
LA DIVISION PARCELLAIRE EN CŒUR D'HERAULT

Diagnostic à l'échelle de trois communes



Université Paul Valéry

Cécile Detivaud

Anaïs Grasset

Victor Giguët-Chevalier

Thomas Prud'hon

Baptiste Laulan

Sommaire

Introduction

La division parcellaire : cadre réglementaire et procédure

Etat des lieux de la division parcellaire sur le territoire de trois communes du Pays Cœur d'Hérault : Gignac, Plaissan et Paulhan

Le potentiel de division parcellaire des trois communes du Pays

Conclusion

Introduction

En France, depuis les années 1970, un phénomène global d'étalement urbain et de diffusion des villes s'observe et dessine de nouvelles formes d'organisation territoriale fortement consommatrices d'espaces. Ces changements résidentiels illustrent un bouleversement des modes de vie caractérisé par une explosion de l'habitat individuel. Durant cette période, de nouveaux « modes d'habiter » émergent : l'accession à la maison individuelle en périphérie des villes devient un idéal et synonyme d'une meilleure qualité de vie. Le phénomène d'étalement urbain¹ se développe et constitue une nouvelle problématique dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Ce phénomène s'explique avant tout par la recherche d'une meilleure qualité de vie, la population, très souvent urbaine, aspire à un « meilleur » cadre de vie grâce à l'accès à la propriété privée et à un environnement perçu comme plus « naturel ». De plus, la raréfaction et le coût des logements en centre-ville, poussent les populations à investir les périphéries. Ces migrations peuvent être reliées à une augmentation du niveau de vie ainsi qu'à une forte disponibilité foncière et un faible coût d'achat en périphérie des villes. La standardisation de l'automobile accentue ce phénomène, les ménages pouvant se déplacer plus facilement et plus rapidement, gagnent en autonomie et se déplacent davantage. Face à ce phénomène, l'Institut Français de l'Environnement (IFEn) estime que chaque année en France, entre 40 000 et 60 000 hectares de terres naturelles ou agricoles disparaissent. La croissante urbanisation et artificialisation des sols devient progressivement une préoccupation des pouvoirs publics.

Jusqu'à-là, peu de politiques publiques sont mises en place pour freiner cet étalement et les conséquences qu'il induit. Au contraire, certaines encouragent l'étalement en périphérie et la dé-densification des centres-villes (taxe pour surdensité). Ce n'est qu'à partir des années 1990, que les pouvoirs publics se saisissent de la question et envisagent une gestion de la croissance urbaine et de son étalement périphérique. On assiste dans les années 1990-2000 à un véritable changement de paradigme. Suite à une prise de conscience à l'échelle mondiale des problématiques environnementales, le concept de développement durable émerge (Rapport de Brundtland 1987, Sommet de Rio de Janeiro 1992). Une réflexion est menée sur l'impact environnemental de l'étalement urbain et l'artificialisation accrue des

¹ Phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes (ou périurbanisation)

sols. Petit-à-petit, l'Etat envisage un modèle de ville durable à travers une planification territoriale plus poussée et une préservation des ressources. En France et dans la majeure partie des pays occidentaux, émerge un regain d'intérêt pour la notion de densité urbaine et pour les actions de densification. Dès lors, de nombreuses politiques urbaines mettent en avant la densification comme outil de développement durable, moins consommateur aussi bien en termes d'espace que de ressources.

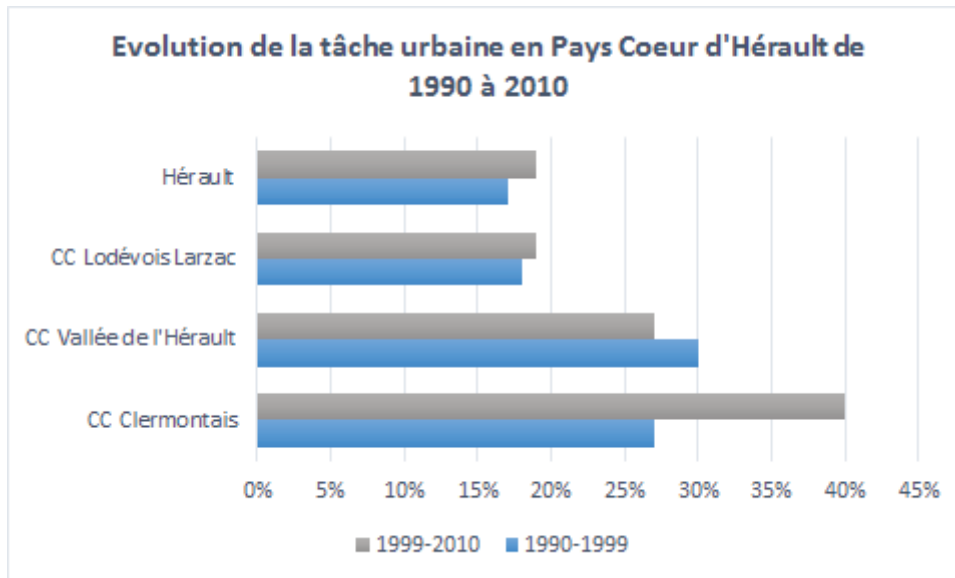
Dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, de lutte contre la pénurie chronique de logements dans certains territoires ainsi que l'apparition de nouvelles problématiques environnementales et climatiques liées à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, la densification est désormais présentée comme une solution incontournable, une issue pour un développement durable des villes et des périphéries. La ville « compacte », « sur elle-même » est de plus en plus plébiscitée.

Plusieurs recherches ont pointé du doigt le fait que les tissus pavillonnaires constituent un enjeu considérable en la matière, du fait de l'importance des surfaces urbanisées en jeu (environ 20 000 km²) et du potentiel foncier en raison des basses densités résidentielles pratiquées. La densification dite « douce » apparaît pour de nombreux acteurs comme une solution innovante en matière de production de logement et de limitation de l'étalement urbain.

Une des premières formes que peut prendre la densification « douce » est la division parcellaire. Le plus souvent, elle concerne des particuliers qui décident de se séparer d'une partie de leur terrain pour le vendre comme terrain à bâtir susceptible d'accueillir une nouvelle maison individuelle.

Cette action provient, le plus souvent, d'une initiative individuelle. Un propriétaire décide pour différentes raisons de diviser sa parcelle. C'est donc un phénomène difficile à encadrer et à repérer pour les collectivités. C'est en partie pour cette raison que nous avons étudié ce phénomène à l'échelle de quelques communes du territoire du Pays Cœur d'Hérault. L'objectif initial est avant tout de réaliser un diagnostic, un état des lieux quantitatif et qualitatif du phénomène de division parcellaire sur le territoire. En vue de l'élaboration du SCoT par le Pays, il semblait pertinent de lancer une étude plus fine sur ce phénomène et son potentiel présumé en termes de densification urbaine. Comme beaucoup de territoires,

le Pays Cœur d’Hérault enregistre un important étalement urbain et une augmentation des surfaces urbanisées. L’évolution de la tâche urbaine sur les trois EPCI du territoire (cf graphique n°1) illustre cet étalement urbain.



Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan
Réalisé sous Adobe Illustrator

Depuis les années 1990, les EPCI du territoire connaissent toutes une croissance de leur tâche urbaine. Les communautés de communes de la Vallée de l’Hérault et du Clermontais enregistrent les évolutions les plus importantes : +27% de 1990 à 1999 et +40% de 1999 à 2010 pour le Clermontais et +30% et +27% pour la Vallée de l’Hérault². En comparaison, le département de l’Hérault enregistre moins de 20% sur ces deux périodes. Cette pression urbaine fait naître de nouvelles problématiques et nécessite une adaptation des acteurs. Cette dynamique d’extension urbaine crée de nouveaux besoins, notamment fonciers “si l’on se base sur le modèle actuel de croissance démographique et urbaine, le besoin foncier théorique à 20 ans devrait être d’environ 1000 hectares d’après le scénario "au fil de l’eau" établi dans le diagnostic agricole et foncier réalisé en prévision du SCOT” (Projet PROBITEE, diagnostic SCoT du Pays Cœur d’Hérault).

Face à ce constat, le Pays Cœur d’Hérault a réalisé un diagnostic foncier du territoire. L’EPF Languedoc-Roussillon s’est chargé de réaliser l’étude sur la communauté de commune du

² Source : Projet PROBITEE, diagnostic SCoT du Pays Cœur d’Hérault

Clermontais et de la Vallée de l’Hérault. Ce diagnostic a mis en évidence “plus de 1000 hectares de gisements fonciers potentiellement mutables, qui pourraient donc globalement satisfaire aux besoins du territoires” (Projet PROBITEE, diagnostic SCoT du Pays Cœur d’Hérault). Cependant, la spatialisation de ce potentiel foncier se situe essentiellement sur des espaces agricoles ou forestiers actuellement non urbanisés. La part du renouvellement urbain reste faible avec 108 ha disponible. L’utilisation de ce potentiel suppose donc une extension et un étalement urbain qui n’est pas sans conséquences en termes de coût, d’environnement et de consommation d’espace. De plus, différents critères pour prioriser le foncier ont été sélectionnés par le Pays dans l’optique d’atteindre les objectifs du SCoT Facteur 4 :

- Les fonciers à mobiliser en priorité doivent être inscrits dans la tâche urbaine, et présenter une valeur agricole faible ou moyenne, pas d’enjeux de biodiversité et pas de risques naturels.
- Une proximité aux transports en commun pour les sites habitats et aux échangeurs autoroutiers pour les sites à vocation économique
- Une mixité fonctionnelle et une densité de population à prendre en compte pour l’attractivité des fonciers en termes de production d’énergies renouvelables

Face à ces objectifs, l’analyse des caractéristiques et du potentiel de la division parcellaire semble pertinente. C’est pourquoi nous tenterons de comprendre ce phénomène à l’échelle de trois communes du Pays Cœur d’Hérault.

Dans une première partie, nous reviendrons sur l’aspect juridique et réglementaire qui englobe l’action de division parcellaire. A partir de cette synthèse, nous réaliserons dans une seconde partie un diagnostic “quantitatif” du phénomène à travers un recueil cartographique.

Dans une troisième partie, nous compléterons ce diagnostic par une approche plus qualitative et sociologique du phénomène en revenant succinctement sur les facteurs explicatifs de ces divisions.

Enfin, dans une quatrième partie nous réaliserons une analyse du potentiel de la division parcellaire en matière de densification urbaine sur le territoire des trois communes du Pays Cœur d'Hérault. Dans un premier temps, nous reviendrons sur une analyse cartographique et chiffrée pour aboutir par la suite à la proposition de scénarios et d'outils permettant l'encadrement et la maîtrise du phénomène.

La division parcellaire : cadre réglementaire et procédure

Depuis 2014 et la loi ALUR, la division parcellaire est devenue un élément central de la densification des communes Françaises. La suppression du COS explique le développement de ce phénomène, qui était possible mais mineur jusqu'alors.

Pour recontextualiser ce sujet, il est nécessaire de présenter le cadre législatif des stratégies de logements depuis la seconde guerre mondiale et de leurs impacts sur le foncier. Une description du phénomène de la division parcellaire et un zoom sur la procédure administrative sera faite.

Contexte législatif

Après la seconde guerre mondiale, la France se voit confrontée à un problème en matière de logements. D'une part le manque de logements généré par l'augmentation des critères de salubrité qui rendent inhabitables les logements ne possédant pas le confort moderne et d'autre part, par le fort exode rural qui accroît la demande dans les villes. Cette demande est renforcée dans le sud de la France par l'immigration qui fait suite à la guerre d'Algérie.

Confrontée à ces manques criant en matière de logements, l'Etat français se lance (en régie) dans une politique de production rapide et planifiée qui donne naissance aux grands ensembles.

En 1967 Edgard Pisani propose la loi d'orientation foncière qui amorce les prémices de la décentralisation en reconnaissant deux échelles : une nationale et une locale qui permettent la création de document d'urbanisme (POS : Plan d'Occupation des Sols et le SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) et le financement de l'urbanisation via la Taxe Locale d'Equipement (TLE). Par ailleurs, cette loi crée le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) qui fixe un taux maximum ou minimum de surface de plancher par rapport à la surface de la parcelle au sol. Il a été créé avant tout pour lutter contre la sur-densification des quartiers haussmanniens à Paris, tout en permettant la densification des zones moins denses.

En effet à cette époque, dans les décennies de 1960 et 1970, l'habitat dense n'est pas vu positivement par les classes moyennes supérieures et l'idéal collectif est l'habitat pavillonnaire. Les grands ensembles qui étaient les symboles d'une véritable ascension sociale, vont être progressivement délaissés par les classes moyennes supérieures (et appropriés par les ouvriers pour qui ils représentent la modernité), au profit de l'habitat pavillonnaire dont l'acquisition est facilitée par des dispositifs comme le Prêt pour l'Accession à la Propriété (PAP) en 1977.

La modification de la structure de l'Etat par les lois de décentralisation de 1982/1983 va transférer la compétence d'aménagement aux communes qui vont pleinement s'emparer du POS (et du COS) ce qui marque un réel tournant dans la conception du territoire. Ce tournant se poursuivra dans le cadre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de 2000.

En réponse à plusieurs décennies d'étalement urbain, la loi SRU porte un changement de paradigme. Devant faire face à une urbanisation toujours plus galopante, la dégradation et l'épuisement des ressources naturelles, le développement urbain pose de nouveaux problèmes. Cette consommation des espaces, peut-être excessive, amène alors à réfléchir sur les enjeux des politiques de développement local où la notion de développement durable est de plus en plus présente. A partir ce postulat la loi SRU suit 3 axes principaux : la démocratie, la solidarité et le développement durable. L'aspect démocratique consiste en l'intégration par les élus locaux d'une concertation avec les habitants pour construire le règlement, de plus le principe de décentralisation se voit renforcé à travers le Plan Local d'Urbanisme qui remplace et complète les champs d'action du POS. En effet, sa légitimité est plus grande car il est construit par ceux qu'il réglemente mais aussi car le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) -qui permettait de déroger aux règles du POS- est supprimé. Le principe du développement durable est central dans la construction du document puisque les orientations politiques sont énoncées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable mais surtout car il impose la réflexion sur la réduction de la consommation d'espace et la périurbanisation. Ce volet développement durable comprend également un volet transports, notamment par la décentralisation de la gestion des TER aux régions et incite à la réduction des places de parkings autour des équipements, conjointement au développement

des transports en commun. La solidarité quant à elle est mise en place par la règle des 20% de logements sociaux par communes (portée depuis à 25% par la loi ALUR). Il est à noter que cette règle ne s'applique qu'aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, aucune commune de notre territoire n'est donc soumise à cette règle.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), qui remplace le SDAU, est pensé selon les mêmes principes que ceux du PLU. Renforcé par rapport au SDAU, il est plus facilement opposable aux tiers (par mise en compatibilité des documents inférieurs) et répond au principe d'équilibre, c'est-à-dire la gestion économe des espaces (urbain/naturel/agricole), intègre la mixité sociale, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Le tournant écologique engagé en 2000 avec la loi SRU se poursuit avec le Grenelle II de l'environnement, qui correspond à la territorialisation des objectifs énoncés dans le Grenelle I. Le Grenelle II en 2007 traite principalement les thématiques de l'agriculture, de l'énergie et de la biodiversité. Concernant l'agriculture, il permet de délimiter les bassins versants pour les nitrates, encadre mieux l'usage des pesticides et impose une bande enherbée le long des cours d'eau. Le volet énergie consiste à la fois à systématiser le diagnostic de performance énergétique lors des ventes immobilières mais aussi met en place les Plans Climat-Energie Territoire (qui sont constitués d'objectifs généraux à atteindre et accompagnés d'un programme d'actions). La création de ces plans s'accompagne d'une mise en cohérence des différents documents de planification (qui répondent à de grands principes tels que la gestion économe de l'espace ou la prise en compte de l'effet de serre et de la pollution de l'air et de l'eau).

Enfin la loi ALUR de 2014 poursuit le travail réglementaire de lutte contre l'étalement urbain avec la suppression du COS et le maintien du Coefficient d'Emprise au Sol, c'est-à-dire qu'on ne compte plus l'urbanisation en surface de plancher mais en surface imperméabilisée. La suppression du COS a notamment pour but de lutter contre les pratiques nées à la fin des années 1970 de construction de pavillons individuels en milieu de grande parcelle qui sont énormément consommatrice d'espace. La lutte contre la consommation d'espace ne se traduit pas uniquement par une action sur l'habitat pavillonnaire mais également par le biais

de la réduction de la vacance avec le dispositif de Garantie Universelle des Loyers. Les moyens renforcés de la lutte contre l'insalubrité, et les nouvelles modalités de gestion des copropriétés sont également liés au thème de la gestion économe des espaces. En effet, ils permettent d'éviter qu'à terme les centres anciens des petites communes tombent progressivement en désuétude et en ruine et donc cela représente autant de logements qui ne nécessiteront pas d'être recréés en périphérie. Au-delà de cette transversalité des approches autour de la thématique d'économie d'espace, il est à noter que c'est l'échelle de gestion des territoires qui est modifiée puisque de plus en plus de stratégies d'aménagement passent par le PLUi, c'est-à-dire l'échelle intercommunale au détriment de l'échelle communale.

Voici ci-dessous un résumé de l'évolution du cadre législatif autour de la stratégie du logement et une présentation des objectifs recherchés par ces modifications législatives :

Date	Loi	Mesures	Esprit de la loi
1967	Loi d'Orientation Foncière LOF	Création des POS ; instauration du COS ; Taxe Locale d'Equipement ; SDAU	Encadrer l'urbanisation ; Lutter contre la surdensification des quartiers haussmanniens ; naissance de la gestion multi-scalaire des problématiques foncières
1977		Prêt pour l'Accession à la Propriété PAP	Permettre à la classe moyenne d'accéder à l'habitat pavillonnaire ; Sortir de la politique d'aménagement étatique hygiéniste des grands ensembles
1982/ 1983	Lois Defferre	Décentralisation	La compétence aménagement du territoire passe aux autorités politiques locales
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain	20% de logement sociaux ; PLU remplace POS ; Règleme les transports en commun	Créer la mixité sociale et organiser la solidarité entre territoires ; adopter des stratégies d'urbanisation en accord avec les principes du développement durable et notamment réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels par la densification de l'habitat
2007	Grenelle II	Plan Climat Energie Territorial ; Mise en cohérence des documents de planification	Territorialisation des volontés environnementales, consommation économe de l'espace ; verdissement de l'agriculture, approche énergétique (PCET, DPE) et démocratique par le renforcement des dispositifs de concertation
2014	ALUR	Garantie Universelle des Loyers ; syndic de copropriétés ; PLUi ; suppression du COS	S'inscrit dans la continuité de SRU et Grenelle pour le développement durable : poursuite de la densification, et de la gestion économe des espaces , lutte contre l'insalubrité et lutte contre la vacance. Renforcement des stratégies de territoire à l'échelle intercommunale

Figure 2: Tableau récapitulatif des lois et de la vision d'aménagement

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan
Réalisé sous Adobe Illustrator

Cette contextualisation législative met en valeur le temps long de l'aménagement mais aussi deux stratégies d'aménagement différentes. Dans les années 1990 s'opère un mouvement

de bascule. Après 30 ans de lois successives favorisant l'expansion du tissu urbain via les politiques de développement de l'habitat pavillonnaire, la fin des années 1990 voit s'instaurer l'idée de préservation des espaces agricoles et de la biodiversité avec son corollaire en urbanisme : la densification. Ce concept de densification est donc installé dans le paysage législatif depuis 20 ans et continu d'être la charpente des politiques d'aménagement du territoire. Si cette durée peut paraître longue il nous faut prendre la mesure du temps de l'aménagement et de la loi. La loi vient toujours après l'évolution sociale mais n'en est jamais la cause. Ainsi c'est la demande de la population française en habitat individuel qui a poussé le législateur à encadrer et rendre plus aisée l'installation massive de populations en périphérie des villes.

