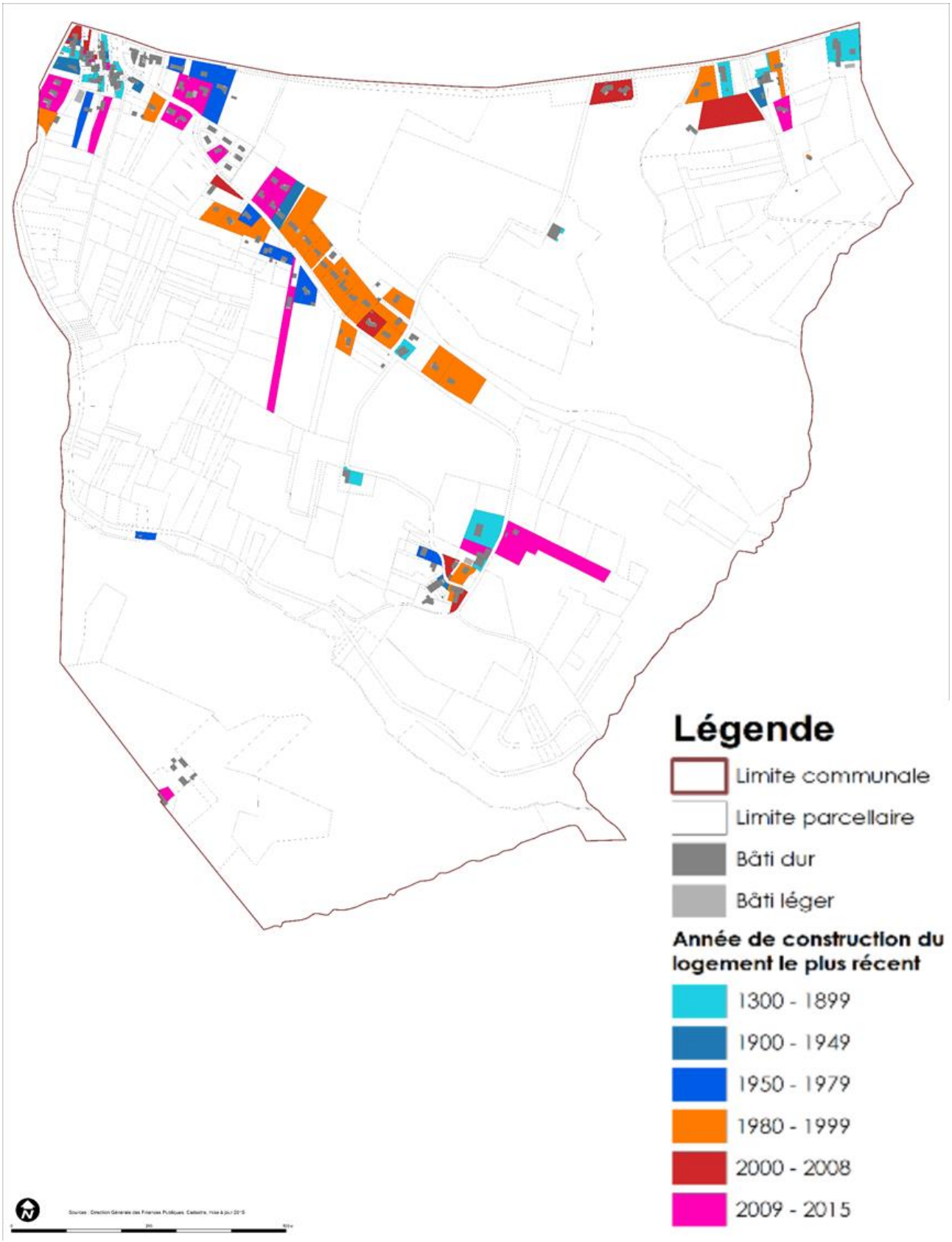


Figure 31 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Madirac

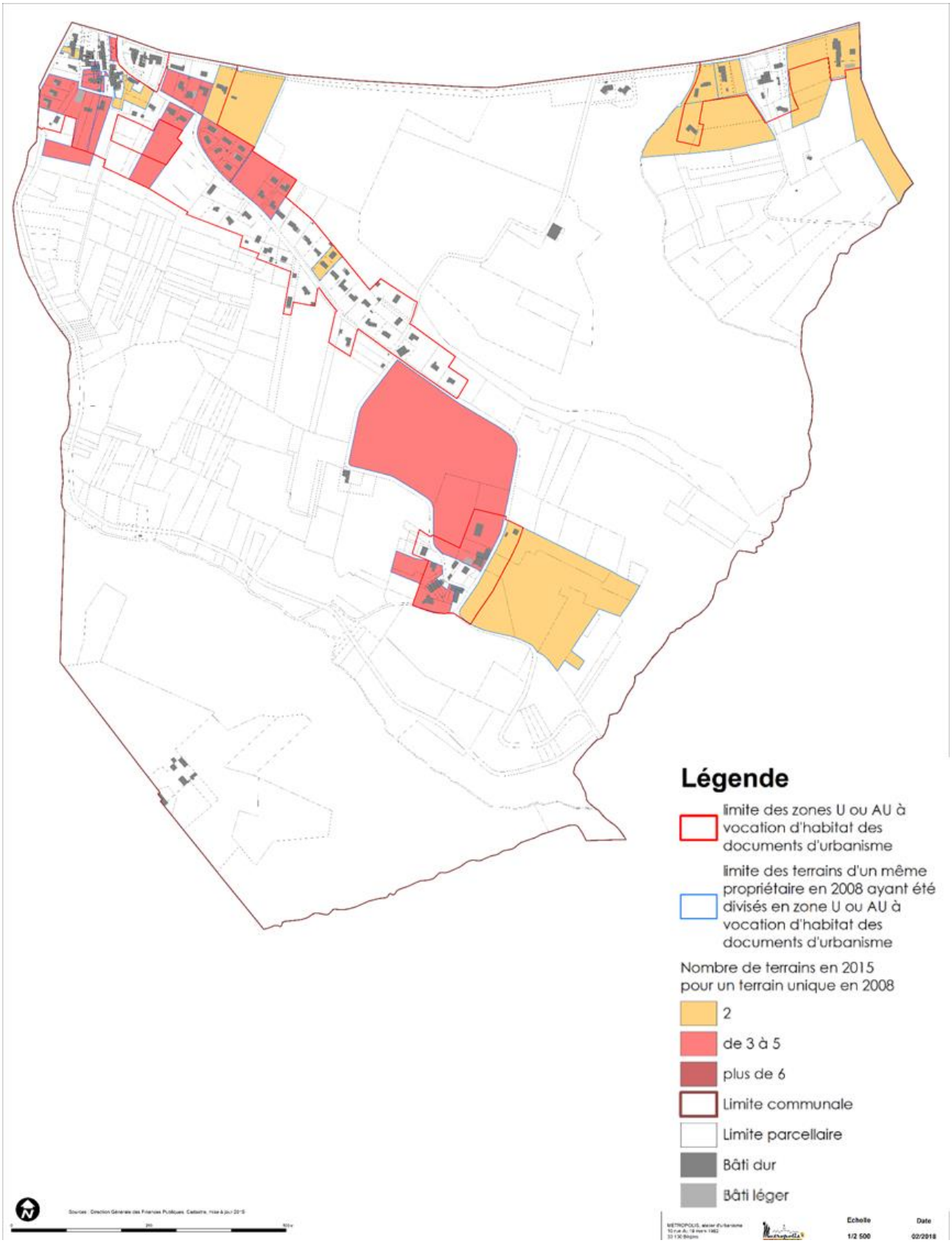


Figure 32 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Madirac

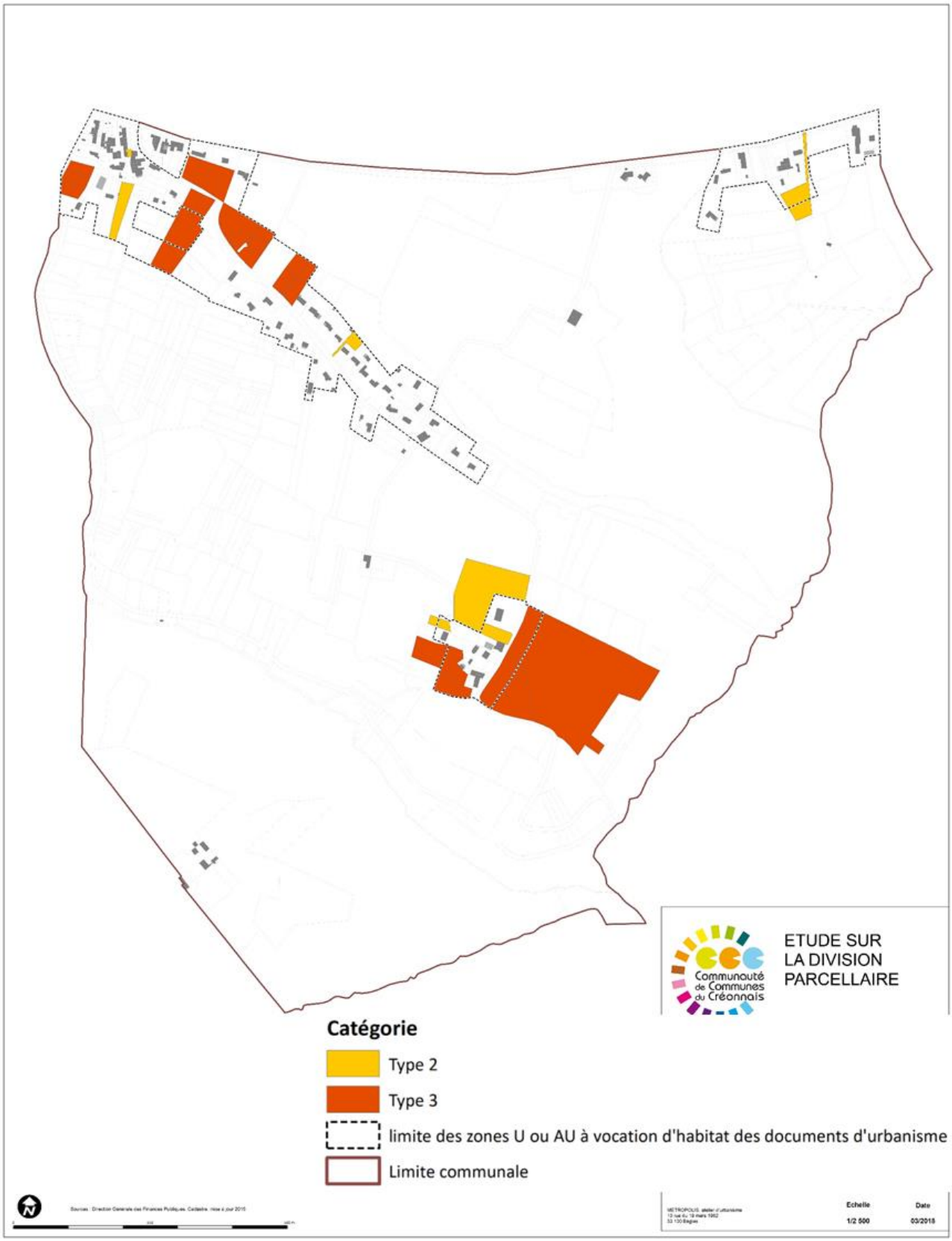


Figure 33 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Madirac

3.2. QUANTIFICATION DES DIVISIONS PARCELLAIRES : RESULTATS ET STATISTIQUES

Les divisions parcellaires ont été classées par type de division selon la typologie basée sur le type d'autorisation d'urbanisme. Le nombre de divisions sur la période 2009 à 2015, ainsi que la surface totale ont été extraits de cette cartographie.

2009 à 2015 Données MAJIC pour 6 communes tests	Type 2 : Détachement d'une parcelle non bâtie – sans équipement - en vue de la bâtir (Surface en ha)	Type 3 : Division en x parcelles non bâties – sans équipement (Surface en ha)	Nombre de logements créés sur la période dans terrains divisés de type 2 et 3
Créon	9,7	9,6	92 logements
Le Pout	0,6	2,2	19 logements
Baron	6,1	4,3	38 logements
Madirac	1,8	7,6	18 logements
Sadirac	7,1	18,6	136 logements
La Sauve	0,9	4,9	19 logements
Total	**26,2**	**47,2**	**322 logements**

Figure 34 : Quantification des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire

Le phénomène de la division parcellaire a été divisé par commune comme suit :

Pour Baron :

Sur la période 2009-2015, 38 logements été issus de 41 divisions parcellaires, soit un rythme annuel moyen de 6 logements produits par an représentant environ 15 habitants par an. Finalement, la proportion de logements construits par division parcellaire représente 84% de la construction totale sur la période (45 logements construits d'après les données MAJIC).

Pour Créon :

Sur la période 2009-2015, 92 logements été issus de 127 divisions parcellaires, soit un rythme annuel moyen de 15 logements produits par an représentant environ 38 habitants par an. Finalement, la proportion de logements construits par division parcellaire représente 31% de la construction totale sur la période (234 logements construits d'après les données MAJIC).

Pour La Sauve :

Sur la période 2009-2015, 19 logements été issus de 28 divisions parcellaires, soit un rythme annuel moyen de 3 logements produits par an représentant environ 8 habitants par an. Finalement, la proportion de logements construits par division parcellaire représente 21% de la construction totale sur la période (88 logements construits d'après les données MAJIC).

Pour Le Pout :

Sur la période 2009-2015, 19 logements été issus de 22 divisions parcellaires, soit un rythme annuel moyen de 3 logements produits par an représentant environ 8 habitants par an. Finalement, la proportion de logements construits par division parcellaire représente 33% de la construction totale sur la période (57 logements construits d'après les données MAJIC).

Pour Madirac :

