



Cadre de l'étude

Le processus d'intensification des tissus pavillonnaires par divisions parcellaires, nouvelle filière 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. 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 et PLU(i).

Cette mission d'accompagnement a pour objectifs de recueillir et de partager les données spécifiques au processus de division parcellaire à l'œuvre sur les dix-sept communes du territoire 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 10 dernières années, de 2009 à 2018).

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



3013
divisions parcellaires



4562
logements
créés par division
parcellaire

20% de logements
créés par division parcellaire

2% du nombre total de
logements de la commune



456
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



2683 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

989 m² de surface moyenne
de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



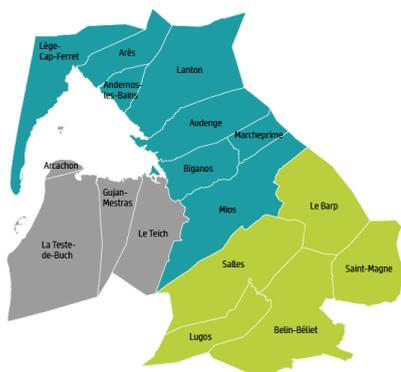
45% des divisions sont
réalisées en drapeau



34% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



21% des divisions sont réalisées
sous un autre mode de division



Territoire de référence

Le Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) regroupe trois intercommunalités situées autour ou à proximité du Bassin d'Arcachon : la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) et la Communauté de communes du Val de l'Eyre.

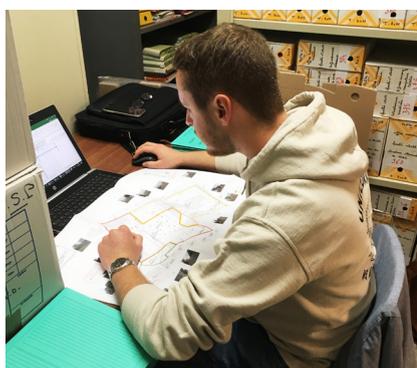
Le SYBARVAL est un syndicat mixte créé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2005 qui a notamment pour mission première l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre d'un Schéma de Cohérence Territoriale à l'échelle de dix-sept communes. Depuis 2017, le SYBARVAL est également compétent pour l'élaboration et la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a été prescrit par délibération du 9 juillet 2018 avec pour objectifs d'engager la transition énergétique vers un territoire à énergie positive, de placer l'amélioration de la vie quotidienne au cœur du projet territorial, de respecter le patrimoine paysager et écologique de ce territoire unique et d'en préserver le capital nature exceptionnel, d'assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, en soutenant les filières historiques et locales et en renforçant les filières innovantes.

Collecte de la donnée

Les enquêtes et l'analyse des données ont été réalisées du 21 février au 05 juillet 2019.

Le recueil des données a été effectué auprès des services urbanisme des communes ou de leurs services instructeurs des autorisations du droit des sols ADS. Le maire et/ou les élus en charge de l'urbanisme étaient souvent présents soit en face-à-face dans le cadre de séances d'entretiens semi-directifs soit sur la base de collectes auto-administrées directement réalisées en régie. Les deux formes d'entretiens ont eu pour finalité de renseigner une grille communale type de repérage des situations de divisions parcellaires (élaborée et fournie par le CAUE) :