Par la suite, c'est l'inquiétude des agriculteurs de voir les terres disparaître mais également la sensibilisation de la population française aux thématiques du développement durable (popularisées par le rapport Brundtland de 1987) qui a conduit le législateur à s'emparer du sujet de l'étalement urbain. Le temps de la loi est donc lent puisqu'il vient sanctionner les évolutions sociales, mais le temps de l'aménagement l'est encore plus. En effet, la loi va permettre à un phénomène de se développer mais favoriser l'éclosion d'un phénomène, ce n'est pas réaliser ce phénomène. Par exemple en 1977 avec le PAP, le temps que les générations successives de français s'approprient l'outil et construisent leurs maisons, il faudra plusieurs décennies avant que le territoire ne devienne vraiment émietté. Cette temporalité a été rallongée avec la décentralisation puisque la loi charge les communes de réaliser leurs propres documents. Il y a donc d'abord le temps que les communes s'emparent des nouveaux outils et créent les documents (PLU) et ensuite, une fois le document créé localement il faut le temps aux administrés de s'inscrire dans ces logiques et de leur faire prendre forme sur le territoire. Penser l'urbanisation ce n'est pas seulement agir à court terme sur le nombre d'habitants de sa commune, c'est décider du visage qu'elle aura plusieurs décennies plus tard, c'est pourquoi il nous paraît indispensable de chercher à mieux comprendre le phénomène de division parcellaire afin de pouvoir anticiper les besoins qu'elle est susceptible de générer comme les problèmes qu'elle peut apporter, mais plus généralement comprendre le sens de la modification en cours sur le territoire.

Démarche administrative et réglementaire d'une division parcellaire

Depuis les années 2000 et la promulgation de la loi SRU, la tendance en matière de développement de logement est à la densification. D'abord par simple limite d'étalement urbain, en prônant la densification et en imposant des seuils minimums de logements à l'hectare dans les parcelles constructibles ; puis en interdisant complètement la construction de logements sur des espaces détachés de la tâche du bâti. La densification consiste à densifier le tissu urbain existant sans destruction du bâti. Elle donne lieu à l'insertion ou à l'aménagement d'un ou plusieurs logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines.

Les répercussions de la crise financière de 2008, ont probablement accéléré les besoins financiers des propriétaires et donc l'offre de parcelles disponibles. En 2014, la loi ALUR en supprimant les tailles minimales de parcelles constructibles par la suppression du COS vient favoriser le phénomène de société qu'est la division parcellaire.

La division parcellaire rejoint le principe de densification et de concentration de l'habitat au centre. De nombreux propriétaires de terrains non construits dans l'enveloppe urbaine ont redécoupé leurs parcelles dans l'objectif d'une revente. Ce phénomène, permet d'urbaniser des parcelles libres ou des dents creuses³, réhabiliter certains quartiers, tout en préservant les terres agricoles.

La division parcellaire correspond à un acte administratif qui transforme une parcelle P_0 en 2 parcelles (ou plus) P_1, P_2, P_x avec $P_0 = P_1 + P_2 + \dots + P_x$.

Si la division parcellaire décrit le phénomène de construction de nouvelles maisons sur un terrain suite à une division foncière, on y associe souvent les termes division pavillonnaire,

³ Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

c'est-à-dire le découpage interne d'un pavillon pour créer plusieurs logements, ou encore la densification parcellaire, c'est-à-dire la construction de plusieurs maisons sur une parcelle sans pour autant qu'il n'y ait de division foncière.

Dans ce dossier nous avons fait le choix de n'étudier que les divisions parcellaires stricto sensu : la construction faisant suite à une division foncière. Ce choix a été fait pour des raisons pratiques de manipulation de base de données puisque nous avons la liste des divisions foncières.

La division parcellaire est un phénomène dit de « densification douce » en ce sens qu'elle n'est pas programmée par les aménageurs et imposée aux citoyens mais ce sont eux qui ont l'initiative. Hier phénomène spontanée, c'est aujourd'hui devenu une action que l'Etat incite afin de favoriser la densification de l'habitat qui est à la base des lois d'urbanisme depuis près de 20 ans. La loi ALUR et la suppression du COS et des tailles de parcelles minimales pour construire illustre cette volonté de l'Etat de permettre autant que faire se peut la division.

L'augmentation rapide du nombre de division corrélée au faible encadrement du phénomène par les pouvoirs publics (qui intuitivement semble indissociable d'un phénomène d'initiative privée) soulève les questionnements suivants.

Comment éviter des incohérences du tissu urbain découlant de la somme des volontés individuelles ? Les réseaux (secs et humides) ne vont-ils pas arriver à saturation ? Les élus locaux ont-ils des leviers leur permettant de comprendre les motivations de leurs administrés et d'agir afin de les harmoniser dans un projet d'ensemble ? Dans quelle mesure la division parcellaire constitue-t-elle une réserve foncière pour l'habitat pavillonnaire ?

Néanmoins, il est important de savoir que pour effectuer cette action foncière, une procédure administrative longue est requise, nous allons ici revenir sur les étapes qui la compose.

Avant de commencer une procédure de division parcellaire, il est fortement conseillé d'établir une étude préalable de faisabilité du projet, pour connaître la constructibilité du terrain. Il faut déposer en mairie une demande de certificat d'urbanisme opérationnel. Cette demande doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain en question, d'une note

descriptive de l'opération projetée, et d'un plan du terrain qui renseigne les bâtiments déjà existants. Ce certificat n'est pas obligatoire, néanmoins il permet d'acquérir une parfaite connaissance de la législation en vigueur : le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que les taxes, avec garantie de validité pour au moins 18 mois. Il indique aussi si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération précise et l'état des équipements existants ou prévus. Le délai de délivrance est de deux mois après le dépôt de la demande.

La délimitation est une étape nécessaire et indispensable avant de découper une parcelle en plusieurs lots. Le géomètre-expert est l'unique professionnel habilité à établir de façon irrévocable les limites d'une aire foncière, par une opération de démarcation appelée bornage. Celle-ci consiste à définir la limite séparative de deux propriétés contiguës et à la matérialiser par des marques apparentes, bornes ou autres repères.

Le terrain étant issu d'une division, le vendeur aura alors le statut de lotisseur si il transforme sa parcelle en trois lots ou plus. Le lotissement devra alors faire l'objet soit d'une déclaration préalable soit d'un Permis d'Aménager.

Il existe différentes formes de division parcellaire

- Division Simple : la parcelle est divisée en deux lots.
- Division en drapeau : située à l'arrière du bâti existant avec un chemin d'accès longeant la parcelle.
- Division multiple : la parcelle est découpée en trois lots ou plus.



Figure 3: Différents modes de divisions parcellaires

La division en drapeau possède plus de contraintes techniques que les divisions simples ou multiples. La principale des contraintes concerne les réseaux secs et humides, qui doivent être raccordés à la maison et au réseau principal. La distance des réseaux pour un drapeau sera plus longue que pour les autres types de divisions, c'est le même problème pour l'accès qui sera aussi rallongé.

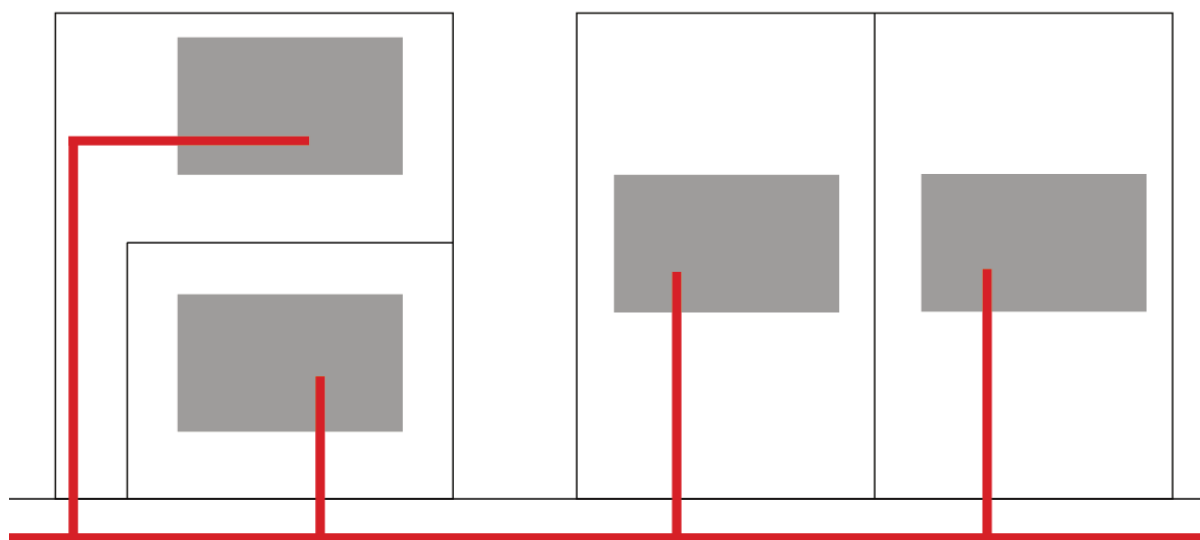


Figure 4: Représentation des réseaux secs et humides dans les cas de divisions en drapeau et simple

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan
Réalisé sous Adobe Illustrator

La création d'une division simple nécessite juste de raccorder la deuxième construction sans forcément plus de longueur de réseau que la première maison (sauf si celle-ci est plus ou moins reculée par rapport au réseau principal). En revanche, lors d'une division en drapeau, les réseaux pour accéder à la nouvelle construction seront plus long et donc plus chers que pour une division simple ou multiple.

D'un point de vue pratique et concret, un particulier souhaitant réaliser une division, doit récupérer un formulaire Cerfa, document nécessaire pour déclarer son intention de division. Le document Cerfa correspondant à la déclaration préalable pour réaliser notamment des

divisions de terrains de faible importance est le 13702*04. Ce document relatif à la création de lotissements et autres divisions foncières, concerne des travaux non soumis à un Permis d'Aménager.

Chaque formulaire doit être complété de pièces explicatives : un plan de masse est demandé, le cadastre, un plan de situation, et une description détaillée de la division souhaitée. Il faut ensuite remettre le dossier à la mairie de la commune où va être effectuée la division. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site classé ou inscrit, réserve naturelle, parc national...). À cette occasion, la mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

Après le dépôt de la demande préalable de travaux en mairie, le délai d'instruction est généralement d'un mois à partir de la date du dépôt de la demande. Dans les quinze jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie. Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public, ou ayant un impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long, l'information est alors transmise dans le mois qui suit le dépôt de la demande en mairie. L'acceptation des travaux est alors adressée au propriétaire. En cas de non réponse c'est une acceptation tacite. La mairie garde un droit de refus si le projet va à l'encontre du document de planification de référence, en général le Plan Local d'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme régit les possibilités de construction sur l'ensemble d'une commune ou d'une métropole. On y retrouve un plan de zonage qui recense les typologies des différentes zones, fonction de leur situation géographique et de leur destination finale (les zones à urbaniser, les zones naturelles, les zones économiques, ou encore les zones urbanisées à développer). Il y est également inséré une réglementation commune à toutes les zones, qui mentionne les particularités de chaque zone et secteur. Ce document régit les possibilités de construction de chaque propriétaire foncier, vis-à-vis de son emplacement géographique.

Selon le code de l'urbanisme, tous les terrains sont divisibles. En revanche, tous les terrains issus d'une division ne sont pas forcément constructibles. Ainsi, certains terrains sont plus propices à la division que d'autres.

Il semble intéressant de développer les travaux du programme de recherche BIMBY (Build In My Backyard) créée en 2009, par l'Agence Nationale de la Recherche ayant pour but d'étudier le phénomène et d'accompagner l'exemple type de division parcellaire.

Exemple de la démarche BIMBY

La démarche BIMBY (Build In My Backyard), qui signifie « construit dans mon arrière-cour » fait référence au mouvement NIMBY (Not In My Back Yard), caractérisant les populations refusant de voir des grandes infrastructures à proximité de leurs maisons.

La démarche BIMBY envisage la division parcellaire comme une « solution innovante et durable dans la lutte contre l'étalement urbain. La démarche vise une nouvelle filière de production de la ville [...] au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe » (projet de recherche BIMBY). Cette démarche expérimentale part du postulat que la division parcellaire initiée par des particuliers (souvent pour des raisons économiques) peut aussi profiter aux collectivités en proposant une offre de logements sans engendrer d'étalement urbain, si cette dernière est encadrée par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense.



Figure 5: Le cas d'école de division selon BIMBY

Source : BIMBY.fr

Cette image illustre la démarche BIMBY et sa vision de la division parcellaire : “Une nouvelle maison construite entre deux maisons, après division de la parcelle de droite, créant un front de rue et préservant l'intimité des maisons voisines.” (Projet de recherche BIMBY). Cette démarche insiste sur le fait que l'action de diviser une parcelle peut être “gagnant gagnant” pour le particulier et la collectivité : “L'opération permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine et d'en mobiliser tout ou partie afin de financer ses projets [...] Elle permet à la commune de créer un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé.” (Projet de recherche BIMBY).

Cette démarche propose d'aider les habitants, les élus, les techniciens dans une action de division parcellaire, en adaptant le plus possible ce phénomène aux règles d'urbanisme et en conseillant les particuliers pour réaliser une division “adéquate”. Le conseil aux particuliers est une partie très intéressante de ce projet de recherche car très souvent la division parcellaire est une initiative individuelle et peu de personnes pensent à consulter des architectes ou urbanistes (exemple : C.A.U.E) avant de réaliser cette démarche.

De plus, peu de collectivités s'investissent dans l'encadrement de ce phénomène. Cependant, ce projet BIMBY a une vision particulière de celui-ci, lorsqu'on regarde l'image qu'il diffuse sur leur site internet (image ci-dessus) on se rend compte que le type d'habitat qu'il propose reste problématique. Ce type de division est censé “préservé l'intimité des

maisons voisines”. Il nous semble que ce genre de situation peut devenir source de tensions entre voisins et au sein du quartier car les habitations se trouvent extrêmement rapprochées, problématique que nous traiterons plus tard dans notre étude.

Depuis 2014 et l’entrée en vigueur de la loi ALUR qui s’inscrit dans la continuité de la loi SRU, le phénomène de division parcellaire ne cesse de se développer. La division parcellaire semble être un outil répondant parfaitement à l’objectif de densification des espaces bâtis et limitant ainsi l’étalement urbain et son impact sur les terres agricoles. De plus, la division offre une nouvelle ressource aux propriétaires fonciers, qui peuvent à leur gré choisir de garder ou céder une partie de leur terrain.

Il semble alors approprié de dépasser le cadre théorique, pour analyser sur quelques communes du pays Cœur d’Hérault le réel impact et les enjeux qui découlent de la division parcellaire. Dans une seconde partie, nous traiterons la situation des trois communes d’étude du Pays. Cette analyse à échelle locale se fera principalement à partir de travaux cartographiques (données SIG, ortho photographie) et d’analyses photographiques. Il nous a également semblé nécessaire de dresser une typologie des divisions parcellaires selon plusieurs facteurs : superficie des parcelles, implantation dans la commune, présence ou non de bâti...

Etat des lieux de la division parcellaire
sur le territoire de trois communes du
Pays Cœur d'Hérault : Gignac, Plaissan
et Paulhan

Justification du choix des communes

Pour cette étude ciblée sur la division parcellaire, trois communes du Pays Cœur d'Hérault ont été sélectionnées : Gignac, Plaisan et Paulhan. Ce choix a été fait par la structure du Pays Cœur d'Hérault, qui a sélectionné des communes où le phénomène était présent. Saint-Félix-de-Lodez, avait été préalablement retenue. Lors d'une première rencontre avec le maire, celui-ci nous a indiqué que le phénomène de division parcellaire était absent sur sa commune. Ces trois communes se situent dans le département de l'Hérault en région Occitanie. Les communes de Gignac et Plaisan font toutes deux parties de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault. La commune de Paulhan se situe quant à elle sur le territoire de la communauté de communes du Clermontais. Elles connaissent toutes une croissance démographique liée à l'essor de Montpellier et à sa proximité renforcée par l'arrivée de l'A75.

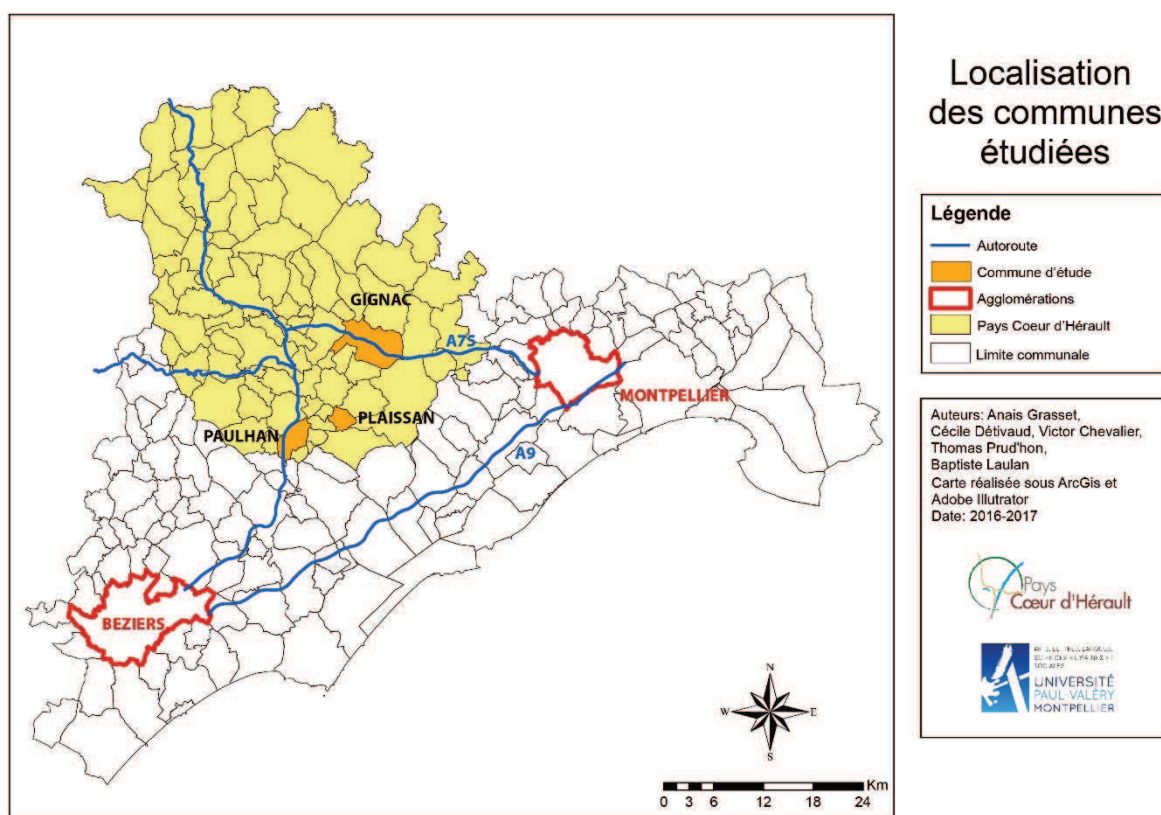


Figure 6: Carte de localisation des communes étudiées

La commune de Gignac est une zone particulièrement adaptée à l'étude du phénomène de division. En effet, une trentaine de divisions a été recensé entre 2012 et 2016 sur le territoire de la commune. Le nombre de divisions se trouve être moins important sur les communes de Plaissan et Paulhan qui constituent des zones moins peuplées. Cependant, leurs études restent intéressantes car les conditions de l'extension urbaine se révèlent différentes de la commune de Gignac, ce qui nous a amené à poser des hypothèses et différents enjeux en lien avec le phénomène de division. L'intérêt de ces communes se trouve dans leur hétérogénéité face à la division et au processus d'extension urbaine. Cette diversité de situations nous permettra de dresser différents scénarios du développement des divisions parcellaires et de proposer des solutions pour encadrer le phénomène.

