



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

Audenge est une commune située sur la rive est du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 7.653 habitants pour une superficie de 82 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 93 hab./km<sup>2</sup>.

Sur une période de 10 ans<sup>1</sup>, on observe une croissance de population de 2.114 habitants et une augmentation du parc de 1.483 logements.

La création de 322 logements issus de 205 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 17% des logements produits, il ne correspond seulement qu'à 7% du parc de logements communal.

Ce sont ainsi 32 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de la parcelle détachée (de l'ordre de 950 m<sup>2</sup>) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de la parcelle d'origine (de l'ordre de 2.700 m<sup>2</sup>).

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

*Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (16 parcelles concernées. - 5260m<sup>2</sup> en les comptant)*

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



## QUELQUES CHIFFRES



**205**  
divisions parcellaires

Soit **322**  
logements  
créés par division  
parcellaire

**17%** de logements  
créés par division parcellaire

**7%** du nombre total de  
logements de la commune



**32**  
logements créés par division  
parcellaire en moyenne par an



**2703 m<sup>2</sup>** de surface  
moyenne de parcelle d'origine

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

## Modes de division parcellaire



**50%** des divisions sont  
réalisées en drapeau



**29%** des divisions sont  
réalisées en parcelle latérale



**21%** 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 32 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

En octobre 2011, au moment de l'approbation du PLU, on dénombre 47 logements créés à l'issue de divisions.

En 2012, l'annonce de la réglementation thermique RT2012 génère un accroissement des dépôts de permis de construire et indirectement de ceux déposés par divisions parcellaires.

A partir de 2012, le processus se poursuit. L'existence de grandes parcelles est propice à la division en plus des évolutions législatives.

Dès 2014, la loi ALUR supprime la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle et le coefficient d'occupation du sol. A la pression foncière toujours soutenue s'ajoute la prise de conscience pour certains propriétaires des nouvelles possibilités de divisions. La courbe montre une augmentation constante des lots/logements produits par division parcellaire sur la commune.

En 2016, plusieurs permis d'aménager (23 lots/logements supplémentaires au total) provoquent un pic dans le rythme observé de production de logements par division parcellaire.



**44%**

1 logement supplémentaire



**23%**

2 logements supplémentaires

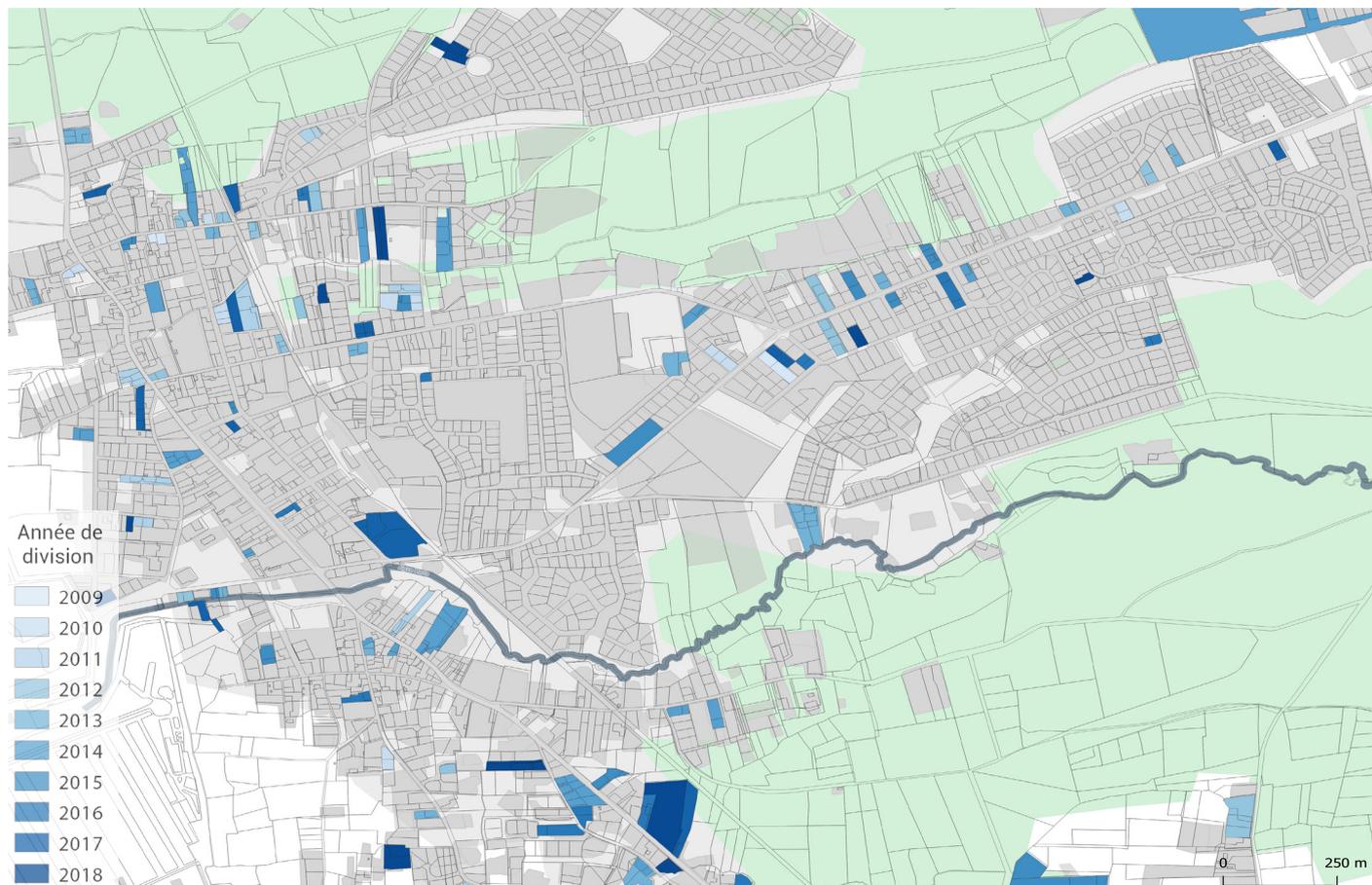


**33%**

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

