



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

Gujan-Mestras est une commune située sur la rive sud du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 20.933 habitants pour une superficie de 54 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 388 hab./km<sup>2</sup>.

Sur une période de 10 ans<sup>1</sup>, on observe une croissance de population de 3.902 habitants et une augmentation du parc de 2.399 logements.

La création de 742 logements issus de 547 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 26% des logements produits il ne correspond qu'à 5% du parc de logements communal.

Ce sont ainsi 74 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 750 m<sup>2</sup>) est plus de 2 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 1.800 m<sup>2</sup>).

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

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

*Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (7 parcelles concernées).*

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



## QUELQUES CHIFFRES



**547**  
divisions parcellaires



**742**  
logements  
créés par division  
parcellaire

Soit

**26%** de logements  
créés par division parcellaire

**5%** du nombre total de  
logements de la commune



**74**  
logements créés par division  
parcellaire en moyenne par an



**1793 m<sup>2</sup>** de surface  
moyenne de parcelle d'origine

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

## Modes de division parcellaire



**52%** des divisions sont  
réalisées en drapeau



**28%** des divisions sont  
réalisées en parcelle latérale



**20%** des divisions sont réalisées  
sous un autre mode de division

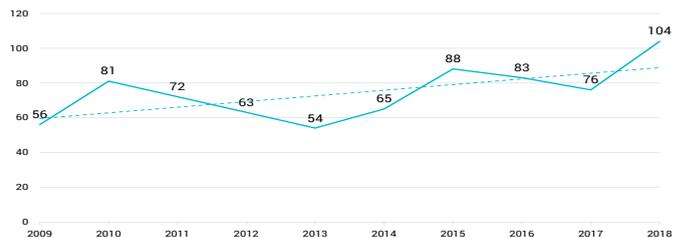
## Nombre de lots/logements produits par division parcellaire entre 2009 et 2018

Au cours de cette décennie, la commune compte en moyenne 74 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

Le PLU approuvé en 2005 permet la densification des zones urbaines. Ainsi, au cours de la première partie de la période, le rythme de production de logements par division est relativement soutenu, oscillant entre 50 et 80 par an. Entre 2010 et 2013, le nombre global de logements issus de division tend toutefois à diminuer régulièrement, la densification en cours générant une rareté progressive du foncier potentiellement divisible (plus de la moitié des divisions n'engendrent qu'un logement supplémentaire).

A partir de 2014, l'entrée en vigueur de la loi ALUR générant la suppression de la possibilité de fixer une taille minimale de terrain et un Coefficient d'Occupation des Sols facilite les projets de division et contribue à l'augmentation du nombre de logements issus de division.

Prenant en considération les effets de la loi ALUR, et dans l'attente de la finalisation de la révision en cours du PLU, la commune a engagé une modification du document d'urbanisme. Parallèlement, elle accompagne les porteurs de projets de division de terrain dans leurs démarches et réflexions afin que, préalablement à toute demande d'autorisation, soient pris en considération l'accessibilité, les éléments paysagers, l'implantation et l'intégration des futures constructions au sein des quartiers densifiables.



**55%**  
1 logement supplémentaire



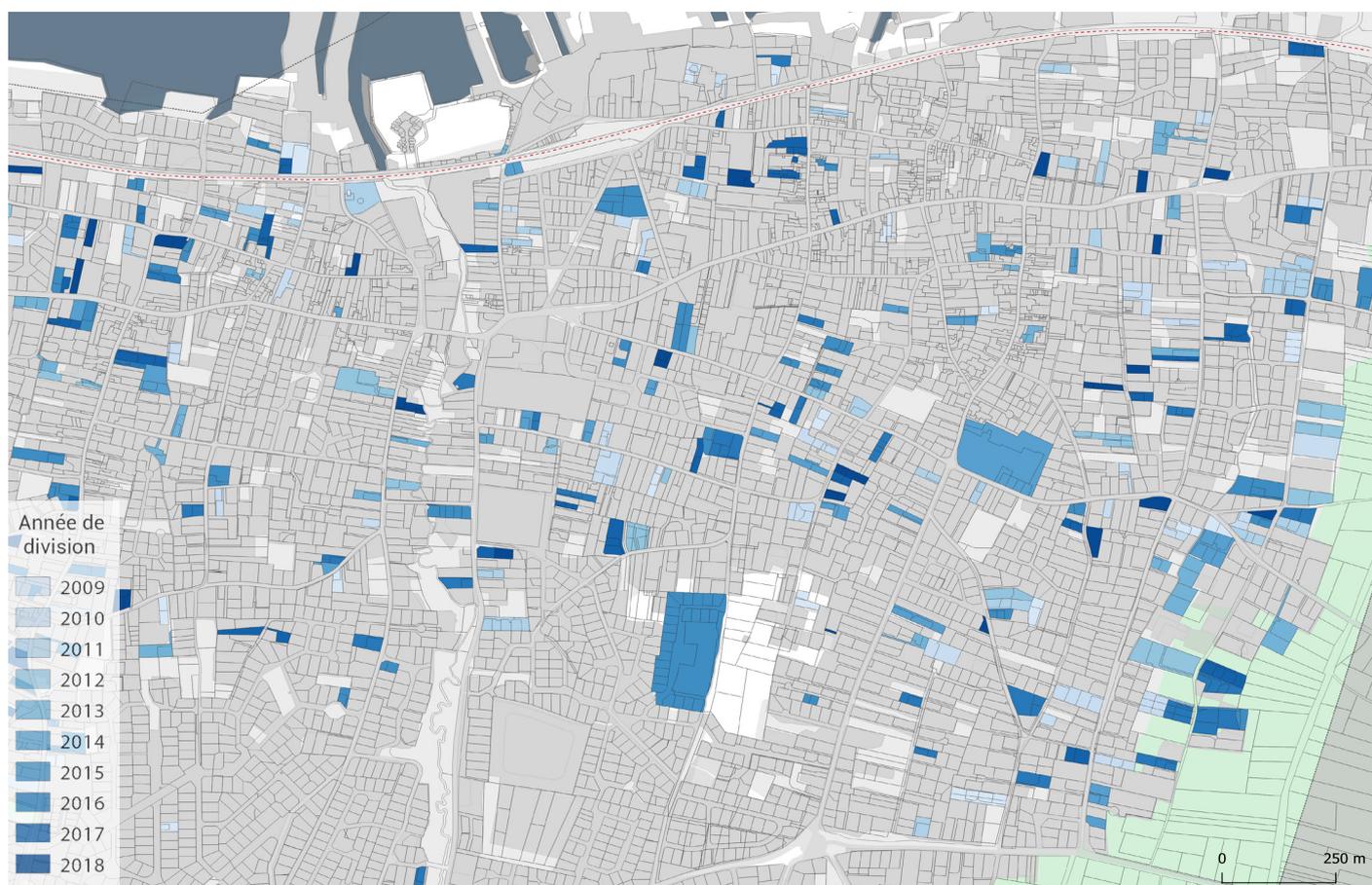
**29%**  
2 logements supplémentaires



**16%**  
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

Gujan-Mestras  
Bassin par nature

Gironde  
**ca.u.e**  
Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

**SYBARVAL**