Méthodologie employée

Pour le recensement des divisions parcellaires sur les communes de Gignac et Plaissan, la communauté de communes de la vallée de l'Hérault (CCVH) et les communes nous ont fourni une base de données avec les divisions effectuées ou en cours entre 2012 et 2016 (listes des Déclarations Préalables). La base de données comprenait les adresses, le nom des propriétaires et le numéro/identifiant de parcelles des divisions effectuées ou en cours entre 2012 et 2016.

Pour la commune de Paulhan, nous avons dû travailler à partir des ortho-photographies de 2012 et des photos aériennes de Google Map 2017. Le travail à partir du cadastre 2012 et 2015 est impossible seul, car les changements de parcelles ne sont pas immédiats et certains ne sont pas inscrit. Nous avons donc travaillé à partir du cadastre et des ortho-photographies pour dénombrier un maximum de divisions sur Paulhan.

Deux méthodes différentes ont donc été utilisées pour chiffrer les divisions sur les communes de Plaissan, Paulhan et Gignac mais ces deux méthodes comportent des biais et des limites.

La liste des parcelles divisées fournie par la CCVH, nous a facilité le travail car il suffisait de rechercher le numéro de cadastre ou l'adresse pour retrouver la division. Seulement les changements de cadastre effectués sont longs et certains ne sont toujours pas recensés dans

le cadastre 2012. De plus, à cause de ces changements réalisés précédemment, certains numéros ou adresses ne correspondent plus au numéro actuel. En effet, les identifiants des parcelles ont évolué depuis la modification du cadastre en 2013. Toutes les parcelles divisées fournies par la CCVH et les communes n'ont pas pu être identifiées suite à ce changement d'identifiant.

La recherche des divisions par ortho-photographies, se caractérise par une comparaison des photographies aériennes de 2012 et celle de 2016 ou 2017 (Google Map). Si un phénomène de division est détecté il suffit d'associer le cadastre correspondant. Les divisions sont facilement repérables (exemple ci-dessous) :



Figure 7: Ortho Photographie 2012 & 2017

Source : Images aériennes Géo portail 2016

Sur cet exemple, on constate bien la division et la construction de deux bâtiments supplémentaires sur la parcelle. La recherche uniquement à partir du cadastre n'aurait pas permis de recenser toutes les divisions, c'est pour cela que nous avons utilisé les deux méthodes : recherche par cadastre et photographies aériennes. En revanche celle-ci rencontre sa limite dans l'étude des zones agricoles. En effet, les divisions agricoles n'ont pas forcément de délimitations physiques donc ne sont pas visibles sur les photographies aériennes.

Malgré des limites, ces deux méthodes nous ont permis de comptabiliser un nombre de divisions important et donc de constituer un échantillon représentatif (voire quasi-exhaustif) pour mener l'étude sur les trois communes sélectionnées.

Pour comprendre les enjeux liés au phénomène de division parcellaire, il nous semble primordial d'analyser les caractéristiques de chaque commune ainsi que leur évolution en matière de croissance urbaine et de typologie de l'habitat.

Contexte de la commune en matière d'habitat et d'étalement urbain

Gignac

La commune de Gignac est située dans le département de l'Hérault dans la région Occitanie, cette collectivité est le siège de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault.

La commune connaît depuis plusieurs années une forte croissance démographique liée en partie à l'attractivité de la ville de Montpellier et au rapprochement de Gignac par rapport à la métropole grâce à l'A750. L'INSEE estime la population de la commune à 5780 habitants

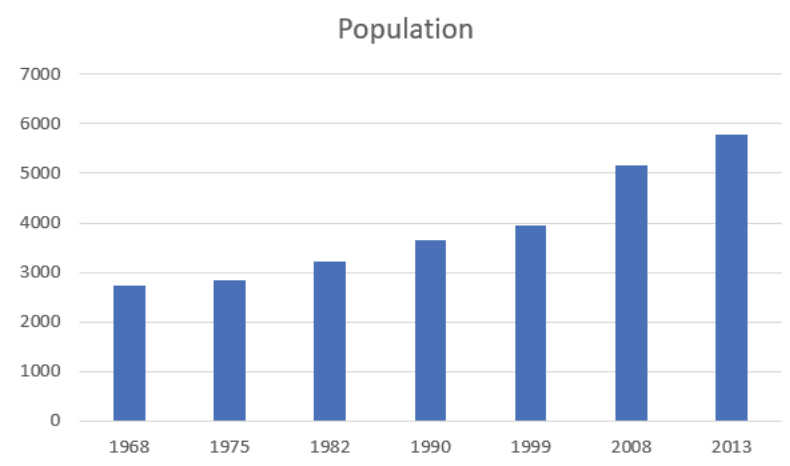


Figure 8: Graphique de la population à Gignac entre 1968 et 2013 à Gignac

en 2013.

Source : INSEE

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population Gignac	2746	2848	3228	3652	3955	5165	5780

Figure 9: Tableau de la population à Gignac entre 1968 et 2013

Source : INSEE

La commune connaît depuis les années 1960 une croissance démographique importante (cf graphique) aboutissant à une évolution rapide de la commune en matière d'extension urbaine.

En effet, lorsque nous comparons les photos aériennes entre 1960 et aujourd'hui l'évolution de la tâche urbaine est importante⁴. L'organisation urbaine a beaucoup évolué modifiant ainsi la densité du bâti ainsi que la typologie de l'habitat de la commune. Comme le précise le PLU de Gignac, trois phases peuvent être retenues concernant l'évolution spatiale du territoire. La première constitue le développement du bourg pendant la période médiévale au XII^{ème} siècle à travers un bâti très dense. Puis c'est au XVIII^{ème} siècle que le bourg se développe en faubourgs au nord-est des fortifications du centre ancien. D'autres faubourgs voient le jour au cours du XIX^{ème} siècle et se détachent progressivement du noyau ancien. C'est à partir du XX^{ème} et XXI^{ème} siècle que la commune connaît une explosion démographique et urbaine, liée à l'essor de Montpellier et plus tard à la construction de l'A750. De nombreux lotissements et quartiers pavillonnaires à faible densité voient le jour à partir des années 1960-1970, ces nouvelles formes d'habitat illustrent l'évolution des modes de vie à travers l'accession à la propriété privée, la maison individuelle et le jardin privé.

⁴ Cf photos aériennes 1960-2016, annexe n°...

L'évolution du bâti sur la commune de Gignac de 1990 à 2012 à partir des données Corine Land Cover

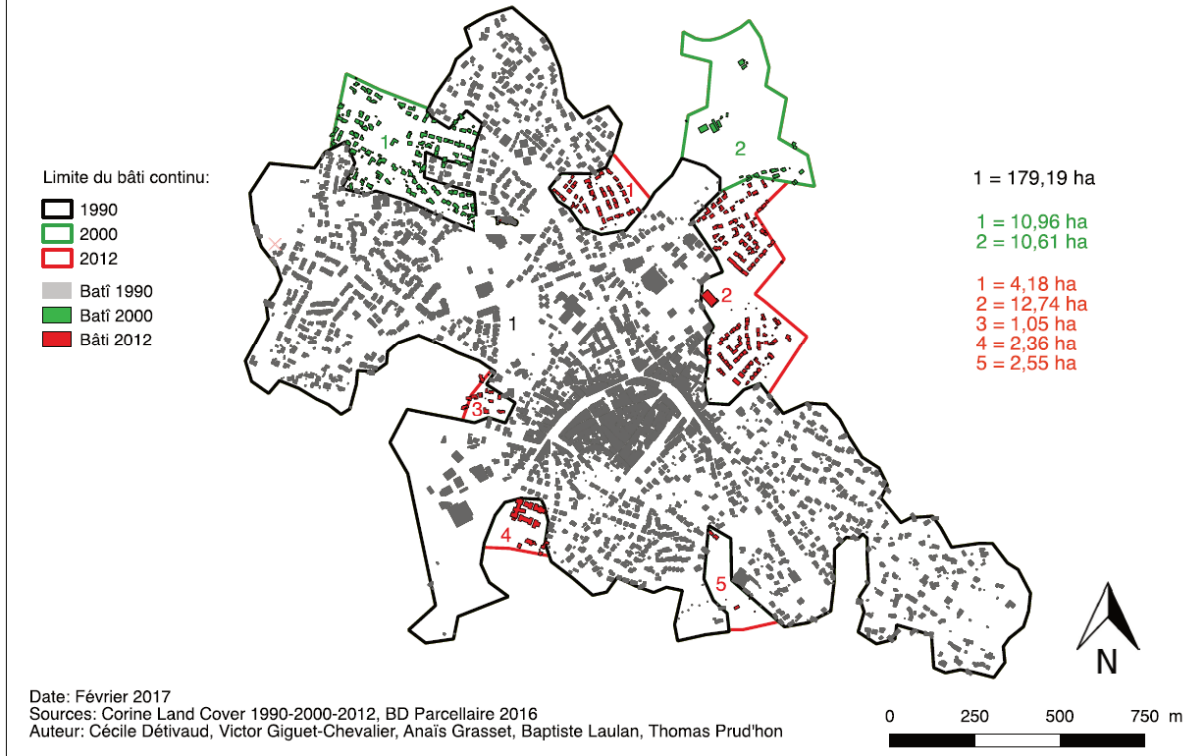


Figure 10: Carte de l'évolution sur la commune de Gignac de 1990 à 2012

La carte ci-dessus représente l'évolution du bâti⁵ sur la commune de Gignac de 1990 à 2012. Nous constatons que les deux extensions pavillonnaires de la « Plaine » au Nord et du « Pioch Courbi » au Sud de la commune sont déjà présentes dans les années 1990. A partir de cette période, l'extension se produit davantage sur la partie Nord de la commune. En effet, les zones 1 et 2 constituent les extensions les plus importantes et ont abouti à la construction de lotissements et de nouveaux quartiers pavillonnaires.

Pour comprendre les enjeux liés au phénomène de division parcellaire, il nous semblait primordial d'analyser la typologie de l'habitat et son évolution pour chaque commune. La carte ci-dessous synthétise les différentes formes d'habitat de la commune de Gignac ainsi que leurs caractéristiques.

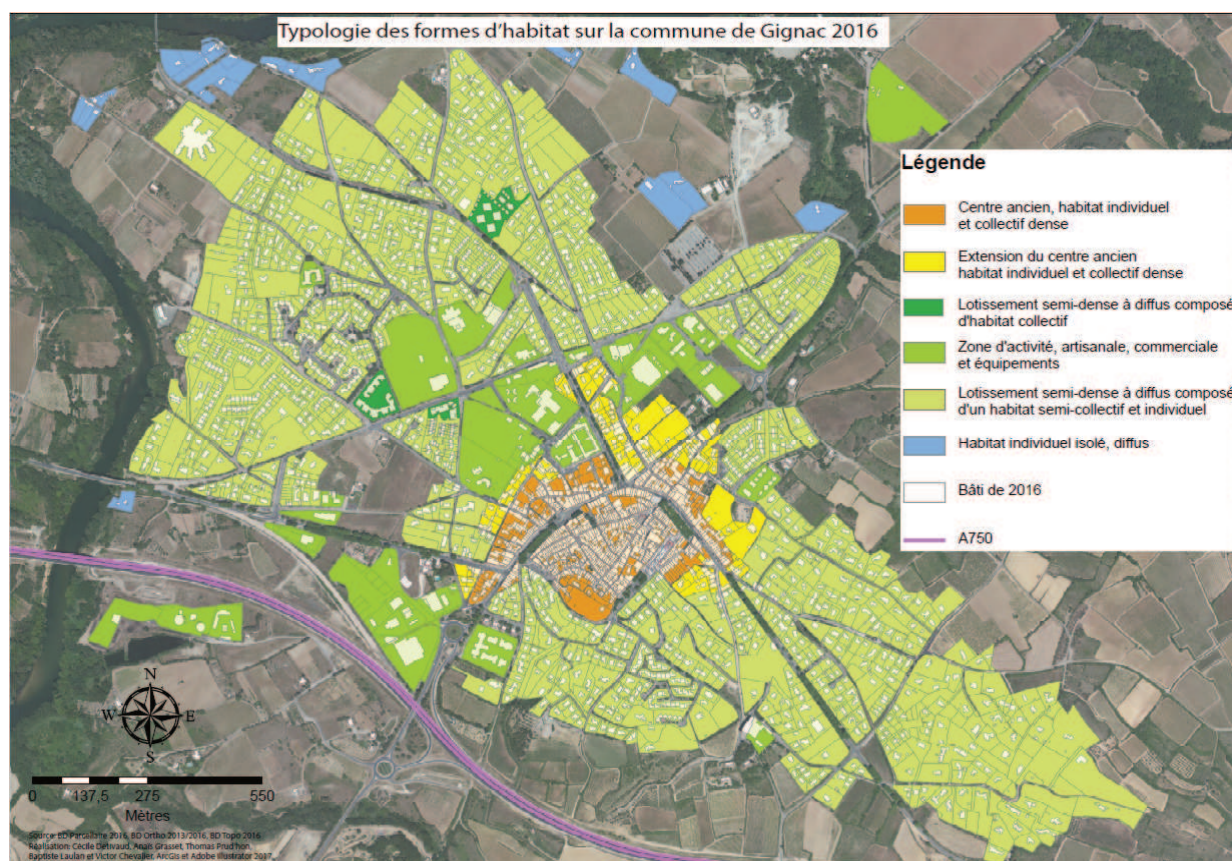


Figure 11: Carte de la typologie des formes d'habitat de Gignac

⁵ Données Corine Land Cover 1990-2000-2012

Dans un souci de synthétisation, nous avons représenté six types d'habitat pour la commune de Gignac. Cette typologie renvoie à une dimension urbaine (caractéristique, forme, densité du bâti) ainsi qu'à une dimension historique puisque la typologie s'adapte à l'évolution historique de l'urbanisation. Le premier espace rejoint la période de la création du bourg et constitue l'habitat du centre ou noyau ancien. Il se caractérise par un habitat



majoritairement collectif ou semi-collectif très dense constitué de ruelles étroites. Le rapport

Figure 12 : Urbanisation de la « Plaine »

de présentation du PLU de la commune estime la densité de cette zone à 92 bâtiments par hectare.

Source : Images aériennes Géo portail 2016

Le second espace constitue la première extension du bourg, en faubourgs, il se caractérise par une densité de logements plus faible que dans le centre ancien d'environ 50 bâtiments par hectare, il est constitué essentiellement d'habitat collectif et semi-collectif.

Le troisième espace constitue des zones de lotissements réalisées à partir des années 1980-1990, il comprend un bâti relativement dense constitué uniquement de logements collectifs.

Ces espaces d'habitat collectif se situent uniquement dans la partie nord de la commune qui représente l'extension urbaine de la « Plaine ». L'urbanisation de cette zone s'est faite coup

par coup en différents lotissements et se caractérise par un bâti semi-dense à diffus : entre 7 à 15 logements par hectare (Source PLU Gignac). S'ajoute sur cet espace, un quatrième type d'habitat caractérisé par des zones de lotissements pavillonnaires constituées de maisons individuelles et de logements semi-collectifs.

Au sein de cette typologie existent deux types d'espaces : l'extension urbaine de la « Plaine » que nous venons de décrire et l'extension urbaine du « Pioch Courbi ».



Figure 13: Urbanisation du « Pioch Courbi »

Source : Images aériennes Géo portail 2016

Cette dernière se situe au Sud du bourg et est constituée d'un habitat pavillonnaire majoritairement individuel comprenant une densité de bâti encore plus faible : 3 à 7 logements par hectare. Enfin, une cinquième zone comprend les dernières phases de ces extensions urbaines caractérisées par de l'habitat isolé souvent individuel, c'est le cas par exemple de l'extension du Mas de Navas au Sud-Est de la commune qui progressivement prend la forme d'un hameau isolé.



Figure 14: Hameau du Mas de Navas

La carte de « chaleur » ci-dessous représente la densité de bâti par hectare et permet d'illustrer nos propos précédents. En effet, nous constatons une densité de l'habitat importante au niveau de centre ancien et des faubourgs. Les deux extensions urbaines sont aussi représentées, celle de la « Plaine » étant plus dense (environ 20 bâtis/ha) que l'extension du « Pioch Courbi » (moins de 20 bâtis/ha). Lorsque nous superposons les divisions parcellaires effectuées sur la commune, nous constatons une concentration de ces dernières sur les périphéries du bourg, dans des zones peu denses. En effet, la première analyse visant la localisation des divisions concerne leur présence dans des zones peu denses voire d'extension du bâti. Dans ce contexte, la logique -qui a débouché sur la suppression du COS- qui voudrait qu'une division rime avec densification peut être remise en question.

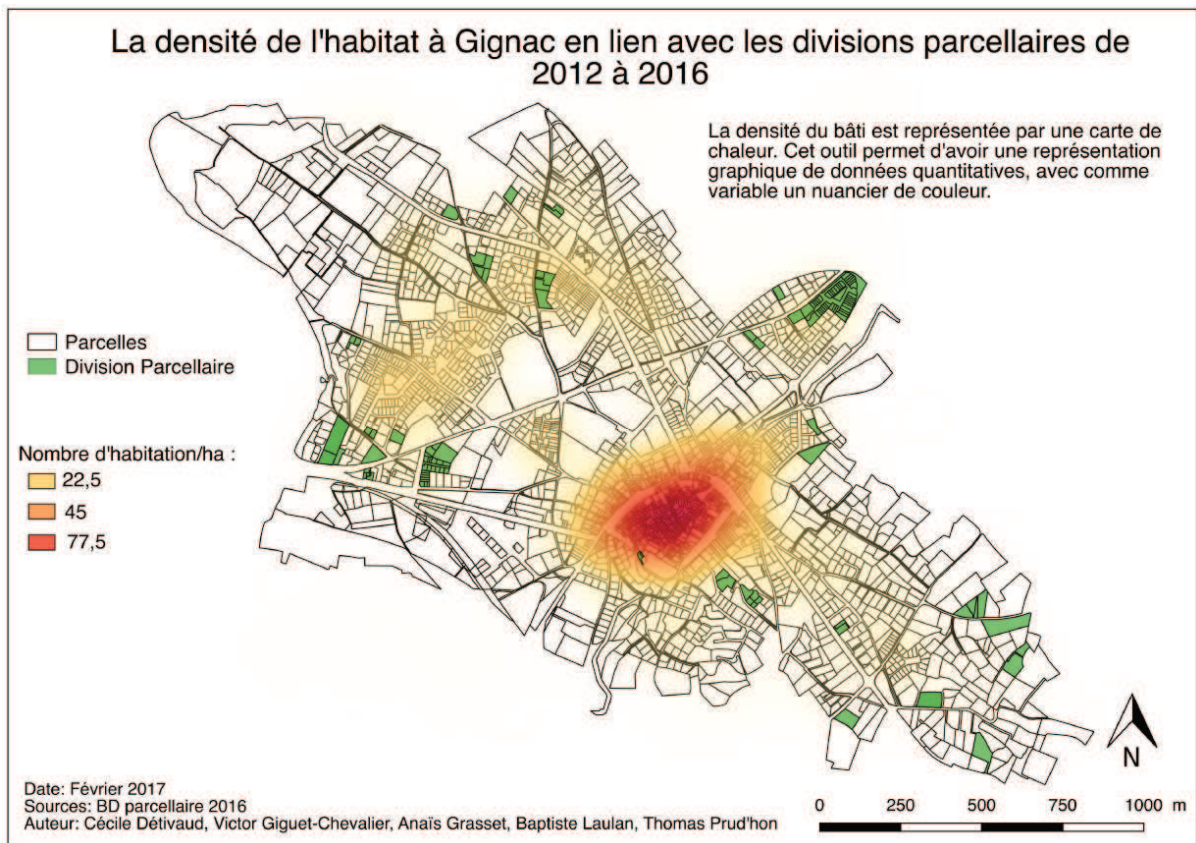


Figure 15: Carte de la densité de l'habitat à Gignac en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016

En effet, peut-on considérer qu'une division située en périphérie d'un bourg, entraînant un phénomène d'étalement urbain, constitue une action de densification « douce » ?

