



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

Marcheprime est une commune située à l'est du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 4.663 habitants sur une superficie de 25 km², soit une densité de population de 190 hab./km².

Entre 2006 et 2016¹, la population a augmenté de 1.110 habitants et le parc de 1.233 nouveaux logements.

La création de 101 logements issus de 45 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Ces derniers représentent 15% des nouveaux logements et seulement 5% du parc de logements.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 900 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 2.100 m²).

Ce processus induit une évolution de la morphologie urbaine. Bien souvent, la parcelle détachée est devant ou derrière la maison d'origine ou est positionnée sur le côté. De façon spécifique, sur la commune, le mode de division parcellaire est majoritairement multiple : plusieurs permis d'aménager combinent de 6 à 17 lots/logements sur la parcelle d'origine.

N.B. : Pour ne pas fausser les résultats, il a été retiré des statistiques les parcelles d'origine de plus d'un hectare (soit six parcelles concernées dont une parcelle supérieure à neuf hectares).

¹ Dernières données arrêtées par l'INSEE



QUELQUES CHIFFRES



45
divisions parcellaires

Soit **101** logements
créés par division
parcellaire

15% de logements
créés par division parcellaire

5% du nombre total de
logements de la commune



10
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



2150 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

885 m² de surface moyenne
de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



34% des divisions sont
réalisées en drapeau



13% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



53% 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 10 logements par an créés par division parcellaire.

Jusqu'en 2016, le nombre de divisions parcellaires par an est stable avec 4 par an au maximum. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) impose une superficie minimale en cas de détachement parcellaire. Cela limite les divisions de parcelle. Le développement urbain se fait donc davantage en extension.

Fin 2016, un Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Depuis, la commune connaît une augmentation significative du nombre de division parcellaire.

Tout d'abord, en 2017 : c'est une année qui se distingue sur la courbe avec 56 divisions parcellaires. 4 permis d'aménager ont été déposés majorant de 48 lots/logements, les 8 divisions parcellaires par déclaration préalable.

Cette année majore aussi le nombre de division parcellaire créant plus de 3 logements supplémentaires. En effet, globalement, sur la decennie, chaque division parcellaire a créé 1 seul logement supplémentaire.

Puis, en 2018, la courbe s'infléchit mais le nombre de division parcellaire est toujours 2 fois supérieur à la moyenne.

Le processus d'intensification urbaine au sein du tissu urbain existant semble s'accélérer de manière notable depuis l'existence du PLU sur la commune. Les années à venir confirmeront ou non cette tendance.



35%

1 logement supplémentaire



12%

2 logements supplémentaires



53%

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

