



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

Arcachon est une commune située sur la rive sud du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 11.121 habitants pour une superficie de 7,5 km², soit une densité de population de 1.471 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une diminution de population de 1.032 habitants contre une augmentation du parc de 1.092 logements.

La création de 111 logements issus de 84 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car il ne représente que 5% des logements produits et ne correspond qu'à 1% du parc total de logements communal.

Ce sont ainsi 8 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 600 m²) est 2,5 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 1.500 m²).

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

N.B. : Constat de divisions de propriétés bâties en lots bâtis avec conservation des constructions existantes non prises en compte dans l'étude. Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (3 parcelles concernées).

¹ 2006-2016 : Dernières données arrêtées par l'INSEE



QUELQUES CHIFFRES



84
divisions parcellaires



111
logements
créés par division
parcellaire

Soit

5% de logements
créés par division parcellaire

1% du nombre total de
logements de la commune



8
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



1.502 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

608 m² de surface
moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



47% des divisions sont
réalisées en drapeau



51% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



12% 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 11 logements créés par division parcellaire chaque année et présente un rythme de production globalement stable.

En effet, les documents d'urbanisme successifs ont permis de maîtriser le rythme des divisions par l'instauration de règles adaptées. Le PLU délimite dès 2003 des espaces verts à protéger, et instaure en 2007 une taille minimale de terrain à bâtir (1 000 m²) dans les quartiers de Pereire et de la Ville d'Hiver afin d'en conserver l'identité.

Parallèlement, en 2007, la commune délibère pour soumettre les divisions foncières (qui ne sont pas soumises à permis d'aménager) à déclaration préalable dans certains périmètres et préserver ainsi les caractéristiques de la ville d'Arcachon qui s'est construite sous forêt et au bord du site exceptionnel du Bassin d'Arcachon. Les secteurs concernés correspondent aux sites classés ou inscrits de la zone littorale du Parc des Abatilles, de la partie nord de la Ville d'Hiver, du Parc Pereire, de l'ensemble formé par la Ville d'Hiver et sont complétés par les parcelles repérées en espaces verts à protéger dans le PLU.

Enfin, le PLU révisé en 2017 précise le cadre réglementaire afin de poursuivre la maîtrise globale des divisions parcellaires et plus spécifiquement au niveau de la Ville d'Hiver, celle-ci étant issue d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieurement au XX^{ème} siècle et ayant conservé son caractère remarquable de parc.



54%

1 logement supplémentaire



22%

2 logements supplémentaires



24%

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