Plaissan

Plaissan est une commune de l'Hérault situé dans la région Occitanie. Elle se situe au sud de Clermont l'Hérault et fait partie de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault basée à Gignac.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	641	543	597	616	642	890	1019

Figure 16: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013

Source : INSEE

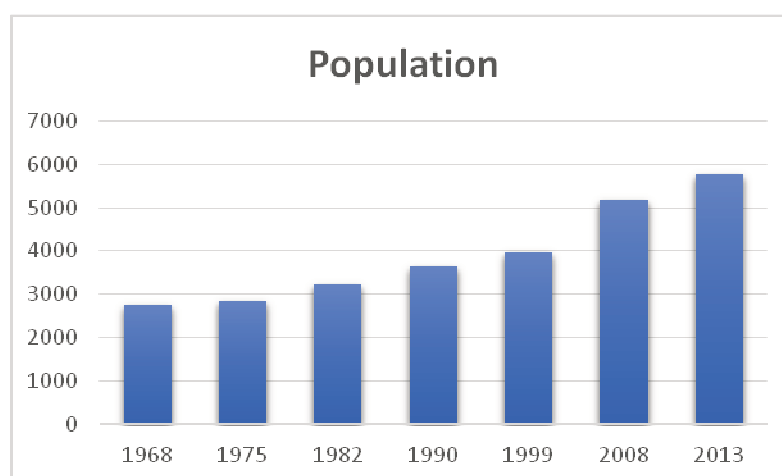


Figure 17: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013

Source : INSEE

La démographie de la commune a été marquée par la proximité de Montpellier tout comme Gignac. La population de la commune a stagné entre les années 1968 et 1999⁶ et a connu une expansion à partir des années 2000. Cette croissance peut être expliquée par la création de l'autoroute A750 reliant Montpellier et Ceyras, la commune est devenue ainsi attractive

⁶ Données INSEE 2016

grâce à un prix du m² inférieur à celui de Montpellier et ses alentours. Tandis que l'autoroute permettait un accès plus rapide à Montpellier (environ 45 minutes). Cependant, Plaisan reste une commune relativement peu peuplée par rapport aux communes de Gignac et Paulhan, l'INSEE recense en 2013 : 1019 habitants. La population ayant doublée depuis les années 1970.



Figure 18: Photo aérienne 1950-1965 & Photo aérienne 2013

Source : Portail IGN

La croissance relativement rapide de la démographie de la commune a eu un impact sur l'urbanisation de Plaisan. En effet, les extensions urbaines réalisées entre 1950 et 2013 sont flagrantes sur les photos aériennes ci-dessus. Le village s'est principalement étendu autour du centre-ville. Cependant, nous observons suite à cet étalement, l'apparition de nombreuses dents creuses, représentées sur la carte ci-dessous en violet. Malgré l'urbanisation autour du bourg, une partie des nouvelles constructions s'est réalisée en périphérie provoquant une séparation avec le centre ancien et l'apparition de parcelle en friche.

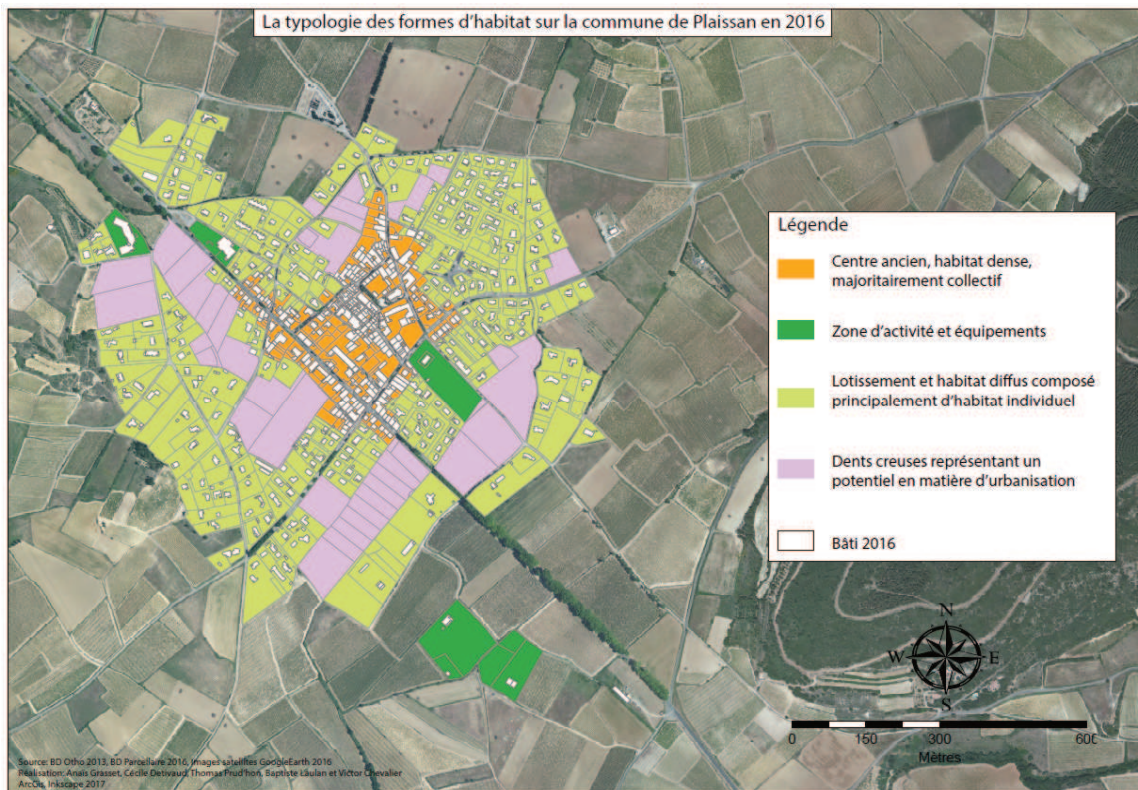


Figure 19: Carte de la typologie des formes d'habitat à Plaissan



Figure 20: Exemple de lotissements au nord du centre-ville de Plaissan

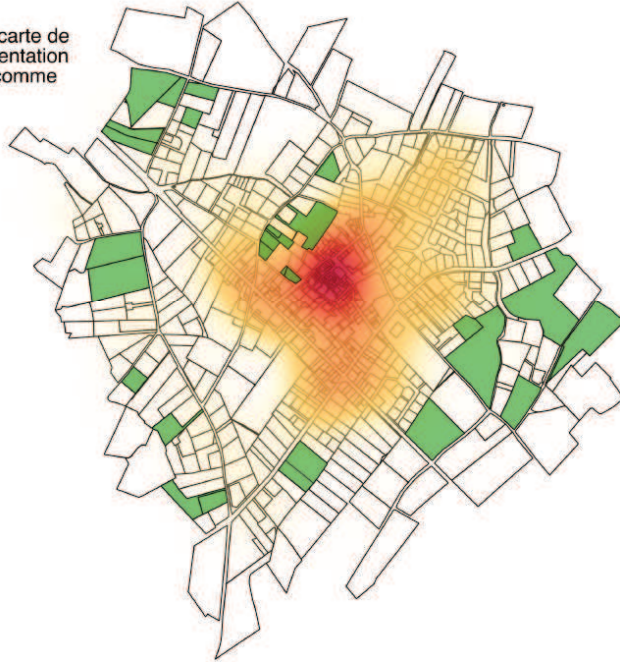
Source : Images satellites Google Map 2017

Au Sud-Ouest de la commune, un quartier s'est construit le long du chemin des Conniols en s'éloignant du centre et donc en augmentant les dents creuses sur le territoire. Le centre-ville, quant à lui, a connu une extension importante vers le Nord avec quelques dents creuses et des lotissements, à l'inverse du reste de l'expansion qui est plutôt diffus. Les dents creuses séparent le centre-ville des lotissements diffus tout autour de la commune ce qui représente un gros potentiel foncier pour la commune.

La densité de l'habitat à Plaisan en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016

La densité du bâti est représentée par une carte de chaleur. Cet outil permet d'avoir une représentation graphique de données quantitatives, avec comme variable un nuancier de couleur.

- Parcelles
 - Division parcellaire
- Nombre d'habitation/ha :
- 22,5
 - 45
 - 77.5



Date: Février 2017
Sources: BD parcellaire 2016
Auteur: Cécile Détiavaud, Victor Giguet-Chevalier, Anaïs Grasset, Baptiste Lulan, Thomas Prud'hon

Figure 21: Carte de la densité de l'habitat à Plaisan en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016

Grâce à cette carte de chaleur, nous constatons que la majorité des divisions a été effectuée sur les zones avec une densité d'habitat inférieur à 22,5 habitations/ha. Seuls quelques divisions sont proches du centre-ville et de la densité la plus forte (77 habitations/ha).

L'urbanisation future de Plaissan peut s'effectuer en grande partie dans les dents creuses qui sont nombreuses, cela permettrait de maîtriser l'étalement urbain et préserver les zones agricoles entourant la commune.

Paulhan

Paulhan est une commune de l'Hérault, elle se situe entre la ville de Clermont l'Hérault et Pézenas.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	2421	2276	2379	2580	2634	3440	3794

Figure 22: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013

Source : INSEE

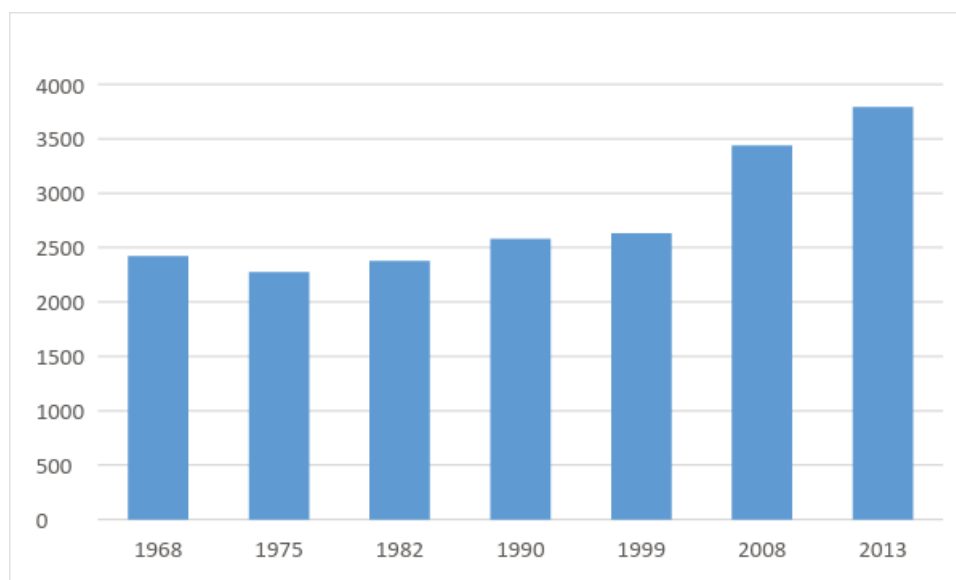


Figure 23: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013

Source : INSEE

La commune de Paulhan a connu le même essor que Plaissan, avec une croissance de la population liée à la construction de l'autoroute A750 et un temps estimé à 47 min pour

rejoindre Montpellier. Le temps de trajet et les coûts au m² bien inférieurs à ceux de Montpellier et ses alentours ont rendu la commune attractive.



Figure 24: Photo aérienne 1950-1965 & Photo aérienne 2013

Source : Portail IGN

Le développement de Paulhan s'est effectué le long de la route départementale 609, le village s'est construit des deux côtés de cet axe routier. Cette organisation autour des infrastructures routières donne une morphologie urbaine à la commune très particulière. Là encore, les photographies aériennes et les cartes illustrent un phénomène d'étalement urbain très important. La carte de la typologie d'habitat représente cet étalement urbain le long de la départementale. Au Sud du centre-ville la création d'une zone d'activité constitue une extension importante. Une expansion plus récente et diffuse se situe au Nord et à l'Est de la commune avec l'apparition du hameau des Cresses appelé Saint Martin par les habitants.

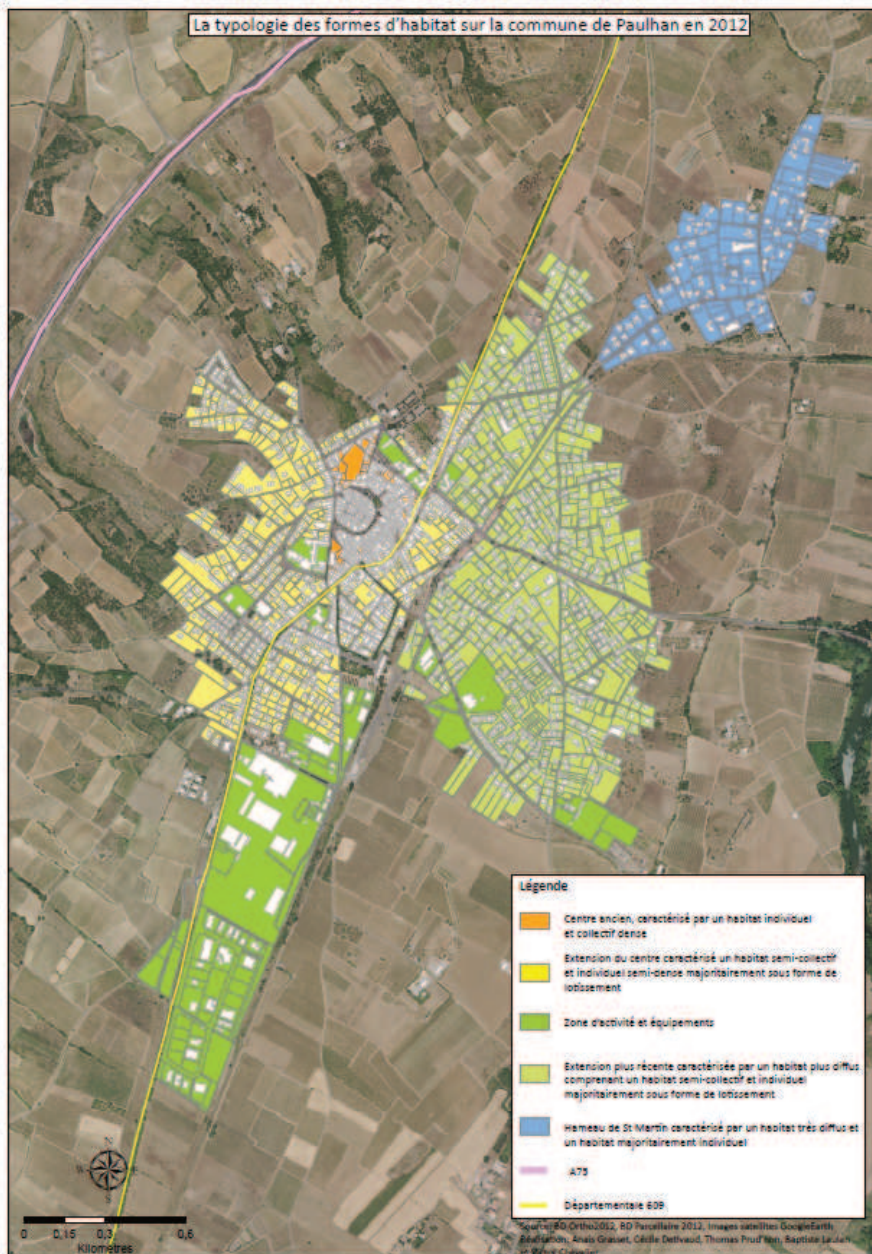


Figure 25: Carte de la typologie des formes d'habitat à Paulhan

Enfin, une expansion dense située autour du bourg avec une préférence pour l'Ouest est caractérisée par un habitat pavillonnaire et de nouveaux lotissements. Paulhan est peu touchée par le phénomène de dents creuses même si les constructions ne se sont pas développées au Sud-Est et Nord-Ouest du centre-ville.

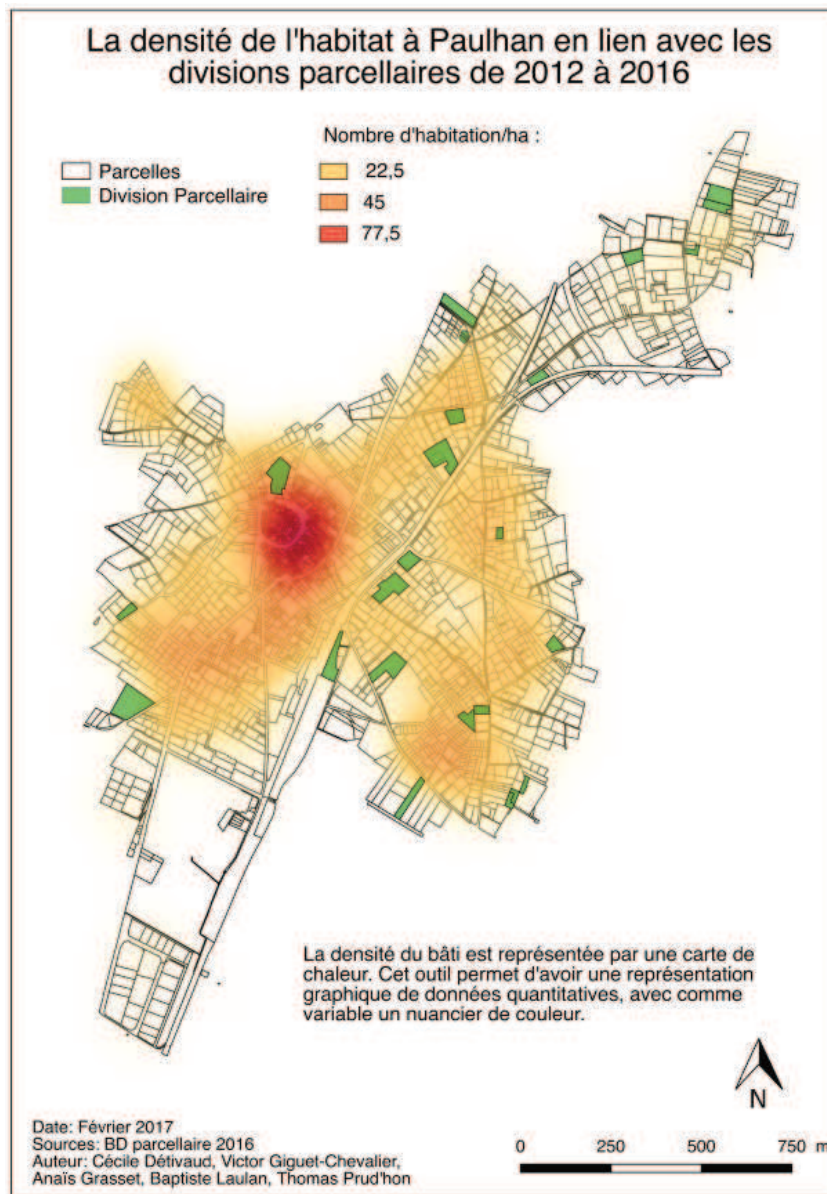


Figure 26: Carte de la densité de l'habitat à Paulhan en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016

Le cas de Paulhan est particulier car c'est une commune très étendue le long de la départementale mais la densité de l'habitat reste très forte sur toute son unité urbaine (cf carte de chaleur) à la différence de Gignac et Plaissan qui concentrent leur bâti sur le centre-ville.