Sur la période 2009-2015, 18 logements été issus de 28 divisions parcellaires, soit un rythme annuel moyen de 3 logements produits par an représentant environ 8 habitants par an. Finalement, la proportion de logements construits par division parcellaire représente 81% de la construction totale sur la période (22 logements construits d'après les données MAJIC).

Pour Sadirac :

Sur la période 2009-2015, 136 logements été issus de 190 divisions parcellaires, soit un rythme annuel moyen de 23 logements produits par an représentant environ 58 habitants par an. Finalement, la proportion de logements construits par division parcellaire représente 34% de la construction totale sur la période (403 logements construits d'après les données MAJIC).

En conclusion, à l'issue de la phase de localisation, le potentiel de division parcellaire a été défini comme suit :

- **322 logements crées par division parcellaire sur 2009-2015 équivalent à 53 logements par an sur une base 680 logements total produits sur la même période.**
- **47 % de la construction est mobilisé chaque année par la division parcellaire sur les 6 communes tests.**

Plusieurs rendez-vous ont été effectués en mairie(s) et au service instructeur afin de récolter des données supplémentaires incluant une liste de de Déclarations Préalables accordées depuis 2015 jusqu'à 2017, fournie par la Communauté de Communes, afin de compléter les données MAJIC et une mise à disposition des plans masse des divisions parcellaires montrant le découpage des terrains avant et après et la superficie du terrain détaché.

La Communauté de Communes n'est pas en charge de l'instruction des demandes. Les mairies ont délégué cet exercice à un service instructeur externe. La Communauté de Communes peut donc centraliser les données que les services instructeurs ou les mairies lui transmet mais pas récolter les données directement.

Des données qualitatives avec les acteurs ont été récoltée comme suit :

- « Le phénomène semble s'accélérer surtout depuis 2016 »,
- « Des problèmes avec les accès »,
- « À La Sauve, de plus petits lots »,
- « Beaucoup à Sadirac »,
- « A Sadirac en zone UD principalement, en deuxième rang car les moins chers et pas de tout à l'égout ».

Mais aussi :

- Discussions et récolte de données sur les Déclarations Préalables refusées : « à cause de la largeur des accès et accès sur les départementales, périmètre abord monument historique… ».

- Discussions sur le potentiel et les futurs secteurs de la division parcellaire (en deuxième rang par exemple).

3.3. COMPLEXITE DE LA QUANTIFICATION : POUR UN SUIVI CONTINU

Toutes les informations utiles à une analyse de la division des terrains renseignées dans les formulaires ne sont pas des autorisations d'urbanisme car ce n'est pas l'objectif de ceux-ci.

Les informations cadastrales recoupées avec une photo d'interprétation permettent d'affiner l'analyse. L'étude doit donc permettre une meilleure récolte de l'information par les services de l'intercommunalité.

Voici la base à renseigner pour récolter l'information. L'outil sera adapté au fil de l'eau en fonction des difficultés rencontrées par les différents acteurs (Communauté de Communes, service instructeur, géomaticiens...).