- / Andernos-les-Bains, 1 séance avec l' élu en charge de l'urbanisme et le responsable du service urbanisme + 3 séances avec le service urbanisme*
- / Arcachon, 2 séances avec le service urbanisme + 2 séances avec le service des archives*
- / Ares, 1 séance avec monsieur le maire et le service urbanisme*
- / Audenge, 4 séances avec le service urbanisme*
- / Belin-Béliet, 1 séance avec madame le maire et le service urbanisme*
- / Biganos, 3 séances avec le service urbanisme*
- / Gujan-Mestras, 1 séance avec le directeur général des services et le responsable du service urbanisme + 1 séance avec le service urbanisme*
- / La Teste de Buch, 1 séance avec monsieur le maire, le directeur de l'aménagement et du développement durable et l'instructrice*
- / Lanton, 1 séance avec le service urbanisme*
- / Le Barp, 1 séance avec le service urbanisme*
- / Le Teich, 1 séance avec monsieur le maire, le directeur général des services et la responsable du service urbanisme + 2 séances avec le service urbanisme*
- / Lège-Cap-Ferret, 4 séances avec la responsable du service urbanisme*
- / Lugos, 1 séance avec madame le maire*
- / Marcheprime, 1 séance avec monsieur le maire et le service urbanisme*
- / Mios, 1 séance avec le responsable du service urbanisme + 3 séances avec les services urbanisme et d'archives*
- / Saint-Magne, 1 séance avec madame le maire et le responsable du service urbanisme*
- / Salles, 1 séance avec monsieur le maire et le service urbanisme + 3 séances avec le service urbanisme*

Les sources utilisées ont mobilisé les données les plus exhaustives issues des registres d'autorisation du droit des sols des communes (sous format papier ou numérisé lorsque les communes en disposaient) ainsi que les données Sit@del2 des logements autorisés par type et par commune de 2009 à 2018 (données arrêtées à fin avril 2019 / Auteur : MEEM/CGDD/SOeS).

Ce qui a été repéré

L'analyse sur 10 ans, commune par commune, du nombre de demandes d'autorisations d'urbanisme accordées par an et concernées par une opération de division parcellaire a permis de repérer concrètement :

- / la référence cadastrale et l'adresse du porteur de projet,
- / le type d'autorisation d'urbanisme déposée (un permis d'aménager, une déclaration préalable, un permis de construire valant division, un permis de construire en l'absence de demande de déclaration préalable),
- / le nombre de lots/logements produits à l'issue de la division (un logement supplémentaire, deux logements supplémentaires, trois ou plus de trois logements supplémentaires),
- / le mode de détachement foncier généré (une division en drapeau en fond ou en front de parcelle, une division latérale, une division multiple),
- / la localisation des parcelles divisées sur le territoire communal,
- / les surfaces des parcelles sources et des parcelles détachées.

Ceci a permis de prendre la mesure de la dynamique à l'œuvre et d'exprimer :

- / le nombre de lots/logements (total et par année) produit par division parcellaire,
- / la part (en pourcentage) de la production annuelle de logements opérée par division parcellaire (par rapport au nombre total de logements autorisés sur la décennie étudiée et par rapport au nombre total de logements de la commune),
- / la densité de lots/logements produits par division parcellaire : part (en pourcentage) des divisions produisant un logement supplémentaire, deux logements supplémentaires, trois ou plus de trois logements supplémentaires.



Après retraitement des données récoltées sur les dix-sept communes, le recensement fait état de **3 013** situations de divisions foncières ayant généré la production de **4 562** lots/logements.

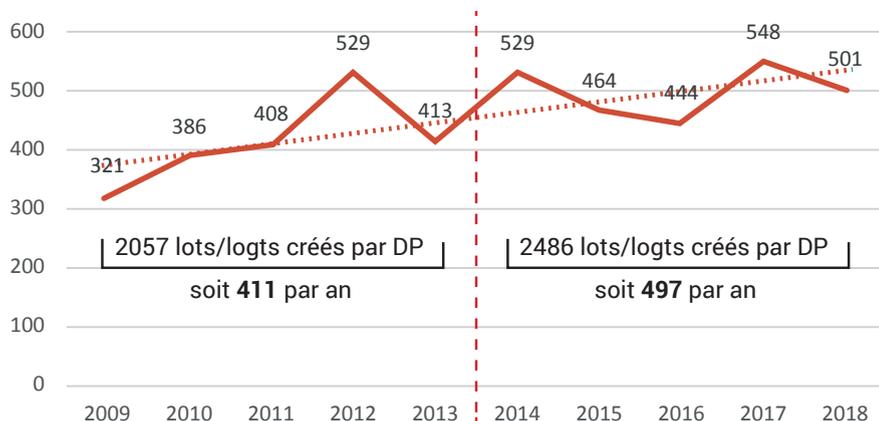
Ceci représente l'équivalent :

- / de **456** lots/logements créés par an par division parcellaire sur un total de **1 900** logements commencés chaque année sur cette période
- / et d'une surface moyenne observée de parcelle détachée de **1 000** m², issue d'une surface moyenne de parcelle source de **3 000** m².