Cette caractéristique est importante à souligner car elle situe davantage le phénomène de division dans une logique de densification à la différence de Gignac et Plaissan. Les divisions parcellaires se localisent principalement en périphérie de la commune à cause d'un centre-

ville dense. Le potentiel principal de Paulhan repose donc sur sa formation, c'est-à-dire le long de la départementale 609 en se rapprochant du hameau des Cresses pour créer un tissu urbain moins éparpillé et plus dense. La densification du centre et de sa périphérie semble compromise par un parcellaire déjà dense.

Analyse cartographique de la localisation des divisions : Quelle logique spatiale ?

Gignac

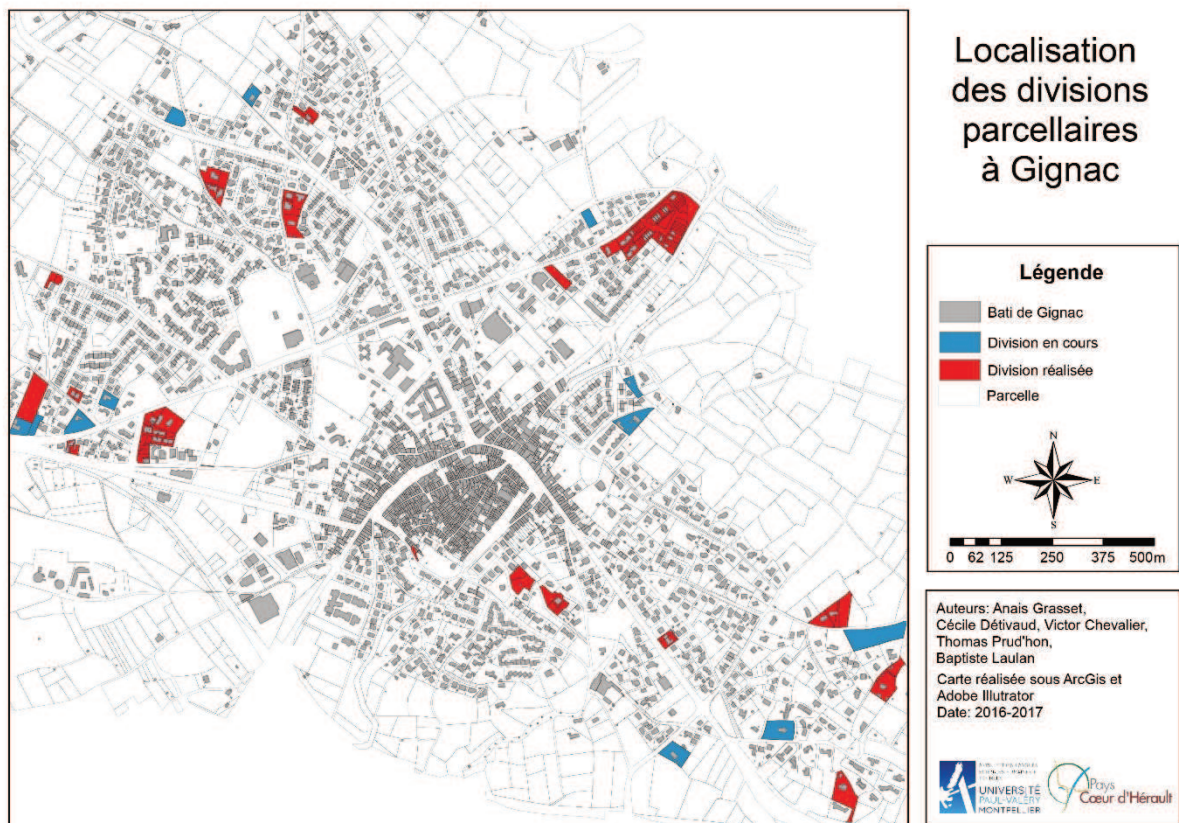


Figure 27: Carte de la localisation des divisions parcellaires à Gignac

Suite à la création d'une base de données, des cartes de localisation des divisions parcellaires ont été réalisées pour les trois communes : Gignac, Plaissan et Paulhan. Ce travail de cartographie nous semblait nécessaire pour comprendre la répartition spatiale du

phénomène. Plusieurs questionnements ont accompagné la réalisation de ces cartes : existe-t-il une logique spatiale dans le développement des divisions parcellaires ? Existe-t-il des zones de concentration ou s'agit-il plutôt d'une répartition éparpillée ? Autant de questions qui permettent d'appréhender le phénomène à une échelle locale.

Concernant la commune de Gignac, la répartition des divisions parcellaires se trouve être éparpillée dans l'espace. Leur localisation se produit essentiellement dans les deux zones d'étalement urbain (urbanisation de la « Plaine » et du « Pioch Courbi »). En effet, la majorité des divisions se situe au Nord et au Sud de la commune, dans des espaces caractérisés par un habitat pavillonnaire individuel ou collectif. Les divisions parcellaires se situent en périphérie du centre ancien voire à la limite de la « tâche urbaine ». Ce constat a éveillé de nombreuses questions, car en théorie le phénomène de division permet une densification du bâti. En ce sens, nous nous attendions à le voir apparaître dans les faubourgs et les premières extensions du bourg. Hors une grande partie d'entre-elles se trouvent éloignées de ces zones et se situent dans les extensions récentes au Nord et au Sud de la commune.

Type de division	Nombre de division
Réalisées	
Simple	6
Multiple	9
Drapeau	5
Total	20
En cours	
Total	12
Total Gignac	
Total	32

Figure 28: Tableau récapitulatif des divisions à Gignac

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Sur l'ensemble du territoire de la commune, 32 divisions ont été enregistrées entre 2012 et 2016. Parmi nos trois communes, Gignac constitue le territoire le plus marqué par le phénomène. Même si leur nombre reste faible à l'échelle de la commune et sur un pas de temps de quatre ans, nous pouvons émettre l'hypothèse que le phénomène va se développer car l'application de la loi ALUR et la suppression du COS restent récents. Concernant la morphologie des divisions, 45% sont des divisions multiples, 30% sont simples et 25% sont disposées en drapeau. Le nombre important de divisions multiples s'explique

par leur localisation dans des quartiers pavillonnaires et des logiques urbaines de lotissements. Il est intéressant de noter que les divisions en drapeau constituent la morphologie la moins représentée, car comme nous l'avons développé dans la première partie, il s'agit d'une forme très complexe, qui aboutit à des problématiques architecturales, d'organisation du bâti sur une parcelle, de vis-à-vis et de stationnement.

Plaissan

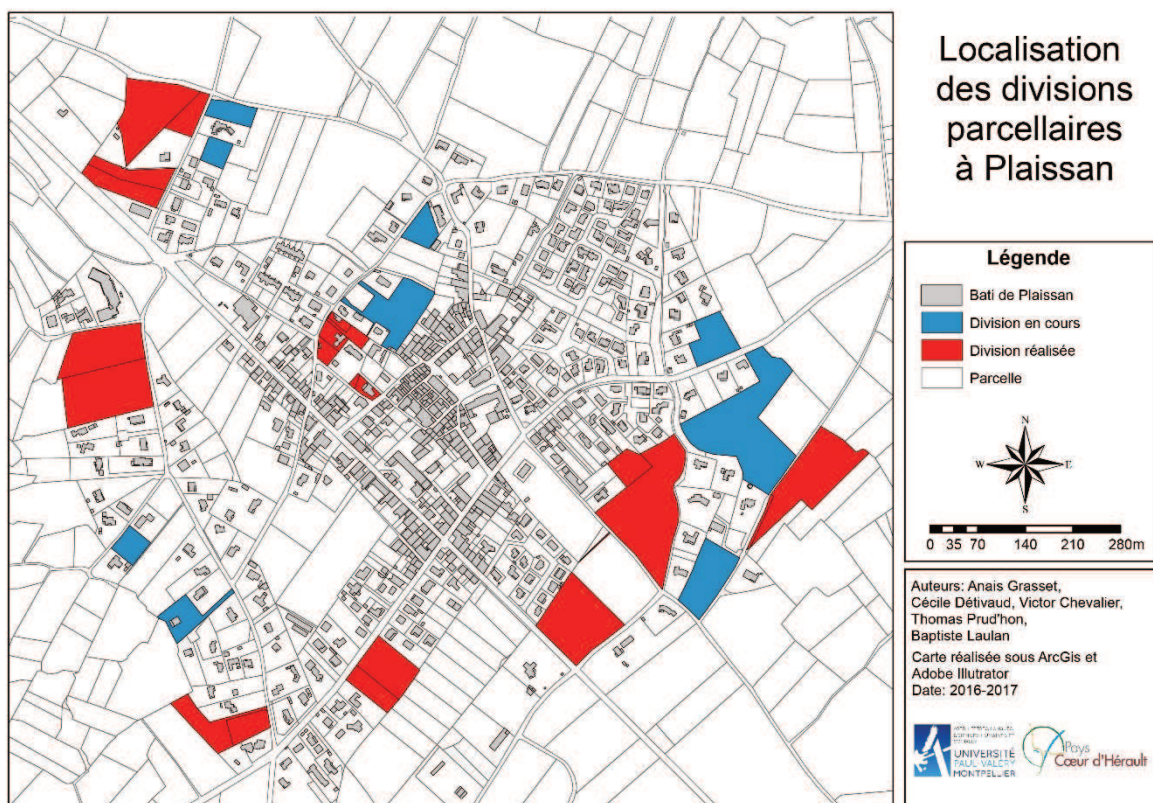


Figure 29: Carte de localisation des divisions parcellaires à Plaissan

Type de division	Nombre de division
Réalisé	
Simple	6
Multiple	0
Drapeau	2
Servitude de passage	3
Total	11
En cours	
Total	9
Total Plaisan	
Total	20

Figure 30: Tableau récapitulatif des divisions parcellaires sur Plaisan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Les cartes ci-dessus dénombrent 20 divisions entre 2012 et 2016, sans réelle logique de localisation. Elles se sont principalement réalisées sur la périphérie de la commune, laissant ainsi de grandes zones en dents creuses. Sept divisions en cours ou réalisées sont localisées sur des dents creuses en périphérie de la commune. Trois divisions ont été effectuées pour créer des servitudes de passage, c'est-à-dire des chemins pour que des propriétaires puissent accéder aux parcelles sans passer sur celles des autres. La division simple représente la moitié des divisions réalisées sur notre période d'étude. La division touche très peu le centre de la commune qui se trouve déjà dense et surtout de petite taille. Lorsque nous comparons la carte de chaleur et celle des divisions parcellaires, aucune division ne se localise dans le centre-ville, ce qui renforce l'idée d'un bourg dense.

La division parcellaire touche aussi les zones agricoles ou de friches pour différentes raisons :

- Des zones en friche divisées en zone urbanisable
- Des zones agricoles divisées en zone urbanisable
- Des zones agricoles divisées en zones agricoles pour des changements de propriétaires

La division parcellaire reste un phénomène périurbain dans le cas de Plaisan qui crée un étalement de la commune tout autour du centre-ville en délaissant certaines zones. Ces dernières constituent des dents creuses entre le bourg et les lotissements diffus.

Suite à ces caractéristiques et logiques de localisation des divisions différentes sur les trois communes, la nécessité de mettre en place une méthode par division et une analyse au cas par cas s'impose. La création d'une méthode d'analyse par typologie facilitera la compréhension du phénomène qui est différent pour chaque cas et chaque commune.

Paulhan

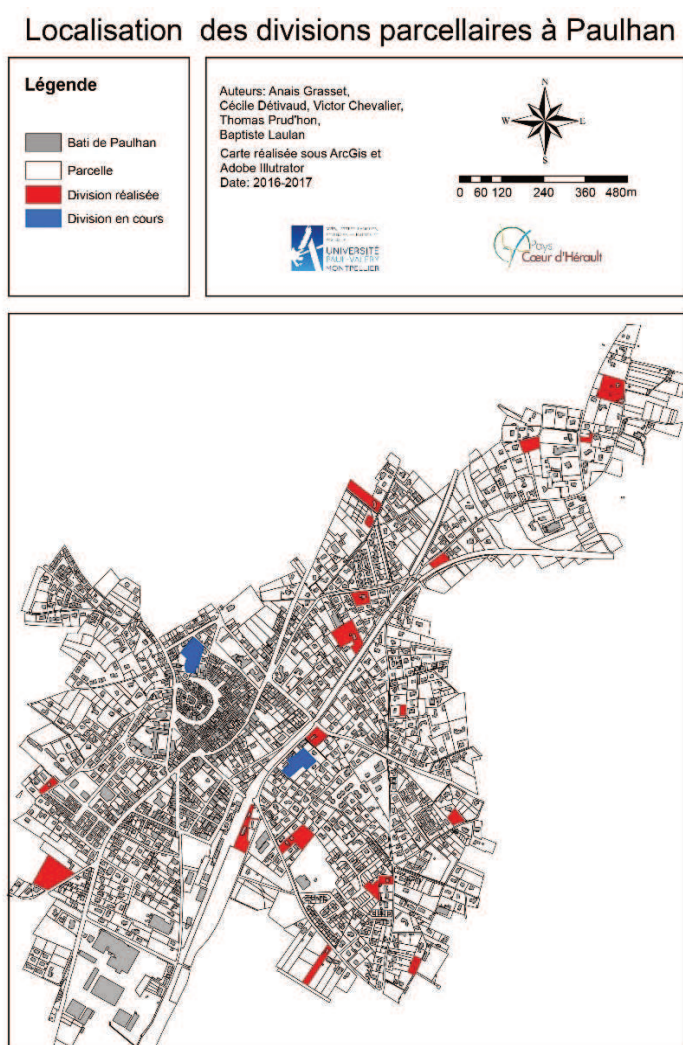


Figure 31: Carte de localisation des divisions parcellaires à Paulhan

Type de division	Nombre de division
Réalisé	
Simple	10
Multiple	5
Drapeau	5
Total	20
En cours	
Total	2
Total Paulhan	
Total	22

Figure 32: Tableau récapitulatif des divisions parcellaires sur Paulhan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

En comparant les cartes de localisation des divisions et de la typologie d'habitat, on constate que la division parcellaire s'opère principalement dans les extensions avec habitat diffus et très peu dans le centre-ville et son extension plus dense.

La division simple représente la moitié des divisions réalisées entre 2012 et 2015 et les divisions en drapeau et multiple un quart chacune. Suite à la construction du village le long de la départementale, on pouvait s'attendre à une part des divisions parcellaires en drapeau plus importante car les parcelles et maisons sont perpendiculaires à la route avec le jardin à l'arrière ce qui facilite cette forme de division. Beaucoup de parcelles restent encore dans cette configuration et n'ont pas encore subi de division. Seule une parcelle agricole a été transformée en zone urbanisée pour créer un lotissement, mais très peu de zones agricoles sont transformées au contraire de Plaisan où les enjeux sont différents.

Cet éclatement des divisions dans l'espace ainsi que la variété d'enjeux pour chaque commune nous a poussé à développer une autre méthode de compréhension du phénomène. Pour pousser l'analyse et comprendre la logique spatiale de ces divisions, nous nous sommes concentrés sur la réalisation d'une typologie. En effet, la diversité des

situations nous a amené à simplifier et synthétiser la réalité. La typologie est une méthode intéressante car il s'agit d'un outil analytique permettant de représenter de manière simplifiée une réalité complexe et multidimensionnelle. L'efficacité d'une typologie repose sur sa capacité à différencier un nombre limité de classes, chacune renvoyant à un « modèle » générique et des attributs. Ce « modèle » permet par la suite d'identifier les forces et les faiblesses d'un phénomène, afin de déterminer des enjeux et adapter les interventions des acteurs locaux à ceux-ci.

L'analyse par typologie des divisions parcellaires

Le choix d'analyser le processus de division parcellaire sous l'angle d'une typologie est survenu suite au constat d'une grande variété de formes du phénomène et d'un éclatement du processus dans l'espace.

Nous avons réalisé cette typologie grâce aux données cartographiques initiales (localisation des divisions par parcelle), en prenant en compte la localisation des divisions, leur morphologie, la densité du bâti, la taille de la parcelle ainsi que la typologie de l'habitat. L'objectif était de réaliser 3 à 4 classes reprenant différents types de divisions pour aboutir à une analyse de leurs forces et faiblesses et de leurs enjeux afin de proposer des solutions aux collectivités pour encadrer et maîtriser le phénomène.

Quatre classes ont été envisagées :

- 1) **Classe 1** : Divisions parcellaires dans un contexte de densification du bâti existant, souvent proche du centre ancien. Divisions caractérisées par un bâti dense et des petites parcelles, souvent disposées en drapeau. Divisions parcellaires réalisées dans une logique résidentielle. Action en cohérence avec un processus de densification.
- 2) **Classe 2** : Divisions parcellaires dans un contexte de densification du bâti ou des dents creuses situées sur les extensions du bourg, souvent dans des zones d'habitat pavillonnaire, de lotissement. Situé en zone urbanisée du PLU. Divisions caractérisées par un bâti semi-dense et des parcelles de tailles plus importantes souvent avec une

disposition simple, en drapeau voire multiple. Divisions parcellaires réalisées dans une logique résidentielle. Action en cohérence avec un processus de densification.

- 3) **Classe 3** : Divisions parcellaires dans un contexte d'extension urbaine situées en zone périphérique, à la limite du front urbain. Divisions caractérisées par des parcelles plus grandes, un bâti plus diffus voire inexistant avec une disposition simple ou multiple. Divisions parcellaires réalisées dans une logique d'extension résidentielle qui peut transformer l'usage des sols : passage d'une parcelle agricole à une parcelle urbanisée. Action en incohérence avec un processus de densification puisqu'elle poursuit une logique d'étalement urbain.
- 4) **Classe 4** : Divisions parcellaires éloignées du bourg sur des parcelles agricoles correspondant à une possible mutation du foncier. Divisions incluant des parcelles très grandes souvent en disposition multiple. Divisions caractérisées par un changement d'usage du sol : plusieurs parcelles dont une devient urbanisable (zone AU du PLU) et une autre garde son usage agricole (zone A PLU). Division réalisée dans une logique agricole ou résidentielle.

	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4
Contexte DP	Densification du bâti existant	Densification du bâti existant / urbanisation dents creuses (Zone U PLU)	Extension urbaine (Zone AU PLU)	Mutation du foncier Changement d'usage du sol (Zone agricole vers urbain PLU)
Localisation	Proche du centre ancien	Extension du bourg, proche périphérie du centre ancien	Périphérie du bourg, limite de l'urbanisation	Périphérie lointaine du bourg, hors des zones densément urbanisées
Bâti/Parcelle	Bâti dense et petite parcelle	Bâti semi-dense à diffus et parcelle petite à moyenne	Bâti diffus et parcelle moyenne à grande	Possibilité de bâti diffus, parcelle agricole de grande taille
Morphologie DP	Majoritairement en drapeau	Drapeau, simple ou multiple	Simple ou multiple	Simple ou Multiple
Logique DP	Logique résidentielle	Logique résidentielle	Logique d'extension résidentielle	Logique agricole et résidentielle

Figure 33: Tableau synthétique de la typologie des divisions parcellaires

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Ce travail d'analyse à partir d'une typologie nous a permis d'affiner notre analyse cartographique.