Terrains assiette	Surface en m²	Type	Date	Taille moyenne terrain de sortie	Nombre de logements déclarés PA + PC	Code Liaison	Suivi
Réf cadastrale		DP					PC déposé N°xxx PC déposé N°xxx PC déposé N°xxx
Réf cadastrale		PA					PC déposé N°xxx PC déposé N°xxx PC déposé N°xxx
Réf cadastrale		PC division					Sans objet

Figure 35 : Base de récolte d'information sur la division parcellaire

4. ÉTUDIER LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR DIVISION PARCELLAIRE

4.1. CADRAGE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR DIVISION PARCELLAIRE

4.1.1. METHODOLOGIE

Le repérage du gisement potentiel de division parcellaire a été fait sur les 6 communes tests (Baron, Créon, La Sauve, Le Pout, Madirac et Sadirac) sur des parcelles déjà bâties des tissus pavillonnaires et des lotissements existants susceptibles d'être divisés au regard de leurs possibilités de construction d'un second, troisième, quatrième…logement sur le tènement foncier d'origine.

Les dents creuses des 6 communes ont aussi été identifiées puisque la construction de dent creuse comme la division parcellaire rejoint le même objectif de densification.

4.1.2. SELECTION DES TERRAINS

Taille des terrains et emprise bâtie

Les terrains des zones urbaines destinés à l'habitat en dehors des secteurs d'Orientations d'Aménagement et Programmation (en zones urbaine (U) notamment) ont été retenus. Ces terrains ont par la suite été filtrés, filtres basés sur la taille et sur l'emprise bâtie comme suit :

- **Les terrains A1 à fort potentiel :** dont la surface est supérieure à 2500 m² et dont la surface bâtie est inférieure à 5% du terrain. Les terrains de + de 2500m² et dont la surface bâtie est supérieure à 5% ont eux aussi été classés.
- **Les terrains A2 de 500 m² à 2500m² pour Créon et de 700m² à 2500 m² avec une emprise bâtie de :**
  - 0% - le terrain a un **fort potentiel**,
  - 0% à 25% - le terrain a un **potentiel moyen**,
  - De 25% à 50% - le terrain a un **potentiel faible**,
  - Plus de 50% - le terrain est exclus car considéré comme **indivisible**.

Les terrains de taille inférieure à 500m² pour Créon et de 700m² pour les autres communes ont été **exclus du calcul** de la capacité de division.

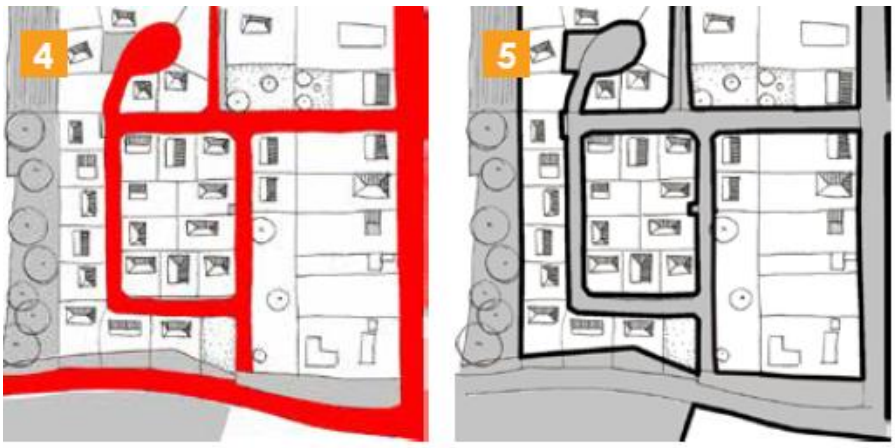
Les facteurs excluants

Les terrains couverts avec les prescriptions suivantes ont été exclus du potentiel de division parcellaire.

Pour les terrains de plus de 2500m² avec une emprise bâtie de moins de 5%, la surface couverte par les prescriptions suivantes a été retiré de la superficie du terrain :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC),
- Les Emplacements Réservés (ER),
- Les périmètres de protection articles L.151-19 et L.151-23,
- Les périmètres inconstructibles en zones inondables,
- Les servitudes de mixité sociale.

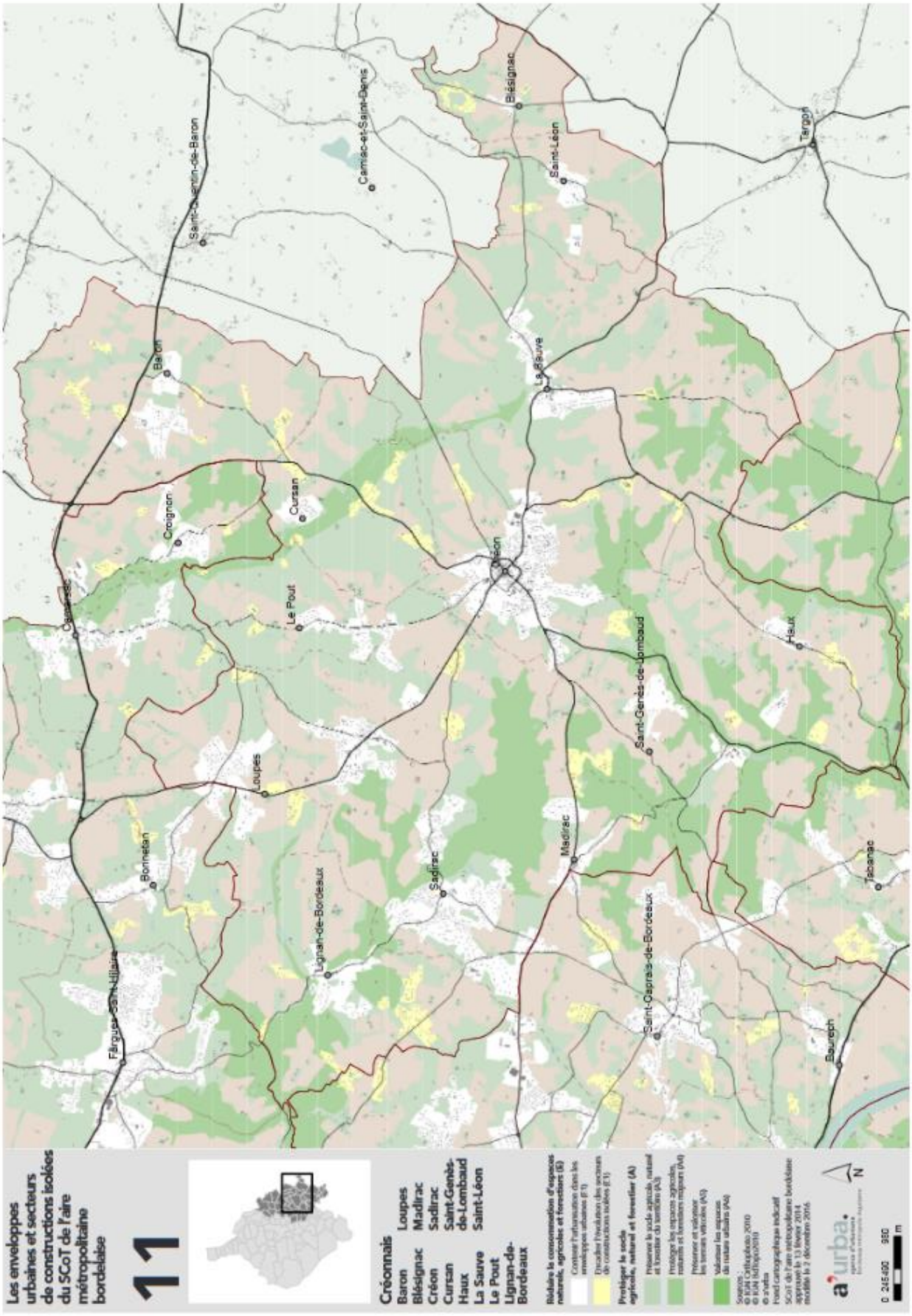
Les infrastructures routières et ferroviaires ont été « nettoyées » comme suit :



Source : AUDAP, 64

Après réunion avec le comité de pilotage du projet, la méthodologie pour le calcul du potentiel a été affinée en ajoutant les facteurs limitants comme suit :

- Les géographies prioritaires du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (enveloppes urbaines prioritaires et des secteurs de constructions isolées) amenant à identifier les terrains en secteurs de constructions isolées comme terrains à **faible potentiel**.
- Les Périmètres des Abords Monuments Historiques : classification des terrains de ces secteurs comme secteurs à **faible potentiel**.
- Recul de 30 mètres autour des cours d'eau permanents (SCoT) : **exclusion de ces terrains**.
- Retrait des terrains dans les secteurs d'OAP et zones à urbaniser : **exclusion de ces terrains**.
- Identification des **dents creuses comme catégorie à part**.



