



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

La Teste-de-Buch est une commune située au sud-ouest du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 26.168 habitants pour une superficie de 180 km², soit une densité de population de 145 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 1.257 habitants et une augmentation du parc de 2 910 logements.

La création de 560 logements issus de 360 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 13% des logements produits il ne correspond seulement qu'à 3% du parc de logements communal.

Ce sont ainsi 56 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 800 m²) est plus de 2 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 1900 m²).

En plus d'une densification du territoire, ce processus induit également une évolution de la morphologie urbaine avec une densification linéaire (divisions latérales) et en profondeur par rapport aux voies (divisions réalisées en drapeau).

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 de plus de 1 hectare (11 parcelles d'origine et une parcelle détachée concernées).

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



QUELQUES CHIFFRES



360
divisions parcellaires



560
logements
créés par division
parcellaire

Soit

13% de logements
créés par division parcellaire

3% du nombre total de
logements de la commune



56
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



1868 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

768m² de surface
moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



44% des divisions sont
réalisées en drapeau



46% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



10% 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 56 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

Au début de la période, le PLU qui s'applique est restrictif en matière de division parcellaire. Ainsi, afin de préserver les coeurs d'îlots verts, le règlement impose dans certaines zones l'implantation dans une bande de constructibilité ainsi qu'une superficie minimale de parcelle.

L'approbation du nouveau PLU en octobre 2011 permet une densification plus forte des tissus pavillonnaires. Le pic de 110 logements produits en 2012 s'explique par l'assouplissement réglementaire lié au PLU, notamment en matière d'accès. Il faut également noter que la mise en application de la réglementation thermique RT2012 a entraîné un accroissement des dépôts de permis de construire et indirectement des divisions parcellaires.

En 2014, les effets de la loi ALUR se font ressentir : la suppression de taille minimale de terrain et du Coefficient d'Occupation des Sols facilite les projets de divisions foncières et explique les 80 logements issus de division.

En décembre 2017, la commune prend une délibération pour l'instauration systématique d'une déclaration préalable pour les divisions de propriétés foncières dans des zones nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle espère ainsi encadrer les divisions foncières afin de garantir une densité acceptable et une meilleure gestion de l'imperméabilisation des sols.



44%
1 logement supplémentaire



26%
2 logements supplémentaires



30%
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