Analyse cartographique de la typologie

Gignac

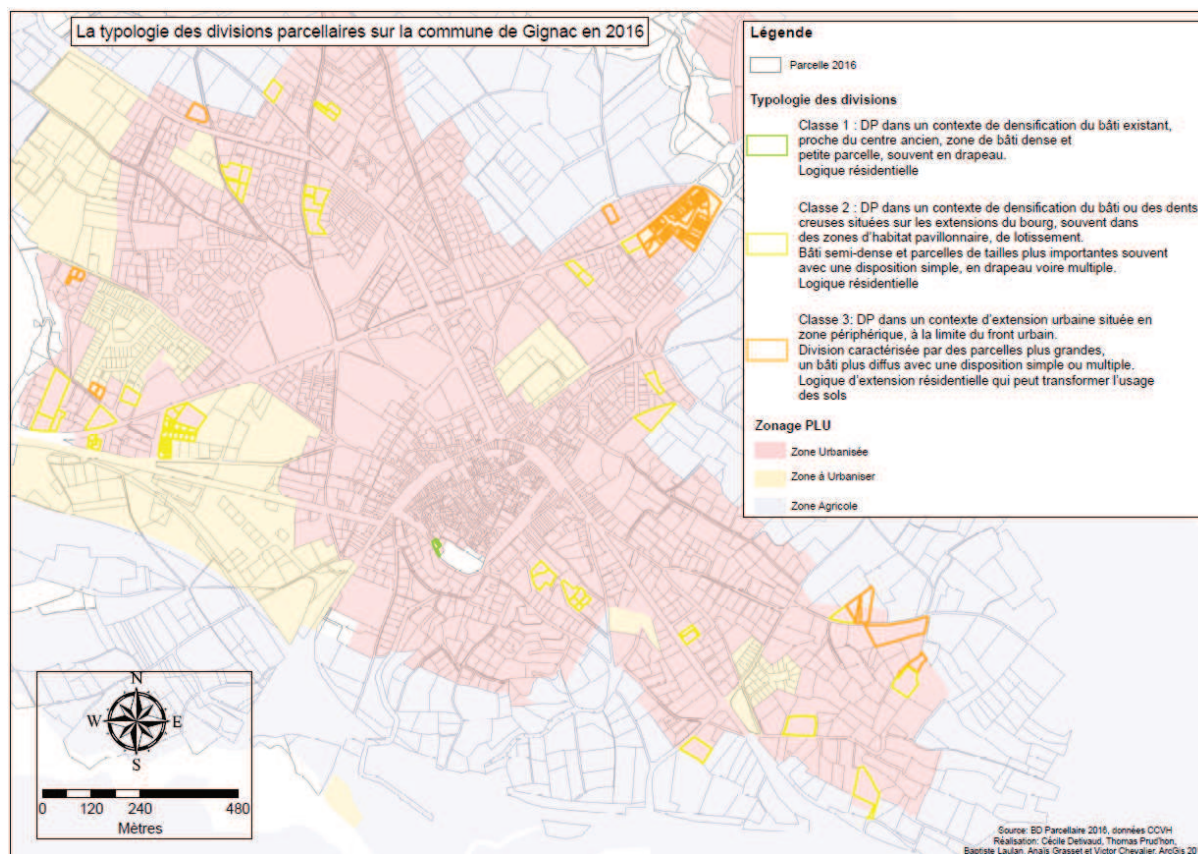


Figure 34: Carte de la typologie des divisions parcelaires sur Gignac

A partir de l'élaboration de cette typologie, le travail cartographique a permis de relever, de manière synthétique, les différentes situations caractéristiques des divisions parcelaires.

	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Total
Nombre de divisions par typologie sur Gignac	1	23	8	32

Figure 35: Tableau récapitulatif du nombre de divisions par classe de typologie

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Pour compléter cette analyse autour d'une typologie nous avons choisi de croiser les informations des divisions parcelaires avec le zonage du PLU de chaque commune. En effet, la lecture des différentes typologies à travers le PLU nous semblait intéressante notamment pour confirmer la présence de divisions en zone déjà urbanisée et dense et en zone à urbaniser constituant une avancée de l'urbanisation.

Concernant la commune de Gignac, la carte ci-dessus représente les différentes divisions effectuées sur le territoire. Une seule division correspond à notre première classe de typologie. Il s'agit de la seule division dans un contexte de densification du bâti existant, proche du centre ancien, caractérisée par un bâti dense et une petite parcelle, disposée en drapeau. Cette dernière représente un cas classique de division dans une logique de densification du bâti.



Figure 36: Exemple de division parcellaire entre 2012 et 2015

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

L'image ci-dessus reprend l'évolution du cadastre suite à la division parcellaire. L'image de gauche correspond à la parcelle en 2012, et celle de droite en 2016, nous constatons que cette dernière a été divisée en deux, nous avons inclus cette division dans une morphologie en drapeau car les deux nouvelles parcelles partagent le passage pour arriver sur l'impasse de la Corniche au Nord de la parcelle. La représentation « avant-après » permet de visualiser clairement le phénomène. La surface de cette parcelle est très réduite : 374 m² avant division, 86 m² pour la nouvelle parcelle issue de la division. Cette dernière est l'exemple type d'une division en zone déjà très dense qui peut être complexe à encadrer et peut à terme, engendrer des problèmes de vis-à-vis. Il est à noter que celle participe à une densification du bâti et évite ainsi l'étalement urbain de la commune. Cependant, la taille réduite de la parcelle suggère qu'il reste très compliqué de réaliser ce type de divisions dans ces zones très denses.

Vingt-trois divisions correspondent à la typologie 2 c'est-à-dire à des divisions dans un contexte de densification du bâti ou des dents creuses situées sur les extensions du bourg, souvent dans des zones d'habitat pavillonnaire, de lotissement. Nous constatons que ces divisions se situent en zone urbanisée du PLU.

Ces dernières sont caractérisées par un bâti semi-dense et des parcelles de tailles moyennes, la morphologie des divisions se fait souvent dans une disposition simple, en drapeau voire multiple. Dans ce cas de figure, les divisions sont en cohérence avec un processus de densification et s'inscrivent dans une logique résidentielle, de densification du bâti.

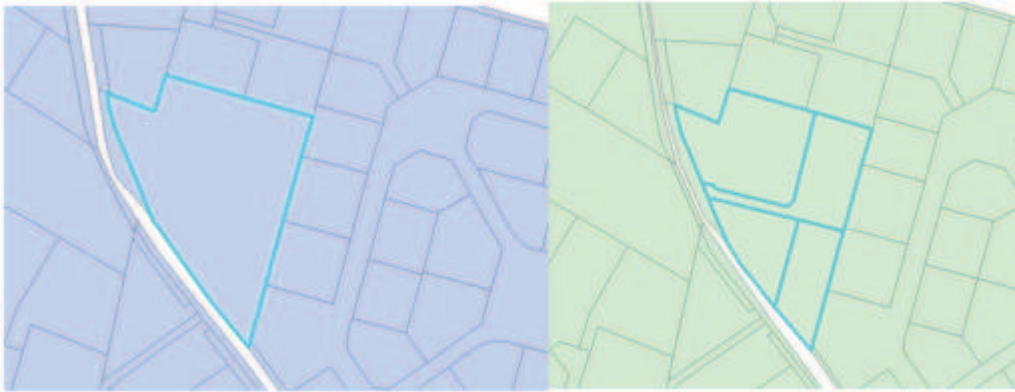


Figure 37: Exemple de division parcellaire entre 2012 et 2015

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan



Figure 38: Exemple de division parcellaire

Source : Images satellites Google Map 2017

L'image ci-dessus reprend un exemple de division de classe 2 réalisée au Nord de la commune. Cette dernière est intéressante car elle reprend deux formes de divisions : en drapeau et simple. La parcelle initiale comprenait une surface de 3913m², les deux parcelles créées en drapeau ont désormais une surface d'environ 1000 m², celles divisées en deux plus

au Sud enregistrent une superficie d'environ 700 m². Cet exemple correspond à notre 2^{ème} classe, avec une taille de parcelle plus importante que pour la 1^{ère} classe, une division plus cohérente puisqu'elle limite les risques de « surdensification » et l'étalement urbain.

L'avantage de ce type de division se trouve dans la taille de parcelle divisée qui reste raisonnable et limite les problématiques de vis-à-vis ainsi que l'intégration de nouvelle habitation.

En effet, les divisions de cette classe se localisent dans les extensions du bourg caractérisées par un habitat pavillonnaire relativement récent, l'architecture des nouvelles habitations s'intègre donc mieux dans ce type de quartier que dans le centre ancien.

Enfin, huit divisions s'insèrent dans la troisième classe c'est-à-dire dans un contexte d'extension urbaine située en zone périphérique, à la limite du front urbain. Les divisions sont caractérisées par des parcelles plus grandes, un bâti plus diffus voire inexistant avec une disposition simple ou multiple. Ces dernières sont réalisées dans une logique d'extension résidentielle qui peut transformer l'usage des sols : passage d'une parcelle agricole à une parcelle urbanisée. Dans ce cas, les divisions sont en incohérence avec un processus de densification puisqu'elles poursuivent une logique d'étalement urbain. Ces divisions se situent en zone à urbaniser du PLU.



Figure 39: Exemple de division parcellaire

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan



Figure 40: Exemple de division parcellaire à Gignac

Source : Images satellites Google Map 2012/2017

Les images ci-dessus représentent un exemple des divisions intégrées dans la troisième classe, caractérisées par des parcelles plus grandes : environ 2200 m² avant division puis 1000 à 2000 m² après division. De même, les divisions se situent à la limite de l'extension urbaine et poursuivent une dynamique d'étalement urbain avec un changement d'usage du sol. En effet, lorsque nous comparons les deux images satellites, nous constatons le changement d'occupation du sol : en 2013 la parcelle la plus à l'est a un usage agricole alors qu'en 2017 elle devient une friche probablement en attente pour une future urbanisation. La disposition cadastrale de cette division en quatre parcelles se trouve complexe : il semblerait qu'une parcelle corresponde à une servitude de passage entre deux parcelles à bâtir, deux parcelles sont actuellement construites et une troisième est en attente.

Plaisan

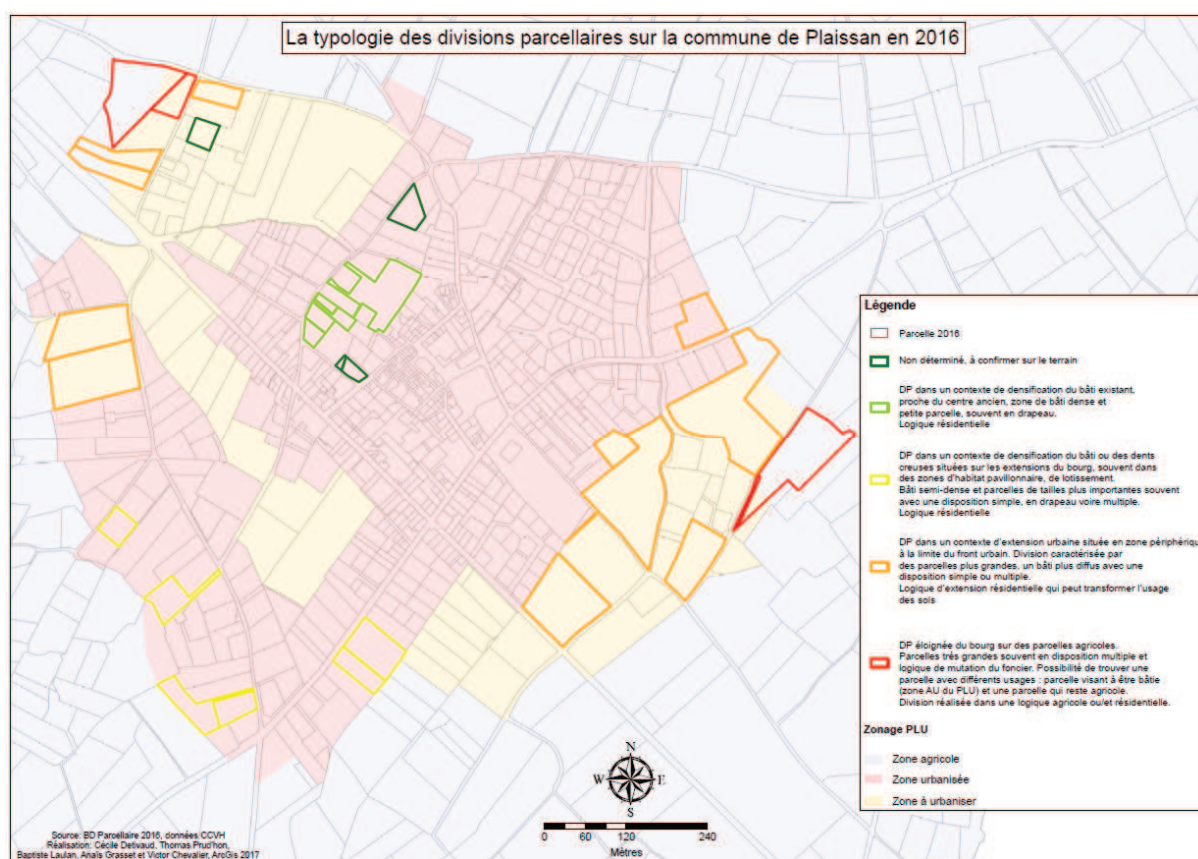


Figure 41: Carte de la typologie des divisions parcellaires sur Plaisan

	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Non déterminé
Nombre de divisions Plaisan	4	4	8	2	3

Figure 42: Tableau récapitulatif du nombre de divisions sur Plaisan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Plaisan constitue un cas particulier car même si le centre-ville est dense, beaucoup de dents creuses sont encore présentes, ce qui permet de classer quatre divisions dans la première classe de typologie. Un exemple représente parfaitement cette première classe.

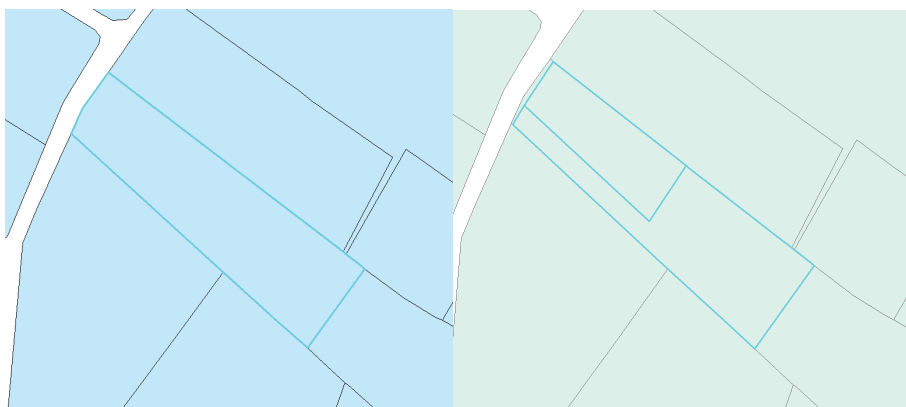


Figure 43: Exemple de division parcellaire sur Plaissan entre 2012 et 2015

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan



Figure 44: Exemple de division parcellaire sur Plaissan

Source : Images satellites Google Map 2017

Cette division se situe dans le centre-ville de Plaissan, la première image correspond à la parcelle en 2012 et la seconde à la parcelle en 2016. On constate que la parcelle s'est divisée en drapeau car la maison s'est construite à l'avant de la parcelle laissant ainsi la place pour une division avec chemin commun et la construction à l'arrière de la parcelle. Nous pouvons voir sur la photographie aérienne que la première construction se trouve à l'avant et que le chemin est déjà tracé, cependant la construction n'a pas encore commencée. La parcelle de base mesurait 1208 m² et les deux parcelles qui en résultent 422 m² (à l'avant) et 786 m² (à l'arrière). Ce cas correspond parfaitement à la première classe de notre typologie car il est situé dans une zone bâtie déjà dense (45 habitations/ha), la taille des parcelles réduites et

les problèmes de vis-à-vis sont possibles. Les autres parcelles classées en typologie 1 sont dans le même cas sauf une, qui constitue une dent creuse importante (7022 m²).

Cette parcelle est divisée pour une seule construction à ce jour (en 2017) et le reste est en cours, on peut donc supposer qu'elle va continuer à être découpée dans le but de réaliser plusieurs divisions.



Figure 45: Exemple de division parcellaire sur Plaisan entre 2012 et 2015

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Pour la classe 2 de notre typologie, nous recensons 4 divisions ce qui est peu par rapport aux autres communes. La commune étant plus petite en superficie de bâti et de population que les deux autres, les divisions réalisées servent généralement à étendre l'emprise urbaine et non à la densifier. Les divisions ont été insérées dans la classe 2 non pas parce qu'elles participent à un processus de densification de l'habitat mais car elles se trouvent dans le zonage Urbanisé du PLU. Nous les avons donc intégrées dans une logique de densification. La nécessité de comparer la typologie au PLU pour mieux comprendre le phénomène et ainsi utiliser, une seule typologie pour les trois communes se justifie avec la commune de Plaisan. Les dents creuses en zone à urbaniser du PLU autour de la commune restent néanmoins intactes. Ces parcelles permettraient une vraie densification et limiteraient l'étalement urbain sur des zones agricoles ou en friches. Cet exemple situé au sud de la commune représente le mieux la classe 2 reportée au PLU.

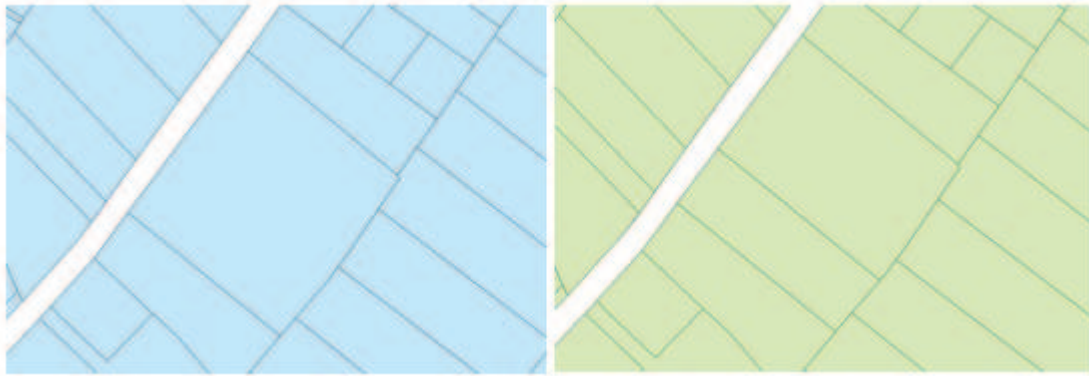


Figure 46: Exemple de division parcellaire sur Plaisan entre 2012 et 2015

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan



Figure 47: Exemple de division parcellaire sur Plaisan

Source : Images satellites Google Map 2012/2017

Les photographies aériennes montrent que le terrain était une terre agricole transformée en friche et ensuite prête à être urbanisée avec le PLU. Ce cas de figure montre bien que cette division apporte une densification d'une zone déjà bâtie (au sud de la commune) et non une extension du front urbain autour de la commune. Cette parcelle de 6335 m² est divisée en deux de 4268 m² et 2064 m² mais en 2017, elle n'est toujours pas en construction malgré la division actée entre 2012 et 2015. Les tailles de parcelles divisées sont plus importantes que pour la première classe car la densification est moins importante que dans le centre-ville et donc la classe une de la typologie. Ce type de division permet la création de

plus grandes parcelles, moins de problème de vis-à-vis et une meilleure intégration architecturale que les divisions de la classe une.

Huit divisions intègrent la classe trois de la typologie, c'est-à-dire qu'elles alimentent l'étalement urbain et l'avancée du front urbain. Ce type de division se caractérise par un bâti plus diffus voire inexistant, des parcelles plus grandes et généralement localisées aux extrémités du bourg qui étend l'emprise urbaine du centre-ville de la commune. Cette classe enregistre la majorité des divisions sur la commune.