Les enveloppes urbaines et secteurs de construction isolés du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

4.1.3. RESULTATS STATISTIQUES

Après le retour des communes, le potentiel de division parcellaire a été révisé.

Le potentiel représente près de 20 hectares à fort potentiel pour les 6 commune tests, de 71,09 hectares en intégrant le potentiel « moyen ».

Ce nouveau chiffre sera à intégrer dans le PLUi, **sachant que ce potentiel théorique ne sera pas intégralement mobilisé pendant l'application du PLUi.** En suivra la mise en place d'un règlement graphique et écrit favorable ou pas à la division parcellaire.

Ce potentiel est donc amené à évoluer.

Commune	Fort	Moyen
Baron	3,62	4,79
Créon	3,86	7,38
La Sauve	1,35	4,67
Le Pout	1,34	5,85
Madirac	0,28	1,96
Sadirac	9,46	26,53
Total	**19,91**	**51,18**

Figure 36 : Potentiel de division parcellaire dans les 6 communes tests, en hectares

4.1.4. LOCALISATION DU POTENTIEL MOBILISABLE POUR LA DIVISION PARCELLAIRE : CARTOGRAPHIES

Les cartes suivantes exposent la localisation précise du potentiel mobilisable pour la division parcellaire.

Figure 37 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Baron

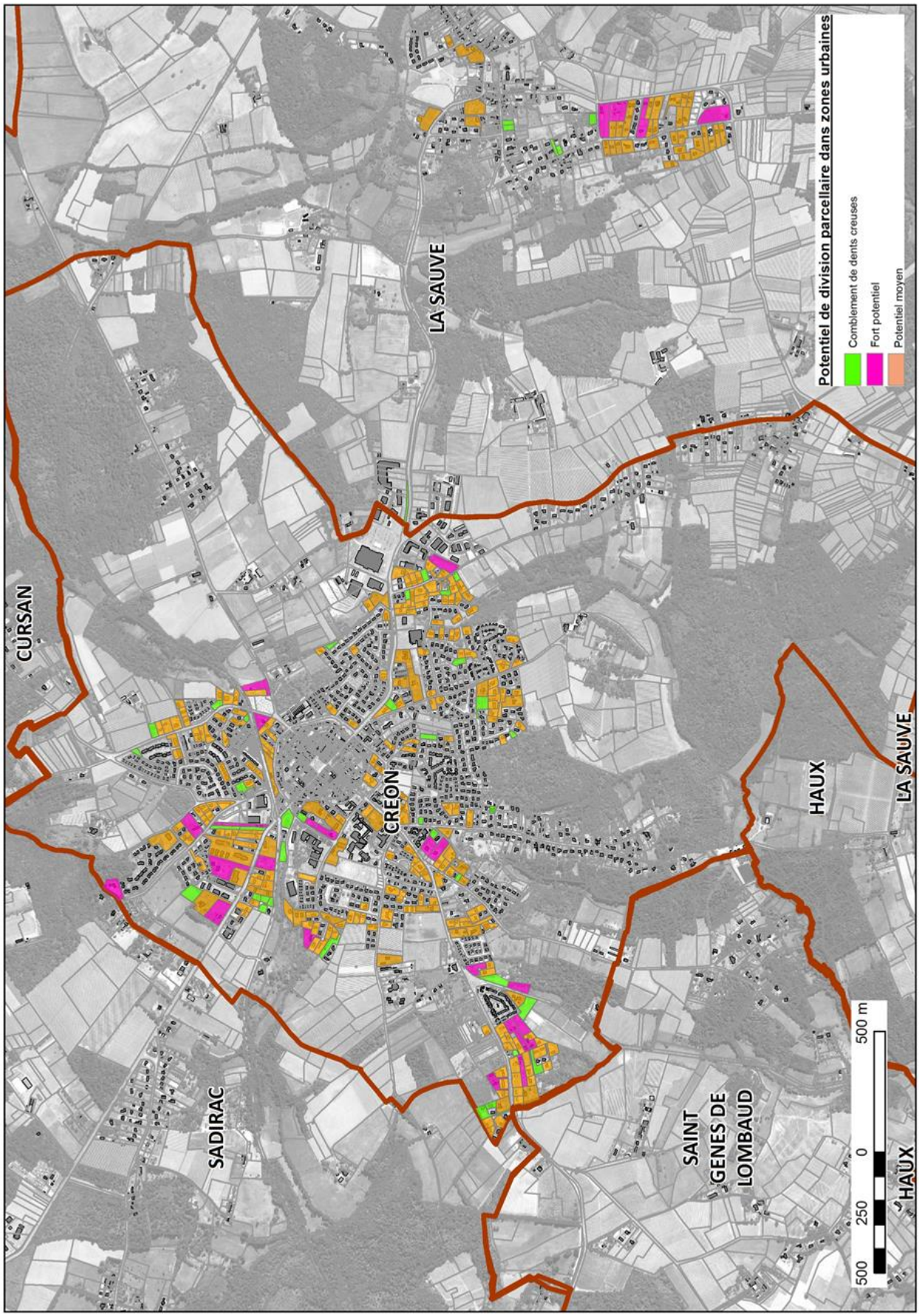


Figure 38 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Créon

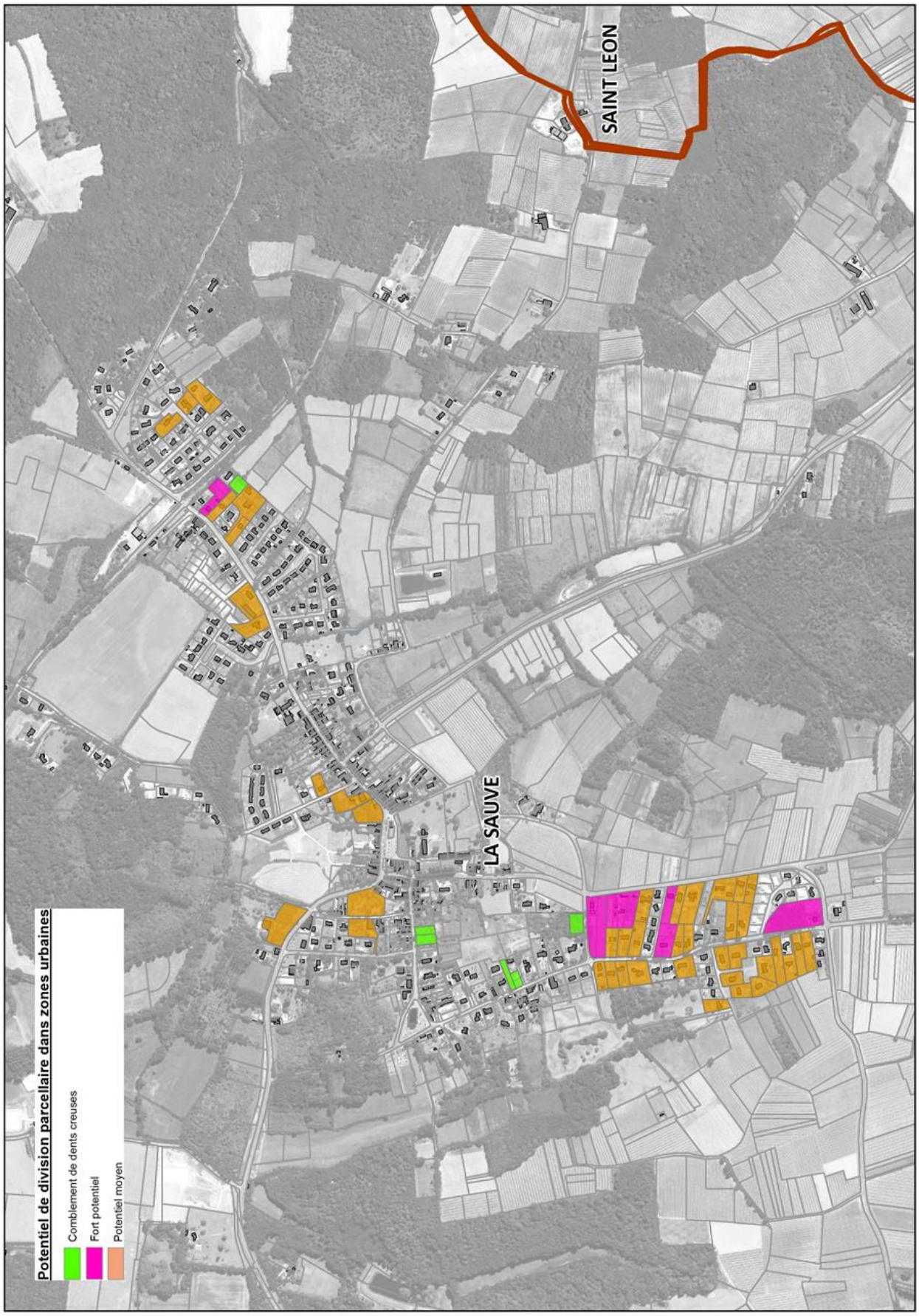


Figure 39 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire – La Sauve

Figure 40 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire – Le Pout

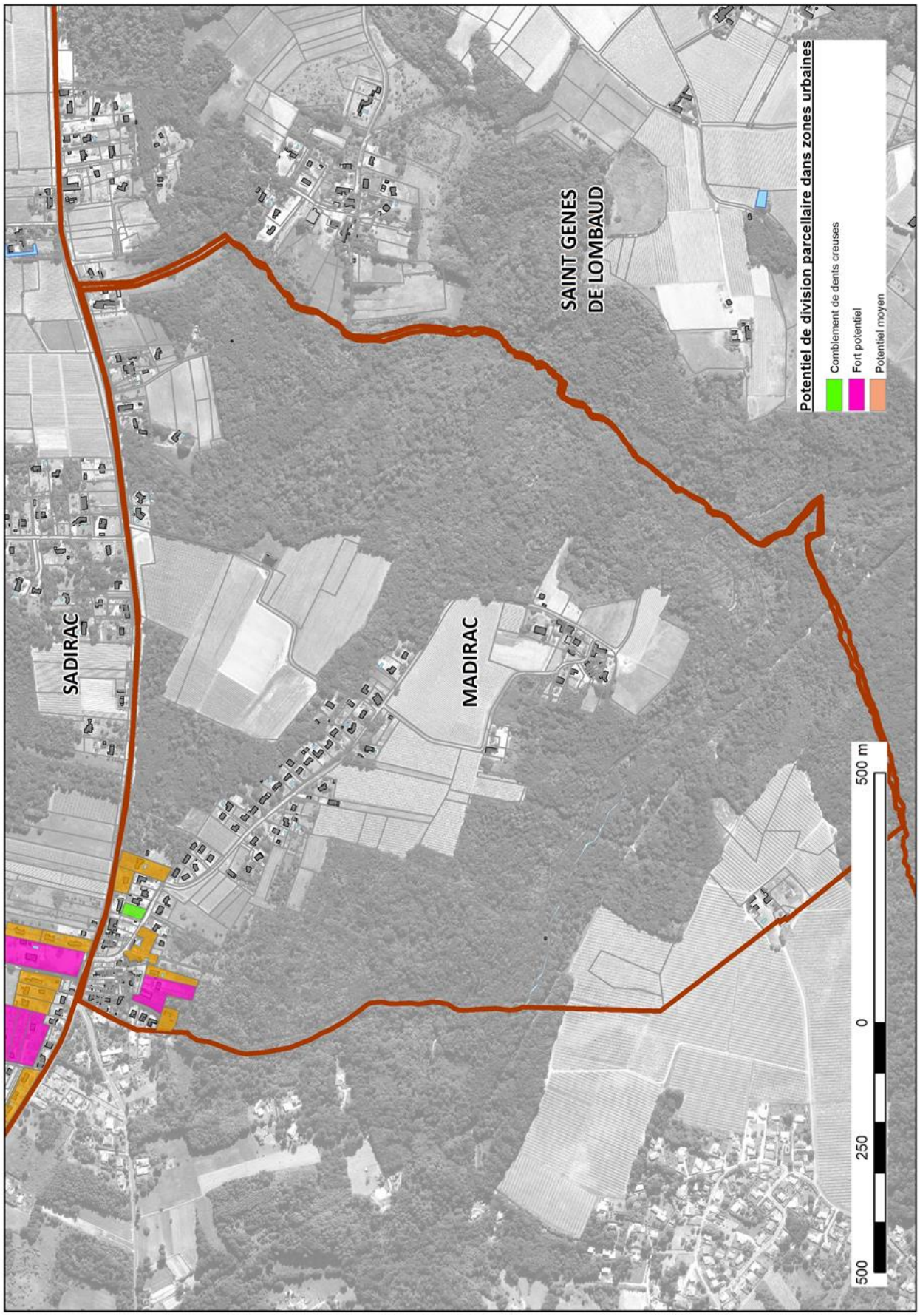


Figure 41 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Madirac

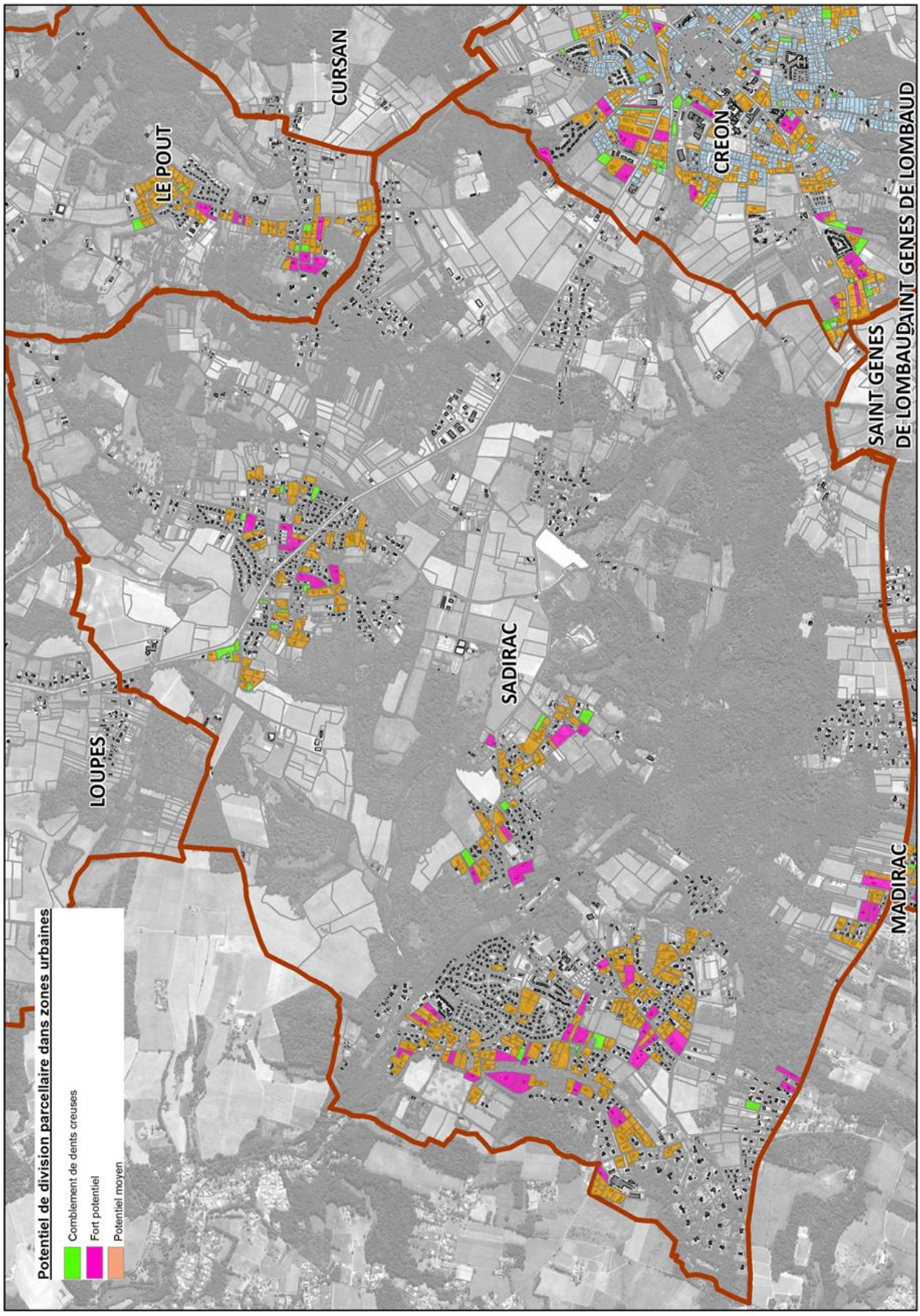


Figure 42 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Sadirac

5. ELABORER UNE STRATEGIE D'INTEGRATION DE LA DIVISION PARCELLAIRE DANS LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE DU PLUI DU CREONNAIS ET IDENTIFIER DES PRINCIPES D'ORIENTATION ET DE TRADUCTION

5.1. PRINCIPES GENERAUX

5.1.1. L'ADAPTATION DE L'ETUDE AU CONTEXTE

La Communauté de Communes du Créonnais a un patrimoine architectural et paysager très important. Partout, y compris à Créon et la Sauve, le tissu historique est prolongé de zones pavillonnaires incluses dans les bourgs et hameaux.

