

2019-2020, 2 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE

Mise à jour de l'étude « 2009-2018, 10 ANS DE DIVISION PARCELLAIRE »



Cadre de la mise à jour

Le processus d'intensification des tissus pavillonnaires par divisions parcellaires, source importante de production de logements, est à l'œuvre sur le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. L'intérêt des porteurs de projets privés - diviser les terrains déjà bâtis pour mieux valoriser leurs biens sur le marché immobilier - peut souvent aller dans le sens des intérêts de la collectivité. Cette dernière bénéficie ainsi d'une offre diversifiée de logements individuels sans engendrer d'étalement urbain. Néanmoins, il apparaît nécessaire de savoir cibler les moments et les situations locales où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent autour d'un cadre paysager respecté. De plus, pour ne pas se contenter de seulement subir ces initiatives privées, la collectivité peut décider de définir des règles d'urbanisme efficaces aptes à les canaliser.

Par convention triennale 2018-2020 du 9 novembre 2018, le SYBARVAL a souhaité être accompagné par le CAUE pour faire de la démarche d'élaboration du SCoT un cadre d'appropriation des enjeux de la division parcellaire et de mise en place de stratégies adaptées à son encadrement dans les PLU(i). Une première étude a ainsi été réalisée en 2019, permettant d'évaluer et de porter à connaissance l'état des lieux et le rythme du processus de division parcellaire sur 10 ans : «2009-2018, 10 ans de division parcellaire».

Afin de s'inscrire dans les temporalités de l'élaboration du SCoT, cette étude nécessite d'être mise à jour pour récolter et analyser les données relatives au processus de division parcellaire des années 2019 et 2020. Les enquêtes et l'analyse des données de la division parcellaire ont été réalisées de mars à juin 2021 en reprenant strictement la même méthode que pour l'étude originale.

Pour rappel, la mise à jour de cette mission d'accompagnement a pour objectif de recueillir et de partager les données spécifiques au processus de division parcellaire à l'œuvre sur les 17 communes du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, d'évaluer et de porter à connaissance du SCoT la proportion et le rythme des divisions parcellaires observées (sur les 2 dernières années, 2019 à 2020).

Est qualifié de division parcellaire le détachement d'une ou de plusieurs parcelles destinées à la construction, issues d'une parcelle d'origine déjà bâtie ; les opérations de divisions en lots issues de parcelles nues ne font pas l'objet de la présente étude. Les projets de division parcellaire de terrains non bâtis correspondant à de l'intensification urbaine de dents creuses n'ont également pas été pris en compte dans cette présente étude, ces derniers étant déjà comptabilisés dans l'analyse de la consommation foncière du SCOT.

QUELQUES CHIFFRES

à l'échelle du SCoT (2019-2020)



670
divisions parcellaires



889
logements
créés par division
parcellaire

soit **25%** de part des logements
créés sur le territoire par division
parcellaire



445
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



2498 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

833 m² de surface moyenne
de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



47 %
des divisions sont
réalisées en drapeau



41 %
des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



12 %
des divisions sont réalisées sous
un autre mode de division

Collecte de la donnée

Les enquêtes et l'analyse des données ont été réalisées sur une période de 3 mois, de mars à juin 2021.

Le recueil des données a été effectué auprès des services urbanisme des communes et/ou de leurs services instructeurs des autorisations du droit des sols ADS. La collecte a été effectuée soit directement par un déplacement au sein des archives des services compétents, soit sur la base de collectes directement réalisées en régie. Les deux formes de recueil des données ont eu pour finalité de renseigner une grille communale type de repérage des situations de divisions parcellaires (élaborée et fournie par le CAUE).

/ Service ADS de la COBAN (Ares, Audenge, Biganos, Lanton, Le Teich, Marcheprime, Mios) 2 journées de collecte au sein du service

/ Service urbanisme du Val de l'Eyre (Belin-Beliet, Le Barp, Lugos, Saint-Magne, Salles) 2 journées de collecte au sein du service

/ Andernos-les-Bains, 1/2 journée de collecte au sein du service

/ Arcachon, 1/2 journée de collecte au sein du service

/ Gujan-Mestras, collecte en régie

/ La Teste de Buch, 1/2 journée de collecte au sein du service

/ Lège-Cap-Ferret, 1/2 journée de collecte au sein du service

Ce qui a été repéré

Après retraitement des données récoltées sur les 17 communes, le recensement fait état de 670 situations de divisions foncières ayant généré la production de 889 lots/logements sur les 2 années.

Ceci représente l'équivalent :

/ de **445** lots/logements créés par an par division parcellaire sur un total de **1800** logements chaque année sur cette période

/ et d'une surface moyenne observée de parcelle détachée de **850 m²**, issue d'une surface moyenne de parcelle source de **2500 m²**.



Nombre de lots/logements issus de divisions parcellaires entre 2009 et 2020



Sur les deux années étudiées, le processus de division parcellaire poursuit la tendance engagée à partir de 2018 d'une légère réduction du nombre de logements issus d'opérations de division. Cette tendance peut s'expliquer notamment :

/ par la mise en place de stratégies d'encadrement du processus de division parcellaire par les communes du territoire suite à la parution de l'étude en 2019 et l'accompagnement proposé par le CAUE ;

/ par la crise sanitaire relative à la pandémie de Covid 19 qui a influé de manière non négligeable sur l'ensemble des projets et opérations d'urbanisme au cours de l'année 2020, et par conséquent sur le phénomène de division parcellaire, bien que l'impact diffère en fonction des communes.

La mise à jour de l'étude a permis de mettre en lumière une légère réduction du nombre de lots/logements issus de division parcellaire, mais également une réduction des surfaces aussi bien des parcelles détachées (-7%) que des parcelles sources (-16%). Les parcelles détachées représentent en moyenne un tiers de la superficie de leur parcelle source et varient entre 550 m² et 1500 m². On observe ainsi qu'il reste encore beaucoup de grandes parcelles sur le territoire.

Livrables attendus



Un document de synthèse de la mise à jour et de la méthodologie élaboré à l'échelle du territoire du SCoT (format A4 pdf)



Un tableau de synthèse restituant la collecte et le traitement des données à l'échelle communale (format Excel)



Un tableau de synthèse restituant la collecte et le traitement des données à l'échelle du SCoT (format Excel)