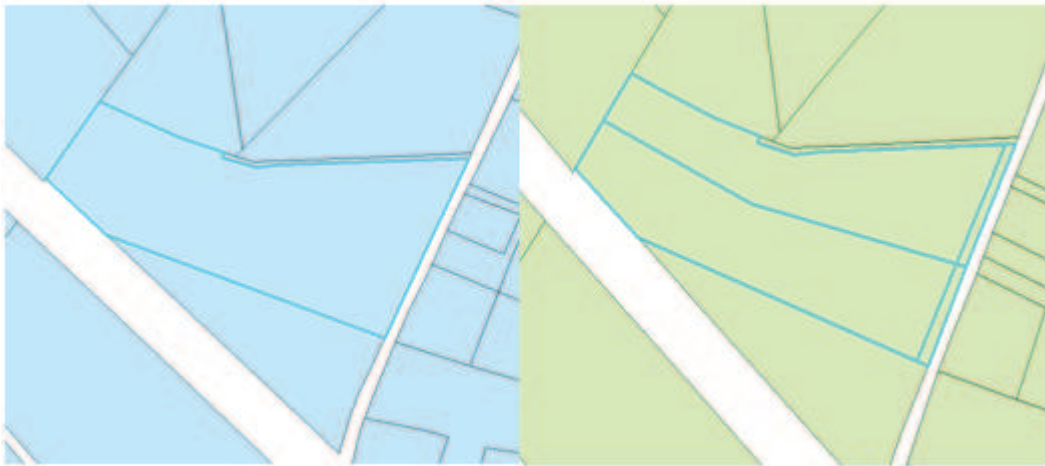


Figure 48: Exemple de division parcellaire sur Plaissan entre 2012 et 2015

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan



Figure 49: Exemple de division parcellaire sur Plaissan

Source : Images satellites Google Map 2012/2017

Cette division réalisée au nord-ouest de la commune, sépare un terrain de 5539 m² en deux parcelles de 2909 m² et 2630 m². Avant la division la zone était en friche, étape logique avant le passage en zone AU sur le PLU. En général, une zone agricole est abandonnée en friche pour ensuite être transférée en zone AU sur le PLU et finit par être vendue et construite. Cet exemple est représentatif de la 3^{ème} classe car il s'agit de grands terrains en bordure de l'urbanisation qui empiètent sur des terrains agricoles et donc implique des changements d'usage du sol.

La classe 4 de la typologie est uniquement présente sur Plaisan car c'est une commune à dominante rurale à l'inverse de Gignac et Paulhan. Cette typologie prend en compte les zones agricoles qui changent d'usage vers un zonage AU sur le PLU ou au moins une partie comme la division ci-dessous. Il peut aussi exister des divisions liées à un achat d'un autre propriétaire ou à un héritage entre plusieurs personnes.



Figure 50: Exemple de division parcellaire sur Plaisan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan & Images satellites Google Map 2012/2017

Sur la photographie aérienne on constate bien que l'agriculture a disparu sur la parcelle de droite et le zonage est passé en A Urbanisé sur le PLU. La plus grande parcelle de 7803 m² qui résulte de la division reste en zone agricole mais la deuxième de 1908 m² va être urbanisée dans le futur. Un autre cas de classe 4 a été recensé sur la commune mais il s'agit d'un cas particulier car c'est une division correspondant à une servitude de passage. Une servitude de passage est un droit de passage sur une propriété voisine pour un propriétaire sur son terrain enclavé.



Figure 51: Exemple de division parcellaire sur Plaissan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Pour cette division, le droit de passage a dû arriver à son terme et un chemin public a dû être créé pour desservir le terrain.

Paulhan

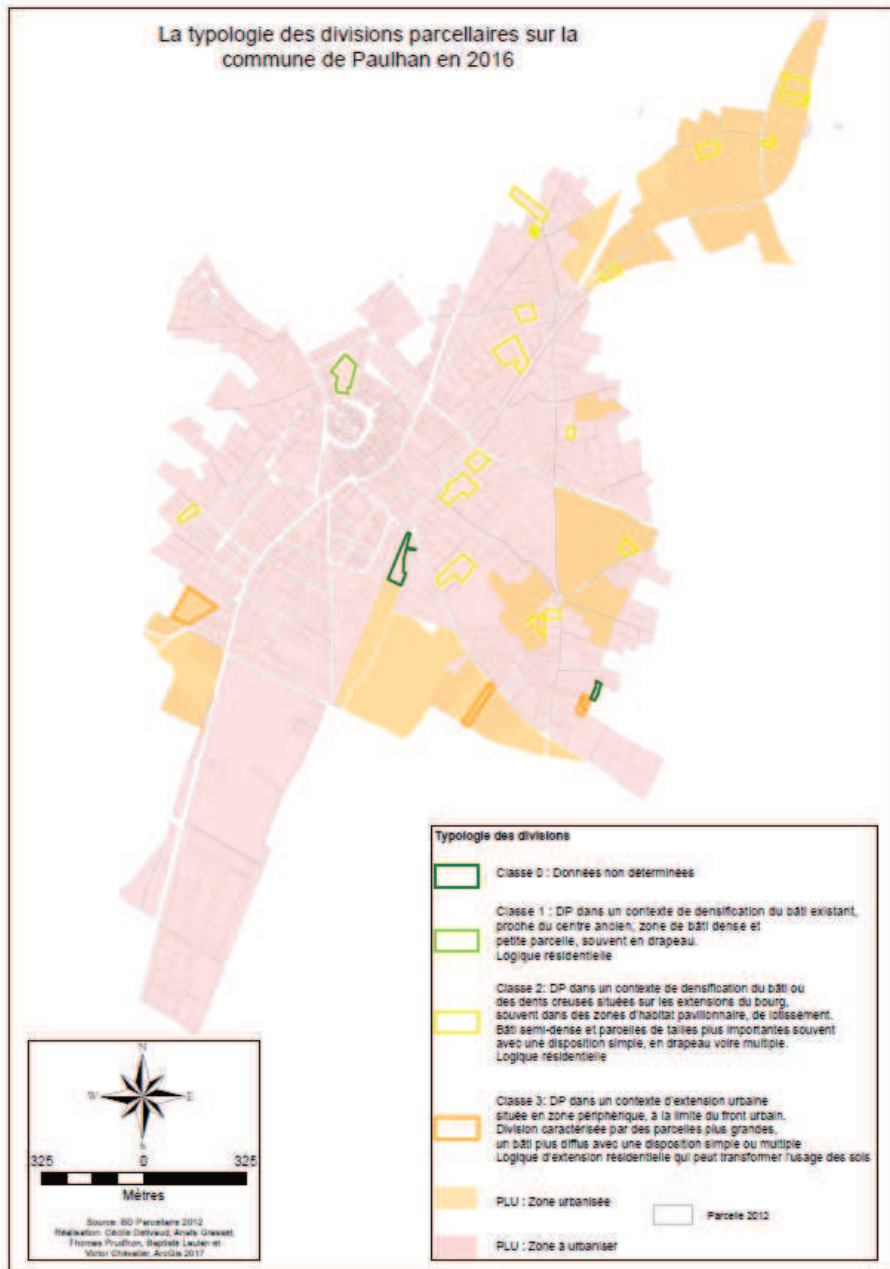


Figure 52: Carte de la typologie des divisions parcellaires sur Paulhan

	Non déterminé	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Total
Nombre de divisions Paulhan	2	1	15	4	22

Figure 53: Tableau récapitulatif du nombre de divisions par classe

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

La commune de Paulhan connaît une situation différente de celle de Gignac et Plaissan. En effet, plus de 60% des divisions s'insèrent dans la deuxième classe. Comme nous l'avons expliqué précédemment, la commune de Paulhan connaît une densité d'habitat élevée sur l'ensemble de son unité urbaine, contrairement aux communes de Gignac et Plaissan qui enregistrent une densité faible sur les extensions de leur bourg.

La densité importante du tissu urbain de Paulhan explique la surreprésentation des divisions en deuxième classe de notre typologie. La majorité des divisions réalisées participe à un processus de densification du bâti existant, principalement dans des zones d'habitats pavillonnaires et de lotissements. Moins de 20% de ces divisions s'insèrent dans la troisième classe de notre typologie et participent à une dynamique d'étalement urbain. Concernant cette troisième classe nous avons décidé de ne pas intégrer la totalité des divisions réalisées sur le hameau de St Martin au Nord-Est de la commune. En effet, la morphologie urbaine de Paulhan est marquée par la présence d'un hameau (appelé St Martin ou Les Cresses) qui constitue une rupture dans le bâti bien représentée sur la carte de chaleur. Quatre divisions se situent dans cette zone : trois correspondent à la classe 2 et une correspond à la classe 3 de notre typologie. Nous avons choisi d'intégrer trois d'entre-elles en classe 2 car elles semblaient participer à une forme de densification, même si d'un point de vue urbain le hameau constitue une discontinuité du bâti de la commune.



Figure 54: Exemple de division parcellaire sur Paulhan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

L'exemple ci-dessus reprend une division réalisée sur le hameau de St Martin, la parcelle a été divisée en 4 lots de 300m² environ. Cette division a été insérée dans la deuxième classe

de notre typologie car elle densifie la zone d'habitation se situant entre les extensions du bourg de Paulhan et le hameau de St Martin.



Figure 55: Exemple de division parcellaire sur Paulhan

Source : Images satellites Google Map 2012/2017

D'année en année le hameau se rattache à l'unité urbaine de la commune, on peut imaginer que dans un futur proche ce dernier sera intégralement intégré à l'extension urbaine du Nord du territoire. En ce sens, le rapprochement de ces deux zones de bâti nous a semblé correspondre davantage à un processus de densification que d'étalement urbain.

Même si seulement 20% des divisions de la commune s'insèrent dans notre troisième classe, ces dernières sont intéressantes car elles se situent dans trois zones récemment construites (au Nord-Est, Sud-Est et Sud-Ouest du territoire). Là encore, elles participent davantage à un processus d'étalement urbain que de densification.



Figure 56: Exemple de division parcellaire sur Paulhan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan



Figure 57: Exemple de division parcellaire sur Paulhan

Source : Images satellites Google Map 2012/2017

L'exemple ci-dessus représente ce cas de figure. En effet, les images satellites rendent compte de la transformation de la parcelle et de son changement d'usage. En 2012, la parcelle est encore en partie à usage agricole (vignes), en 2017 elle est en partie urbanisée, la partie sud de la parcelle est en friche et sera sûrement urbanisée. Cet exemple correspond à un cas typique de notre troisième classe. Celle-ci est réalisée dans une logique d'extension résidentielle qui peut transformer l'usage des sols : passage d'une parcelle agricole à une parcelle urbanisée. De même ce type de division se situe généralement en zone à urbaniser du PLU, ce qui est le cas pour cet exemple.



Figure 58: Exemple de dents creuses sur Paulhan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Figure 59: Exemple de dents creuses sur Paulhan



Source : Images satellites Google Map

Comme pour les communes précédentes, la première classe de notre typologie est faiblement représentée.

Une seule division rentre dans cette catégorie, elle se situe très proche du centre ancien et constitue une dent creuse. Actuellement aucune construction n'a été faite sur ce terrain, cependant la parcelle a été divisée en juillet 2015 en 14 lots à construire. Pour ce cas de figure, il s'agit davantage de densification de dent creuse, pour autant elle intègre logiquement la 1^{ère} classe de notre typologie qui renvoie à une action de densification du bâti proche du centre ancien.

Suite à cette analyse cartographique de la typologie des divisions, nous nous sommes concentrés sur l'analyse de ces différentes classes. Pour chaque catégorie, nous avons développé un tableau synthétique inspiré de la matrice AFOM afin d'aboutir à la détermination d'enjeux pour chacune d'entre-elles. L'objectif de ce tableau et des enjeux consiste à déterminer les points positifs et négatifs liés à chaque classe et pouvoir, à terme, développer des propositions et outils pour encadrer chaque type de divisions.

Analyse des enjeux du phénomène de division parcellaire

La division parcellaire s'avère être un phénomène complexe, il constitue à la fois une action de densification « douce » intéressante à envisager dans un but d'économie d'espace mais il constitue aussi un phénomène avec de nombreuses limites. En effet, la division parcellaire peut être la source de problèmes et conflits pour le propriétaire, le voisinage et la collectivité. Pour analyser ce phénomène nous avons choisi d'élaborer un tableau synthétique permettant d'obtenir une vision synthétique d'une situation en présentant les avantages et inconvénients du processus ainsi que les opportunités et les menaces potentielles.

Nous avons choisi de nous inspirer de la matrice AFOM pour réaliser ce tableau en intégrant et en croisant une analyse « interne » et « externe » c'est-à-dire les répercussions internes, locales du phénomène et ses répercussions externes, globales. L'analyse « interne » est ciblée sur la perception d'un particulier lorsqu'il réalise une division, nous avons décliné les différents avantages et inconvénients qu'un propriétaire peut rencontrer lorsqu'il est amené à réaliser ce type d'action. L'analyse « externe » prend en compte le phénomène de division à une échelle plus globale et décline les différentes opportunités et menaces qui lui sont inhérentes.

	Avantages	Inconvénients
I N T E R N E	<ul style="list-style-type: none"> - Source de revenus, apport financier - Rapprochement familial - Réduction de l'entretien général du terrain - Changement de logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux voiries et réseaux sec et humide à réaliser - Problématique de vis-à-vis, d'intimité et de voisinage - Lourdeur administrative de la procédure - Stationnement - Collecte des déchets
	Opportunités	Menaces
E X T E R N E	<ul style="list-style-type: none"> - Densifier le bâti - Limiter l'étalement urbain - Limiter l'impact sur les terres agricoles - Utilisation des dents creuses - Impact sur la démographie, le logement et l'économie : Renouvellement urbain Renouvellement social (diversification du profil des habitants, mixité sociale) Stimulation économique liée à la demande - Diversification des formes d'habitat (collectif, individuel et logement social) - Construire un projet urbain participatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Problématique de « surdensification » : espace limité, bâti déjà dense - Densification anarchique (disposition du bâti) - Changement architectural - Initiative individuelle, non encadrée - Manque de connaissance et de maîtrise des collectivités du phénomène de division - Changement de perception du quartier par les habitants (liée à l'arrivée de nouveaux arrivants) - Pression économique et spéculation immobilière/foncière

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

L'analyse interne met en évidence les avantages et inconvénients pour un propriétaire lorsqu'il réalise une division parcellaire. Les principaux avantages de cette action résident dans la ressource financière que la division peut apporter. La vente d'une parcelle et sa division permet un apport pécunier au propriétaire et peut aider certaines familles ayant des problèmes financiers. La division peut « être une solution financière pour des propriétaires

en phase de séparation ou suite aux départs d'enfants du foyer familial ainsi que la possibilité de valoriser un bien en tant que complément de retraite. » (GHESQUIÈRE, 2014). De même, le rapprochement familial est un des avantages de la division pour un particulier, comme par exemple la construction d'habitations dédiées aux enfants de propriétaires.

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que le phénomène de division parcellaire connaît des limites. Malgré son intérêt en matière de densification et les avantages que l'action peut apporter à des propriétaires, la division peut devenir source de problème et tensions. En effet, une division peut induire des travaux de voiries et de raccordement aux réseaux, cette démarche peut être coûteuse pour la collectivité et source de gêne pour le voisinage. De plus, en fonction de la façon dont est exécutée la division, cette dernière peut engendrer des problèmes de vis-à-vis important et perturber les relations de voisinage.

Comme nous l'avons développé en introduction, les actions de densification et de divisions constituent une alternative intéressante face aux enjeux liés à l'étalement urbain. La division peut accompagner une dynamique de renouvellement du centre ancien en reconstituant des zones d'habitats anciens ainsi qu'en redynamisant le tissu social et économique à travers l'arrivée de nouveaux habitants. De même, la division peut permettre une diversification des formes d'habitat, notamment dans les zones pavillonnaires, en développant des logements collectifs ou sociaux ou encore en développant une offre pour les plus jeunes (catégorie sous-représentée dans ce type de commune périurbaine).

De manière plus générale, la densification par la division parcellaire peut engendrer une dégradation du cadre de vie des habitants. En développant notamment des problèmes de surdensité et de promiscuités trop importants entre voisins.



Figure 61: Exemple de vis-à-vis à Gignac

Cet exemple situé sur la commune de Gignac constitue un exemple des problématiques de vis-à-vis inhérentes aux divisions. L'image satellite montre bien la proximité des deux maisons qui pourtant se situe dans un quartier peu dense. Ce phénomène s'accroît naturellement dans les

zones de centre ancien où la densité est importante.

Source : Images satellites Google Map

Enfin, le phénomène de division renvoie à une initiative individuelle actuellement peu encadrée par les collectivités. Ce manque de maîtrise et de connaissance du phénomène, lié à son développement récent, représente la principale menace de l'action car sans encadrement les propriétaires sont libres de réaliser n'importe quel type de division dans n'importe quelle condition.

Afin d'affiner ce premier tableau synthétique, nous avons choisi de faire un zoom sur les avantages et inconvénients de chaque classe afin de déterminer les principales caractéristiques de celles-ci.

	Principal avantage	Principal inconvénient
Classe 1	Densification et renouvellement (urbain, éco et social) du centre ancien	Surdensité : problématique de vis-à-vis, d'intimité, de voisinage
Classe 2	Parcelle plus grande et intégration architecturale	Coût travaux voiries et réseaux
Classe 3	Parcelle plus grande	Favorise l'étalement urbain
Classe 4	Grande parcelle	Etalement urbain, changement d'usage du sol (impact sur les terres agricoles)

Figure 62: Tableau récapitulatif des principaux avantages et inconvénients des classes de division

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

La 1^{ère} classe de notre typologie constitue une action de densification intéressante dans le sens où elle peut réinvestir les dents creuses tout en préservant les espaces agricoles. De même, ce type de division peut accompagner une dynamique de renouvellement démographique, économique et social du centre ancien grâce à l'arrivée de nouveaux habitants. Une des principales limites de cette classe renvoie à la problématique de la « surdensification ». En effet, ce type de division s'effectue sur des parcelles très petites souvent densément bâti⁷. Lorsqu'un propriétaire décide de réaliser une division dans ces zones de centre ancien, des problèmes de vis-à-vis et d'intimité » peuvent apparaître. C'est d'ailleurs, de manière générale, une des premières limites de la division parcellaire.

⁷ Cf exemple de division de classe 1 dans la sous-partie 2.6

A l'inverse de la 1^{ère} classe, l'intégration architecturale est facilitée lors de division de classe 2 car les nouvelles constructions s'insèrent dans des quartiers relativement récents. Cependant, des problématiques de réseaux émergent. En effet, très souvent les nouvelles constructions nécessitent des redimensionnement, recalibrage de réseaux qui peuvent être très coûteux pour les collectivités. Les travaux liés aux divisions peuvent engendrer des gênes au niveau de la voirie.

Notre 3^{ème} classe constitue une action de densification réalisée sur des parcelles de plus grandes tailles, en ce sens les divisions sont moins soumises à des problématiques de surdensité comme la promiscuité. Cependant, ces divisions sont réalisées dans des zones non bâties, en zone à urbaniser du PLU et participent en partie à un processus d'étalement urbain.

Enfin, notre dernière classe constitue un cas particulier présent sur la commune de Plaissan. Le changement d'usage du sol représente le principal inconvénient, puisque la division empiète sur des terrains anciennement agricoles.

L'analyse par typologie nous a permis d'identifier différents types de divisions, de comprendre leurs caractéristiques, leurs avantages et limites ainsi que les enjeux qui en découlent. Pour affiner ce diagnostic, nous reviendrons sur les facteurs explicatifs de la division parcellaire et les motivations des propriétaires à travers un début de travail d'enquête.

Analyse qualitative de la division parcellaire sur les communes : facteurs explicatifs et motivations

Méthodologie d'enquête : questionnement, hypothèse, biais, condition des enquêtes...

Après plusieurs discussions avec le Pays Cœur d'Hérault le choix de notre périmètre d'étude c'est arrêté sur les 3 communes de Gignac, Paulhan et Plaissan. Ce choix a été fait principalement sur le critère quantitatif de nombre de division parcellaire (que nous n'avons

pas cherché à ramener au nombre d'habitant par soucis d'étudier des échantillons suffisamment important) mais également sur la disponibilité des élus et leur intérêt pour la thématique.