Donc sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), l'étude est élargie pour que la division de terrains soit étudiée partout y compris en centre ancien.

5.1.2. RAPPEL DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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. »

Article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'enjeu principal est celui de la forme urbaine souhaitée, donc des règles édictées sur les distances du projet de construction par rapport aux limites séparatives et aux limites de voiries.

Aujourd'hui, sur la Communauté de Communes du Créonnais, il y a des communes dont les documents d'urbanisme :

- Ne se sont pas exprimés sur l'article R.151-21 = donc le code s'applique.
- Dérogent à ce principe = le code ne s'applique pas.

Conseil de l'architecte = Travailler la question en fonction de la taille de l'opération.

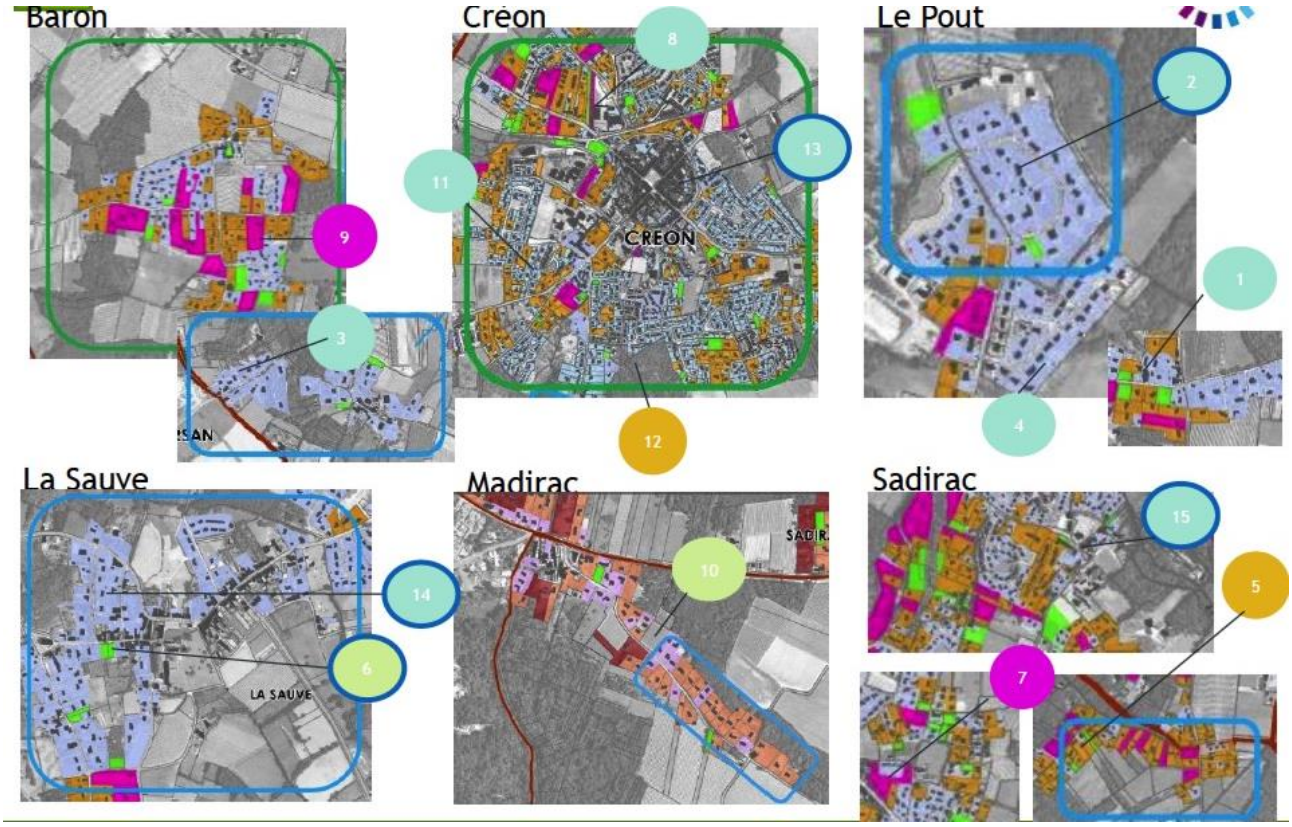
- Surface de plancher ≤ 800 m² = le PLU s'applique au terrain de sortie.
- Surface de plancher ≥ 800 m² = le PLU s'applique au terrain initial.

5.1.3. FACILITER LA CONSTRUCTION EN ZONE PATRIMONIALE

En zone patrimoniale (couverte par une servitude), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France prime. Pour faciliter l'urbanisation de ces zones, il est important que l'ABF contribue au règlement du PLU et le valide. Une note ministérielle va d'ailleurs en ce sens.

Mme Maillet, Architecte des bâtiments de France, en charge pour l'UDAP d'instruire les demandes sur la Communauté de Communes du Créonnais, a proposé une journée commune de travail avec l'équipe en charge de l'élaboration du PLUi.

Les illustrations suivantes définissent, à titre d'exemples, les secteurs où l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis conforme au(x) projet(s) de construction à la suite des échanges et éventuels ajustements de projet.



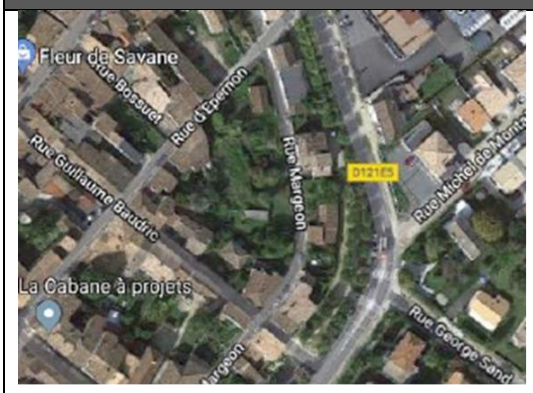
Localisation des échantillons – le cercle bleu localise les échantillons avec avis ABF conforme.

5.2. SIMULATION DE DIVISION PARCELLAIRE ET REGLES URBAINES A TRAVAILLER

Cette partie propose une série de cas pratiques où sont détaillés les outils et réponses possibles apportées au projet de division parcellaire, pour la maitrise du phénomène et de la capacité de densification des secteurs urbains.

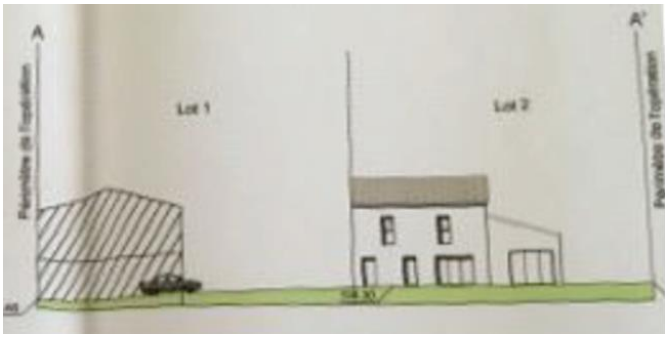
5.2.1. LES SECTEURS PATRIMONIAUX DENSES : LA BASTIDE DE CREON

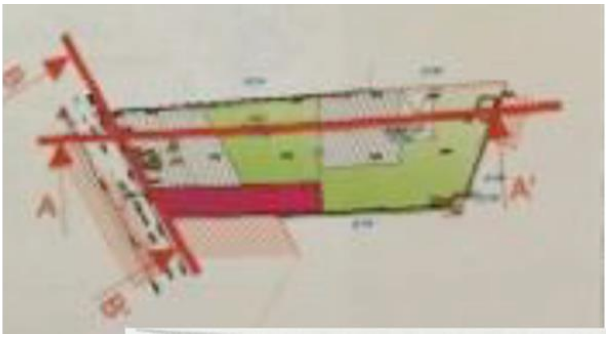
Contexte



Objectif(s) initial de la division parcellaire :

2 constructions : une à l'alignement de l'emprise publique et une en cœur d'ilot par bande d'accès





Proposition de maitrise de la division parcellaire

Il s'agit de garantir le maintien de la morphologie du parcellaire, ou à défaut la persistance de son impact sur l'architecture :

- Lanière avec une façade entre 6 et 12 m sur rue.
- Des limites mitoyennes perpendiculaires aux voies publiques.
- Des limites de fond de parcelle en cœur d'îlot végétalisé.
- Toute desserte par bande d'accès doit être interdite.

