SAINT-MAGNE

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 maitrisée.

2009 - 2018, 10 ans de division parcellaire

Saint-Magne est une commune située au sud du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 953 habitants pour une superficie de 83 km², soit une densité de population de 12 hab./km². Entre 2006 et 2016, la population progresse faiblement soit de 15 habitants alors que le parc de logements augmente de 47 nouveaux logements.

La création de 51 lots/logements issus de 21 divisions parcellaires illustre la densification à l'oeuvre. Presque la moitié des nouveaux logements (46 %) s'est fait par division parcellaire, ceci équivaut à 10% du parc de logements communal.
Ce sont ainsi 5 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.
La surface moyenne de la parcelle détachée est de 883 m² soit 3 fois inférieure à la surface moyenne de la parcelle d'origine qui est de 3266 m².

Dans l'ensemble, les détachements s'opèrent en drapeaux, à l'avant ou à l'arrière du bâti de la parcelle d'origine ou bien latéralement. Le mode de division multiple semble majoritaire (39%) alors qu'il ne représente que 3 divisions parcellaires seulement. Ces dernières ont par contre généré la création de beaucoup de lots/logements (20 lots/logements).

N.B. : Constat d'un nombre important de divisions issues de parcelles non bâtie s(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 (2 parcelles concernées).

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

QUELQUES CHIFFRES

21 divisions parcellaires

51 logements créés par division parcellaire

Soit **46%** de logements créés par division parcellaire

10% du nombre total de logements de la commune

5 logements créés par division parcellaire en moyenne par an

3266 m² de surface moyenne de parcelle d'origine

883 m² de surface moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire

27% des divisions sont réalisées en drapeau

33% des divisions sont réalisées en parcelle latérale

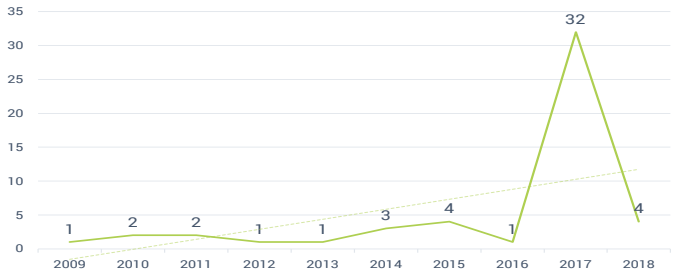
39% des divisions sont réalisées sous un autre mode de division

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

La commune de Saint Magne est une commune rurale où le processus de divisions parcellaire s'opère en détachant de grandes emprises parcellaires. Jusqu'en 2016, le nombre annuel de division parcellaire oscillait de 1 à 4.

En 2017, ce rythme augmente significativement (32) ; ceci s'explique par l'accord de deux permis d'aménager de 17 lots/logements au total et par des divisions parcellaires qui ont généré majoritairement plus de 3 lots/logements. Cette année 2017 fait vraiment exception. En 2018, le nombre de lots/logements (4) retrouve la tendance usuelle.

En parallèle, le PLUi-H (PLU intercommunal valant Plan Local de l'Habitat) du Val de l'Eyre est en cours d'élaboration.

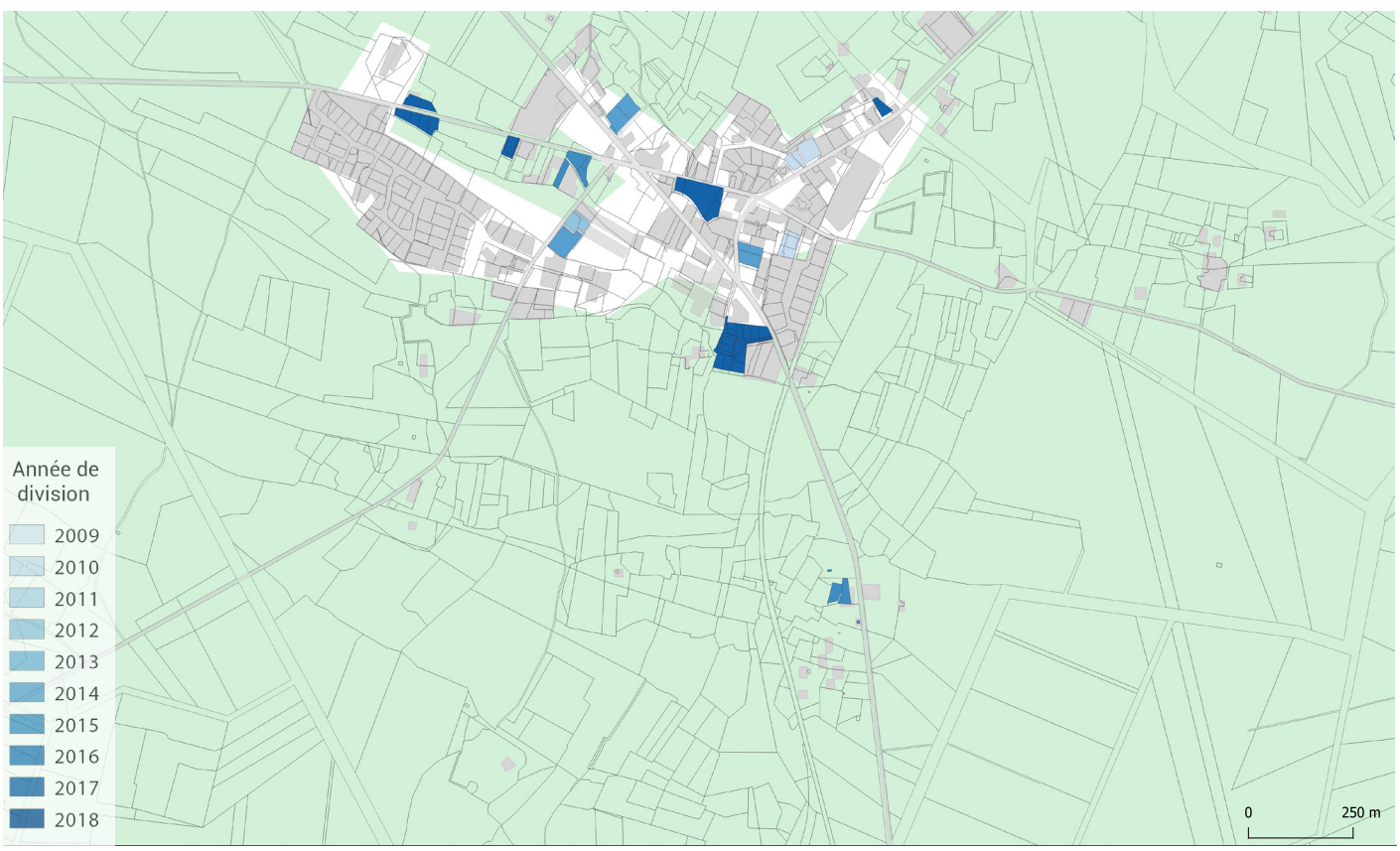


25%
1 logement supplémentaire

12%
2 logements supplémentaires

63%
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

SAINT MAGNE

Gironde c|a.u.e Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

SYBARVAL