Les effets de l'application de la loi ALUR sur le développement et la nature des divisions parcellaires ne sont pas généralisables à l'ensemble des communes du SYBARVAL. Cependant, on observe :

- / que le nombre de lots/logements créés par division parcellaire a sensiblement augmenté sur les dernières années (près de 100 lots/logements supplémentaires par an depuis 2014),
- / qu'il n'y a globalement pas eu de réduction de la superficie des parcelles sources et détachées (différence observée de moins de 100 m² sur l'ensemble des communes du SYBARVAL).

Nombre de lots/logements issus de divisions parcellaires entre 2009 et 2018



Limites de l'enquête

Il y a enfin lieu de noter que la méthode de collecte ne peut être qualifiée d'exhaustive ; cinq paramètres indépendants de notre volonté sont ainsi susceptibles d'influer à la marge les résultats de l'enquête :

- / Le degré de précision des données recueillies variant selon les différents agents techniques qui se sont succédés pour renseigner les registres d'autorisation du droit des sols des communes, ou selon les différentes méthodes de recensement restituées par les communes,
- / l'absence et ou l'insuffisance de données parfois liées à la destruction des archives,
- / l'impossibilité d'identifier systématiquement le nombre de logements créés par lot dans un dossier de déclaration préalable ou bien de le savoir en l'absence de permis de construire ; c'est pour cette raison que lot et logement ne sont pas distingués,
- / la non prise en compte des divisions de propriété bâtie en un ou plusieurs lots bâtis dont les constructions doivent être conservées et ne nécessitant aucune autorisation administrative (acte notarié et document d'arpentage),
- / la non prise en compte des situations trop contrastantes (par exemple, les résultats ont été redressés en choisissant de ne pas retenir les variables de quelques parcelles de plus d'un hectare dans le calcul des surfaces moyennes des parcelles d'origine ; de même, il a été décidé d'écarter les variables de quelques permis d'aménager qui produisaient un trop grand nombre de lots/logements susceptibles de générer des surreprésentations statistiques).

Livrables attendus

Restitution des résultats de l'évaluation des logements issus de divisions parcellaires de 2009 à 2018 sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre à travers :



Un document de synthèse de l'étude et de la méthodologie élaboré à l'échelle du territoire du SCoT (format A3 pdf)



Dix-sept fiches monographiques présentant les résultats à l'échelle communale (format A4 pdf)



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



Un état des lieux cartographique à l'échelle communale (carte format A0 pdf + format SIG)

SUITES À DONNER

Par convention triennale 2018-2020, le CAUE propose d'accompagner le SYBARVAL à travers plusieurs prolongements de ce temps préalable d'appropriation des enjeux de la division parcellaire :

/ un module de formation et de sensibilisation thématique pour une meilleure prise en compte de la division parcellaire dans les autorisations d'urbanisme : « Nos parcelles font des petits... bonne nouvelle ? » sous forme de deux ateliers à destination des élus, des agents techniques et des services instructeurs des collectivités territoriales (programmés le 19 novembre 2019 dans la commune de Le Teich et le 2 novembre à Andernos)

/ un accompagnement des communes qui s'engageraient dans la définition et la mise en oeuvre de stratégies d'encadrement du processus de la division parcellaire dans les PLU et PLU(i), préalablement ou conjointement à leur élaboration, leur révision ou leur modification ; ceci pourra prendre la forme d'un appui à l'introduction dans le cahier des charges de la mission d'élaboration du PLU d'un volet complémentaire visant l'intégration du phénomène de division parcellaire et sa traduction dans le règlement d'urbanisme,

/ un regard extérieur, apporté à la demande des collectivités, sur cette thématique spécifique des projets de divisions parcellaires qui le nécessiteraient, à travers une mission renforcée du conseil CAUE aux particuliers.