Outil mobilisable

Règlement :

- Préserver la forme urbaine : un règlement à travailler sur la base de la Charte Architecturale des Bastides d'Aquitaine
- Maintenir un espace en pleine terre important,
- Règlementer les hauteurs en fonction de l'existant mesurée à partir de la voie,
- Intégrer le stationnement au bâti

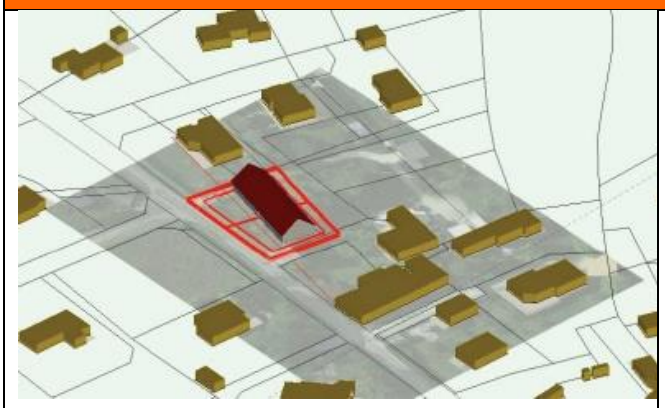
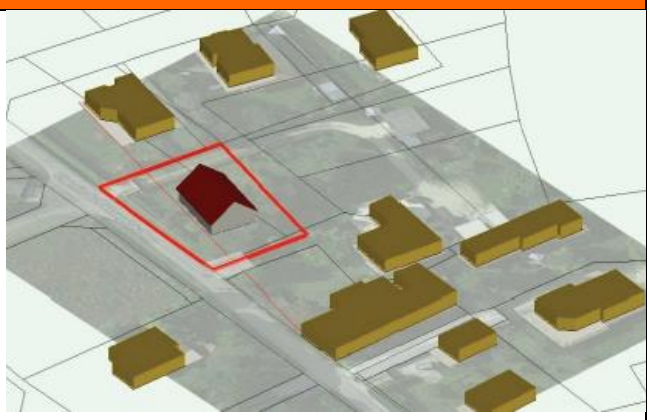
5.2.2. LES HAMEAUX CONSTITUES ET BOURGS

Contexte

Objectif(s) initial de la division parcellaire :

1 terrain de 963 m² : 1 ou 2 terrains divisés ?

Proposition de maitrise de la division parcellaire

Outil mobilisable

Dans les zones où une constructibilité en 2ème ligne est admise, la création de voie privée est alors le seul moyen de desservir des parcelles en seconde ligne là où les bandes constructibles autorisent la construction. Cela aura pour effet d'exclure la Déclaration Préalable comme mode de division parcellaire. Les pétitionnaires pourront soit déposer des permis d'aménager, soit des permis de construire valant division.

Parfois les règles ne fonctionnent pas avec une organisation vernaculaire. Il convient alors de compléter le règlement soit par :

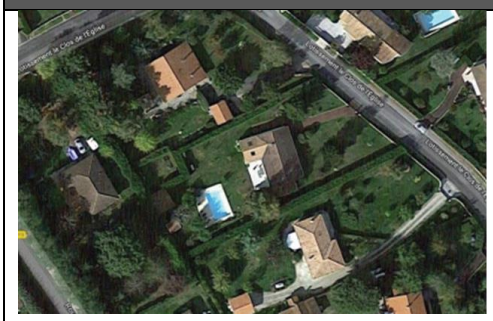
- Une modulation d'alignement ou une modulation de hauteur au plan de zonage.
- Une OAP patrimoniale définissant les modalités de constructibilité.

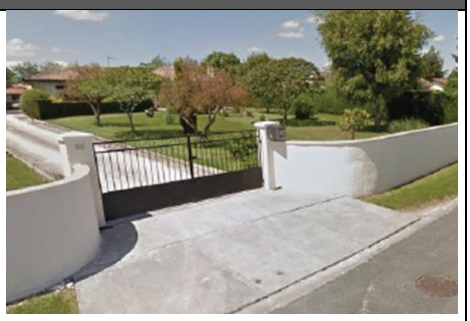
Les pistes réglementaires évoquées :

- La définition de bande constructible doit cadrer la position des constructions.
- Toute desserte par bande d'accès doit être interdite.
- Des règles favorables à la fragmentation des volumes seront introduites.
- Les hauteurs doivent être comprises entre RDC et R+2, selon les secteurs, en fonction de l'existant,
- La distance entre constructions sur même unité foncière doit être réglementée.
- Intégration du stationnement au bâti.
- Ne pas bloquer l'architecture contemporaine.

5.2.3. LE TISSU PAVILLONNAIRE EN CONTINUITE DE BOURG

Contexte





Objectif(s) initial de la division parcellaire :

1 terrain de 1822 m² : 2 terrains divisés de 661 m² et 1161 m²

Proposition de maitrise de la division parcellaire

Outil mobilisable

Ces lotissements des années 70, 80, et/ ou le développement linaire ont créé un tissu pavillonnaire lâche : terrains initiaux de plus de 1 500 m² avec une maison au milieu de la parcelle. Ils peuvent donner lieu au maintien de la maison avec une assiette foncière d'environ 1000 m² (la maison n'étant pas conçue pour des terrains compacts et étant souvent accompagnée d'une piscine, d'annexes, de végétation). Il est rare que les personnes choisissent de faire plus compact. Néanmoins, il n'est pas possible de réglementer la division de terrain bâti.

Les constructions sont implantées en recul, parfois très en recul. Ce recul est ce qui fait la qualité du paysage.

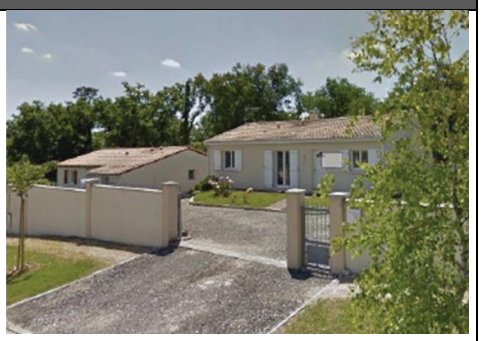
Étant donné la proximité du centre bourg, les terrains peuvent se diviser pour créer 2 rangs d'urbanisation : un rang en façade de l'espace public, un rang en deuxième ligne desservi par une bande d'accès. Cela donnera lieu soit à la création de terrains à l'avant de la parcelle, soit à l'arrière.

Les pistes réglementaires évoquées :

- Des règles favorables à la fragmentation des volumes seront introduites.
- La desserte par bande d'accès peut être admise sur une profondeur limitée à 25 mètres (à affiner) sous réserve que les accès soient mutualisés minimum par 2, idéalement par 4.
- La marge de recul par rapport aux espaces publics est modulable au plan de zonage.
- Marge de recul par rapport aux limites séparatives est modulable en fonction de la situation des sites et de leur géographie

5.2.4. LE TISSU PAVILLONNAIRE : LOTISSEMENT DENSE CONTEMPORAIN

Contexte



Objectif(s) initial de la division parcellaire :

Proposition de maitrise de la division parcellaire

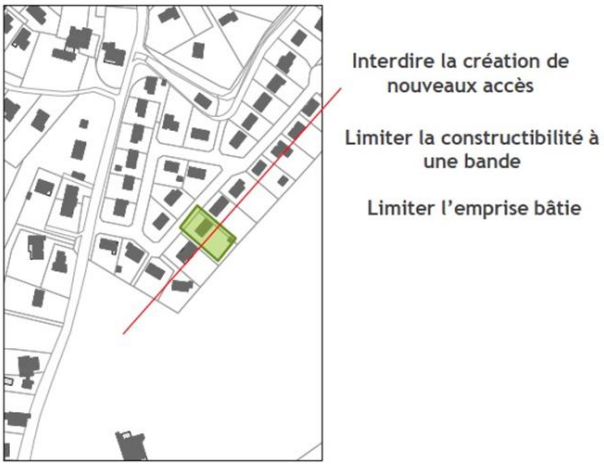
Eviter ce type de densification

Limiter les extensions dans une marge de recul définie

Permettre l'implantation en mitoyenneté pour permettre l'évolution du bâti vers une semi-continuité.

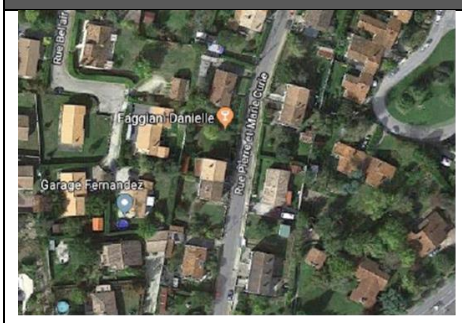
Outil mobilisable

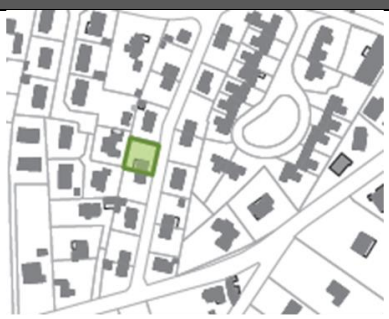
Règlement écrit et graphique :



5.2.5. LE TISSU PAVILLONNAIRE : LOTISSEMENT DENSE DES ANNEES 1980

Contexte

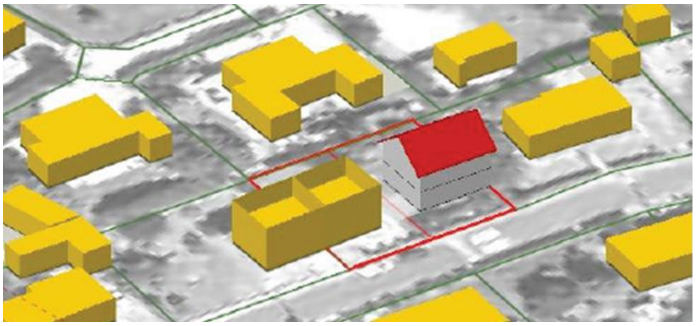
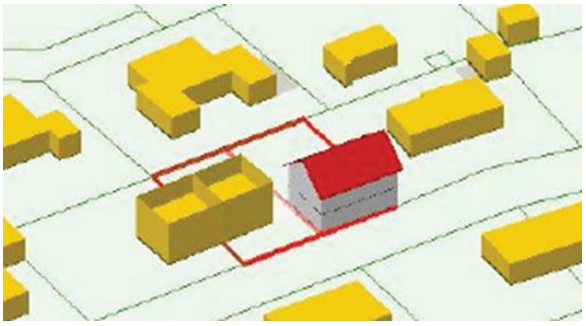




Objectif(s) initial de la division parcellaire :

Un terrain d'assiette de 528 m² vers 2 sorties de 264 m²

Proposition de maitrise de la division parcellaire

Outil mobilisable

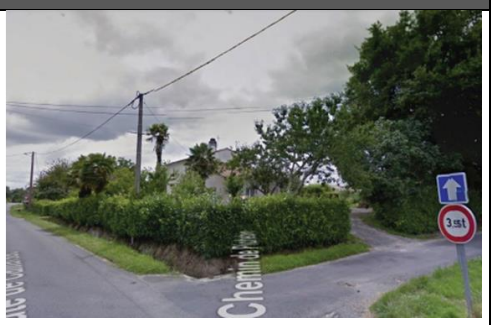
Le potentiel constructible existe, il doit être valorisé.

Les pistes réglementaires évoquées :

- Un mimétisme en termes d'implantation :
- Alignement des façades sur recul existant.
- Valider la continuité (plus de recul sur limites séparatives).
- Un mimétisme en termes de hauteur.

5.2.6. L'URBANISATION LINEAIRE

Contexte



Objectif(s) initial de la division parcellaire :

Un terrain d'assiette de 4490 m² vers 4 sorties de 550 m²

Proposition de maitrise de la division parcellaire

Outil mobilisable

Le potentiel de division parcellaire est fort, mais un « laisser-faire » engendrerait des problématiques importantes d'accès et de multiplication des sorties sur les emprises publiques existantes.

Dans ce cas, le choix est fait de favoriser la densification du cœur d'ilot. Seule une Orientation d'Aménagement et de Programmation peut permettre de « réparer » ce tissu urbain linéaire afin d'assurer un bouclage cohérent de la desserte interne du site par les voies publiques ou privées.

Le règlement assurera la forme urbaine comme vu dans d'autres exemples.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation de la Communauté de Communes du Créonnais 7
Figure 2 : Évolution annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011 dans la Communauté de Communes 8
Figure 3 : Évolution de la population entre 1999 et 2012 8
Figure 4 : Le dynamisme de la construction neuve depuis 2005 9
Figure 5 : Construction de logements par commune 10
Figure 6 : Un marché dominé par la construction de l'habitat individuel 11
Figure 7 : Les objectifs de consommation d'espace du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise 12
Figure 8 : Les formes de division parcellaire - Exemple de division simple 20
Figure 9 : Les formes de division parcellaire - Exemple de division en drapeau 21
Figure 10 : Les formes de division parcellaire - Exemple de division multiple 22
Figure 11 : Les formes de division parcellaire - Exemple de terrains issus de la procédure type déclaration préalable 25
Figure 12 : Les formes de division parcellaire - Exemple de terrains issus de la procédure type permis d'aménager 26
Figure 13 : Les formes de division parcellaire - Exemple de terrains issus de la procédure type permis de construire valant division 27
Figure 14 : Les formes de division parcellaire – Exemple de division de terrains déjà bâtis 28
Figure 15 : Les formes de division parcellaire - Exemple de copropriété horizontale 28
Figure 16 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements – Baron 31
Figure 17 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Baron 32
Figure 18 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Baron 33
Figure 19 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements – Créon 34
Figure 20 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Créon 35
Figure 21 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Créon 36
Figure 22 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements - La Sauve 37
Figure 23 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - La Sauve 38
Figure 24 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - La Sauve 39
Figure 25 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements - Le Pout 40
Figure 26 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Le Pout 41
Figure 27 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Le Pout 42
Figure 28 : Cartographie des divisions parcellaires - Année de construction des logements - Sadirac 43
Figure 29 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Sadirac 44
Figure 30 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Sadirac 45
Figure 31 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Madirac 46
Figure 32 : Cartographie des divisions parcellaires - Localisation des terrains divisés entre 2009 et 2015 avec nombre de division - Madirac 47
Figure 33 : Cartographie des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire - Madirac 48
Figure 34 : Quantification des divisions parcellaires - Classification par type de division parcellaire 49
Figure 35 : Base de récolte d'information sur la division parcellaire 51
Figure 36 : Potentiel de division parcellaire dans les 6 communes tests, en hectares 55
Figure 37 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Baron 56
Figure 38 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Créon 57
Figure 39 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire – La Sauve 58
Figure 40 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire – Le Pout 59
Figure 41 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Madirac 60
Figure 42 : Potentiel mobilisable pour la division parcellaire - Sadirac 61

Participants aux comités de pilotage et comité technique

Comité de Pilotage

Mme FELD, Présidente de la Communauté de Communes
M. PAGES, maire de Madirac
M. THILLET, vice-président de la Communauté de Communes, maire de Blésignac
M. DELPINO, adjoint urbanisme Baron
M. COZ, maire de Sadirac
M. BOIZARD, maire de La Sauve
M. GACHET, maire de Créon
M. CANY, Communauté de Communes du Créonnais
M. NADAUD, maire de Le Pout
M. SEURIN, maire de Cursan
M. TARBES, maire de Saint Léon
M. PETIT, 1er adjoint Haux
Mme GRAVELLIER, adjointe Loupes
M. TIBERI, conseiller municipal Loupes
M. RAUZET, St-Genès-de-Lombaud
Mme AUBIN, maire de Haux
M. RONDET, Cursan
M. LABARBE, St-Genès-de-Lombaud
M. BARRAU, Sadirac
M. GREIL, adjoint de Créon
M. LE BLOND DU PLOUY, maire de Baron
M. MILLET, St-Léon
M. BOUCHARDEAU, Villenave-de-Rions
M. LATASTE, maire de Capian
M.BORDE, La Sauve
M. MONCLA, Capian
M. CARBONIER, Le Pout
Mme LESVIGNES, Maire de Loupes

Comité Technique

M. DEL AGUILA, architecte-urbaniste CAUE
Mme BOSCHAT, urbaniste CAUE
Mme GRISSER, coordination foncière départementale
Mme BERTHELOT, DGS Communauté de Communes
M. SEQUE, DDTM
Mme MAILLET, UDAP Gironde
M. BOSSAVIT, urbaniste Sysdau, SCoT AMB
Mme DOSPITAL, Espace Droit des sols PETR
Mme POTIE (Chef d'unité) - DDTM 33/SAU/Aménagement
M. COULON, chambre agriculture
Mme BOSCHAT, CAUE Gironde
M. DELEBECQUE, CRPF Aquitaine
Mme BAILLY, SDEEG
M. LANDES, EPFNA
M. CHANELLIERE, ADEME
Mme BARRET, Sadirac