Afin de mieux cerner notre sujet et de s'assurer de traiter de la manière la plus complète possible nous avons procédé à des recherches bibliographiques qui nous a permis de soulever plusieurs questionnements. Nous avons par la suite rencontré les élus des communes concernées lors d'entretiens semi-directifs d'environ 1 heure. Ces rencontres nous ont permis de mesurer la connaissance qu'ils avaient du phénomène de la division parcellaire sur leur commune et de comprendre au mieux la vision qu'ils pouvaient en avoir et de son impact sur le territoire de leurs communes.

Les échanges de données cartographiques que nous avons eu avec les services techniques du pays Cœur d'Hérault et les indications des élus nous ont permis de faire une première phase de terrain pour identifier les zones où le phénomène leur semblait le plus développé.

Suite à cette première approche, un travail de cartographie a été réalisé, qui a notamment permis de localiser avec précision toutes les divisions parcellaires. Une fois localisée, nous avons choisis d'adopter 2 approches complémentaires. Une phase de terrain où nous avons distribué dans les boites à lettres un tract expliquant notre travail. Le but de ce tract est d'expliquer aux habitants notre travail avant de venir les démarcher afin de désamorcer autant que faire se peut les réactions de rejet lors de nos demandes d'entretiens. Les tracts ont été distribués dans les boites aux lettres des maisons situées sur des parcelles divisées mais aussi dans les boites aux lettres voisines car le ressenti des voisins sur cette densification douce nous paraissait intéressant. Dans le même temps nous avons à l'aide des pages blanches cherché les coordonnées téléphoniques des habitants des parcelles divisées et celles de leurs voisins.

Elaboration du questionnaire et de la grille d'entretien

Notre enquête sociale vise à répondre aux interrogations suivantes :

Quelles sont les motivations pouvant conduire à une division parcellaire ?

Quel est le ressenti des habitants des quartiers concernés vis-à-vis de l'impact urbain et social de ce phénomène ?

Dans quelle mesure ce phénomène est-il encadré par les pouvoirs publics ?

Hypothèses

Les hypothèses que nous formulons font suite à notre travail de recherche bibliographique et aux entrevues avec les élus.

A la 1ere question nous supposons que les principales motivations sont :

- Financières, on suppose plusieurs cas :

Populations ayant un besoin financier et souhaitant diviser tout en restant habiter sur la parcelle.

Partage d'un héritage, les héritiers ne souhaitent pas habiter le terrain et le vendent une fois divisé pour maximiser le bénéfice.

Changement d'usage des sols, l'activité agricole cesse, la parcelle est donc surdimensionnée pour du simple résidentielle et est valorisable.

- Sociologiques :

Des parents veulent aider leurs enfants à accéder à la propriété et divise leurs parcelles (cela suppose également un fort ancrage territorial)

- Pratique

Des personnes âgées personnes possédant une grande parcelle souhaitent en vendre une partie afin de se décharger de la lourdeur de l'entretien de leur terrain.

L'enquête de terrain s'étant révélée infructueuse nous avons décidé de prendre rendez-vous pour mener des entretiens semi-directifs avec des professionnels afin qu'ils nous fassent partager leurs regards sur le phénomène de division parcellaire. Notre choix c'est porté sur Mme Victor au service urbanisme de la ville de Montpellier, dont le rôle est de vérifier la légalité des demandes de divisions. Nous avons complété cet entretien par un entretien avec M Sautré, du service Direction Aménagement Programmation. Ces 2 entretiens nous ont permis d'identifier les aspects législatifs et règlementaires mais aussi de comprendre comment les collectivités pouvaient s'emparer du sujet pour accompagner le phénomène de division parcellaire.

Différents types de motivations

Les motivations conduisant à une division parcellaire sont diverses et il en existe vraisemblablement autant que de ménages cherchant à diviser cependant 4 motivations principales prédominent.

Puisque les divisions s'observent principalement dans un contexte de pression foncière importante, la valorisation financière d'un terrain est un facteur explicatif. Cela est particulièrement prégnant lorsque le terrain change d'usage, que l'exploitation agricole s'arrête et donc que la parcelle devient démesurément grande (et donc couteuse) comparée au bénéfice qu'elle apporte. Cela peut se produire lors d'un départ à la retraite d'un agriculteur ou bien lors d'une succession.

Il existe également le cas où l'entretien de la parcelle devient trop complexe pour des personnes âgées qui préfèrent alors en vendre une partie afin de se délester de la charge de travail que représente l'entretien d'un grand terrain.

Enfin la dimension sociale est également importante dans le phénomène puisqu'il est fréquent que la division mette en place sur la parcelle les enfants de la famille. Par ailleurs on trouve également le cas de personnes habitant des logements anciens qui souhaite moderniser leur maison sans pour autant changer de lieu, dans ce cas-là, il est souvent plus simple pour eux de construire sur leur propre terrain et de financer cette nouvelle construction par la vente de leur ancienne maison.

Le potentiel de division parcellaire des
trois communes du Pays Cœur
d'Hérault

La division parcellaire est aujourd'hui un phénomène qui ne cesse de se développer, comme présenté précédemment sur les communes de Gignac, Plaissan et Paulhan. Après un retour sur les divisions parcellaires de ces quatre dernières années, il nous a semblé pertinent de mettre en place une vision prospective.

Cette partie intègre une qualification et quantification du potentiel par commune, à partir d'une méthodologie qu'il est possible d'étendre à l'ensemble du Pays. Une projection quant aux nombres de construction faite à partir de division parcellaire sera construite, en prenant en compte ce potentiel et les dynamiques communales.

Méthodologie générale de la cartographie du potentiel et détermination d'une typologie

Dans le cadre de notre étude, il nous a semblé pertinent d'identifier pour les communes de Gignac, Plaissan et Paulhan les divisions parcellaires mais également les dents creuses de nos trois communes.

La dent creuse est définie par le ministère de la communication, de l'Architecture et du Patrimoine comme « un espace résiduel à l'emplacement d'un édifice démoli dans un tissu constitué, dans l'attente d'une reconstruction » ou comme un « terrain dans l'attente d'une construction, encadrés par des bâtiments déjà construits ». La dent creuse est donc en rapport direct avec le bâti et existe dans l'attente d'une construction. Elle peut résulter également de la volonté d'un propriétaire de spéculer autour de la valeur de sa parcelle. La dent creuse peut être résumée à travers trois critères :

- Appartenance au tissu urbain : située dans une zone urbanisée
- Desserte en réseaux publics : la parcelle doit être desservie par les réseaux
- Parcelle non-construite : les dents creuses se limitant aux terrains non-construits.

La construction de dent creuse comme la division parcellaire rejoint le même objectif de densification. Néanmoins, la division s'adresse dans la majorité des cas à des parcelles déjà bâties.

La méthodologie que nous avons appliquée pour nos trois communes cibles est reproductible à l'ensemble du territoire du Pays Cœur d'Hérault, l'objectif était de simplifier au maximum le cheminement pour qu'il soit le plus rapide et simple possible. Néanmoins, une partie reste au cas par cas, car chaque parcelle a une morphologie propre, des caractéristiques de bâti uniques et un accès aux réseaux propre. Il est important que ces résultats restent en relation avec les enjeux et problématiques de la commune.

Le premier critère de classement mis en place dans notre méthodologie de potentiel est l'aire des parcelles faisant partie du tissu bâti. A partir des surfaces obtenues, les parcelles sont catégorisées en trois cas distincts, décrit dans le tableau ci-dessous :

Gignac et Paulhan		
Cas 1	Cas 2	Cas 3
< 750 m ² Parcelle indivisible	750m ² < x < 1500 m ² Parcelle au cas par cas	>1500 m ² Parcelle divisible

Figure 63: Tableau des critères de sélection des parcelles

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

A noter que pour Plaisan, la valeur seuil maximale a été revue à la hausse : 900 m², en rapport avec la physionomie de la commune et sa densité. A partir de ces 3 cas spécifiques décrit ci-dessous, une analyse cartographique du potentiel a été réalisée.

Cas 1 : Les parcelles qui ont une superficie inférieure à 750 m² et étant déjà bâties, sont considérées comme indivisibles. La division n'est pas réalisable car l'espace serait trop restreint pour un second bâtiment, notamment aux vues des limites séparatives.

Cas 2 : Pour les parcelles avec une surface comprise entre 750 m² et 1500 m², ces dernières sont prises au cas par cas pour vérifier l'emplacement de la maison, la présence de constructions ou piscines qui peuvent empêcher la division. La sélection se fait à partir des données cartographiques de QGis ou ArcGis et la vérification se réalise par Google map (fond ortho photographie 2017).

Voici ci-dessous, deux parcelles correspondant au second cas, une seule étant considérée comme potentiellement divisible :



Figure 64: Exemple de parcelle non divisible

Source : : Images satellites Google Map

Au regard la disposition de la maison située au centre de la parcelle ainsi que la présence d'une piscine et d'un bâti (abris de jardin, garage) en extrémité du terrain, cette parcelle ne peut pas faire l'objet d'une division parcellaire.



j
a

Figure 65: Exemple de parcelle non divisible

La maison se situant en bordure de parcelle, la partie droite est un espace libre. Cet espace faisant office de

rdin pour l'instant, à un accès direct à la voirie, ce qui représente un avantage certain en cas de construction. La surface du polygone rouge étant d'environ 680 m², cette parcelle pourra, si ces propriétaires le souhaitent, faire l'objet d'une division parcellaire.

Concernant le troisième cas, nous retrouvons toutes les parcelles ayant une superficie supérieure à 1500 m². Ces parcelles sont suffisamment grandes pour être divisées et accueillir une seconde construction. Les bâtiments publics, logements collectifs ou terrains de sport sont exclus afin de recenser un maximum de parcelle privée.

Une typologie du potentiel a été mise en place pour offrir une meilleure qualité d'analyse à ces données. Notamment pour déterminer sur les supports cartographiques, le potentiel correspondant à une division parcellaire et le potentiel des dents creuses. Cette typologie se compose donc de 3 classes :

- Classe 1 : Cette dernière représente les parcelles divisibles ayant une superficie de 750 à 1500 m². Ces parcelles représentent un potentiel important, néanmoins leurs petites tailles risquent de créer ou renforcer les problématiques autour de la surdensification (voisinage, intégration aux quartiers...).

- Classe 2 : Nous retrouvons dans cette classe des parcelles potentiellement divisibles de plus de 1500 m². Ces parcelles permettent une densification « douce » qui ne remet pas en cause l'équilibre des quartiers. Cependant, les caractéristiques socio-économiques des propriétaires de terrain bâti entrant dans cette classe, peuvent limiter le phénomène de division parcellaire.

- Classe 3 : L'ensemble des dents creuses se trouve recensé dans cette classe. Les dents creuses ne rentrant pas dans le processus de division parcellaire elles sont donc classées à part. Il est cependant nécessaire de les intégrer à nos réflexions, car ces parcelles représentent un réel potentiel de densification.

Résultats et analyse cartographique

Gignac

Lorsque nous analysons les cartes représentant le potentiel des divisions et des dents creuses sur les trois communes du Pays Cœur d'Hérault, nous constatons une large réserve pour chacune d'entre-elles. Face à ce constat et sachant tous les inconvénients que peuvent représenter les divisions, il nous a semblé pertinent de relever le potentiel des dents creuses. Ces dernières peuvent représenter une stratégie intéressante à développer en densifiant les zones de bâti continu tout en limitant les problèmes inhérents à la division.

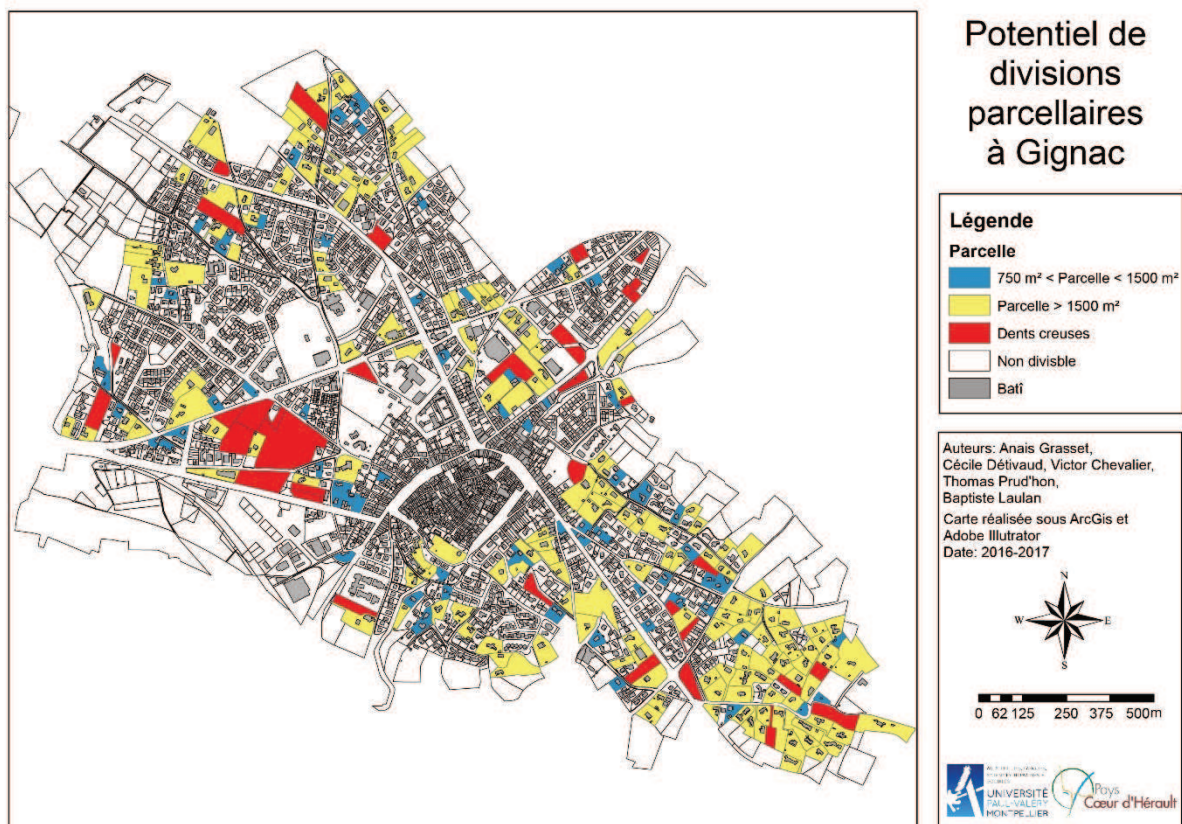


Figure 66: Carte du potentiel de divisions parcellaires à Gignac

Gignac	Classe 1 : 750 à 1500 m ²	Classe 2 : + de 1500 m ²	Classe 3 : Dents creuses
Nombre de parcelles	69 parcelles	159 parcelles	37 parcelles
Superficie	79 950 m ² soit 7 ha	448 574 m ² soit 44 ha	79 950 m ² soit 7 ha

Source : Cécile Detivaud, Anaïs
Thomas Prud'hon, Baptiste

Grasset, Victor Giguët-Chevalier,
Laulan

Figure 67: Tableau récapitulatif du potentiel à Gignac

La commune de Gignac a un potentiel de division parcellaire non négligeable. La densité moyenne de la commune en est le principal facteur, avec des parcelles de grandes tailles.

La carte ci-dessus fait bien ressortir cette réalité avec une dominance dans le potentiel des parcelles à plus de 1500 m² : 159 parcelles se situent dans cette catégorie, elles représentent un potentiel d'environ 44 ha.

Peu à peu le bâti sur la commune de Gignac s'étend sur les espaces disponibles. Ce phénomène vient renforcer la pression sur les dents creuses et sur les parcelles divisibles.

A l'inverse des deux autres communes, le potentiel de dents creuses sur la commune de Gignac est plus limité avec 37 parcelles soit environ 7 ha.



Figure 68: Quartier de Gignac

Source : Images satellites Google Map

On constate un très fort potentiel de division dans la partie Sud-Est de la commune, représentée par l'image ci-dessus. La photographie aérienne met en évidence des parcelles relativement lâches (d'où leur potentiel en matière de division), souvent accompagnées de piscines, avec un bâti plutôt placé en centre de parcelle. La typologie des parcelles et de l'habitat suppose que la motivation économique, ne constitue pas nécessairement la raison principale d'une division. Ces constats limitent le potentiel de développement de divisions même si ce dernier reste important.

Ce sont les parcelles situées en périphérie Nord de la commune qui sont les plus susceptibles d'être divisées. Il s'agit de quartier récent à densité importante où les divisions sont déjà nombreuses. Cependant, comme le montre l'image ci-dessous, la densité étant conséquente, le nombre de parcelle potentiellement divisibles reste faible en comparaison des quartiers sud de la commune.

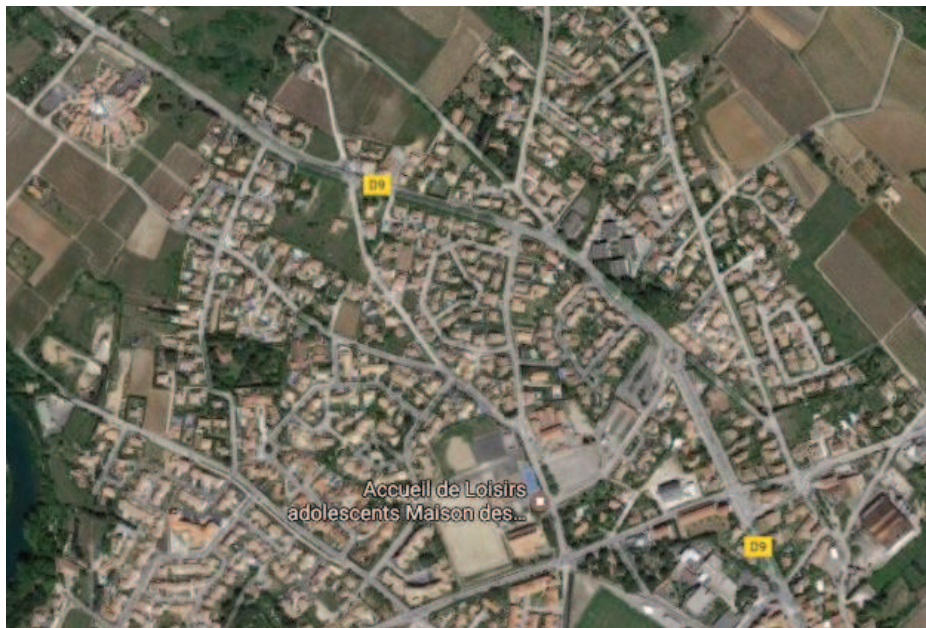


Figure 69: Commune de Gignac

Source : Images satellites Google Map

De même, la commune de Gignac présente une réserve de dents creuses située à proximité Ouest du centre ancien. Le potentiel de division parcellaire est présent mais moins prononcé. L'utilisation des dents creuses et leur construction sont aujourd'hui une possibilité

intéressante pour la commune. Les décideurs ont une marge de manœuvre sur ces terres encore vierges de toutes constructions pour diversifier l'offre de logement. La construction de logement semi-collectif ou collectif, encore peu présent, peut permettre l'arrivée de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, cherchant des logements à moindre coût.

Plaissan

La commune de Plaissan connaît une situation différente de celle des deux autres communes. En effet, elle se caractérise par une densité et une pression foncière plus faible. Le territoire a un véritable potentiel de densification des dents creuses.

Plaissan	Classe 1 : 750 à 1500 m ²	Classe 2 : + de 1500 m ²	Classe 3 : Dents creuses
Nombre de parcelles	9 parcelles	44 parcelles	39 parcelles
Superficie	10 423 m ² soit 1 ha	112 926 m ² soit 11 ha	167 653 m ² soit 16 ha

Figure 70: Tableau récapitulatif du potentiel sur Plaissan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

En effet, 39 parcelles représentent cette catégorie et constituent environ 16 ha de potentiel. La classe 2 constitue la catégorie la plus représentée avec 44 parcelles soit environ 11 ha de potentiel divisible.

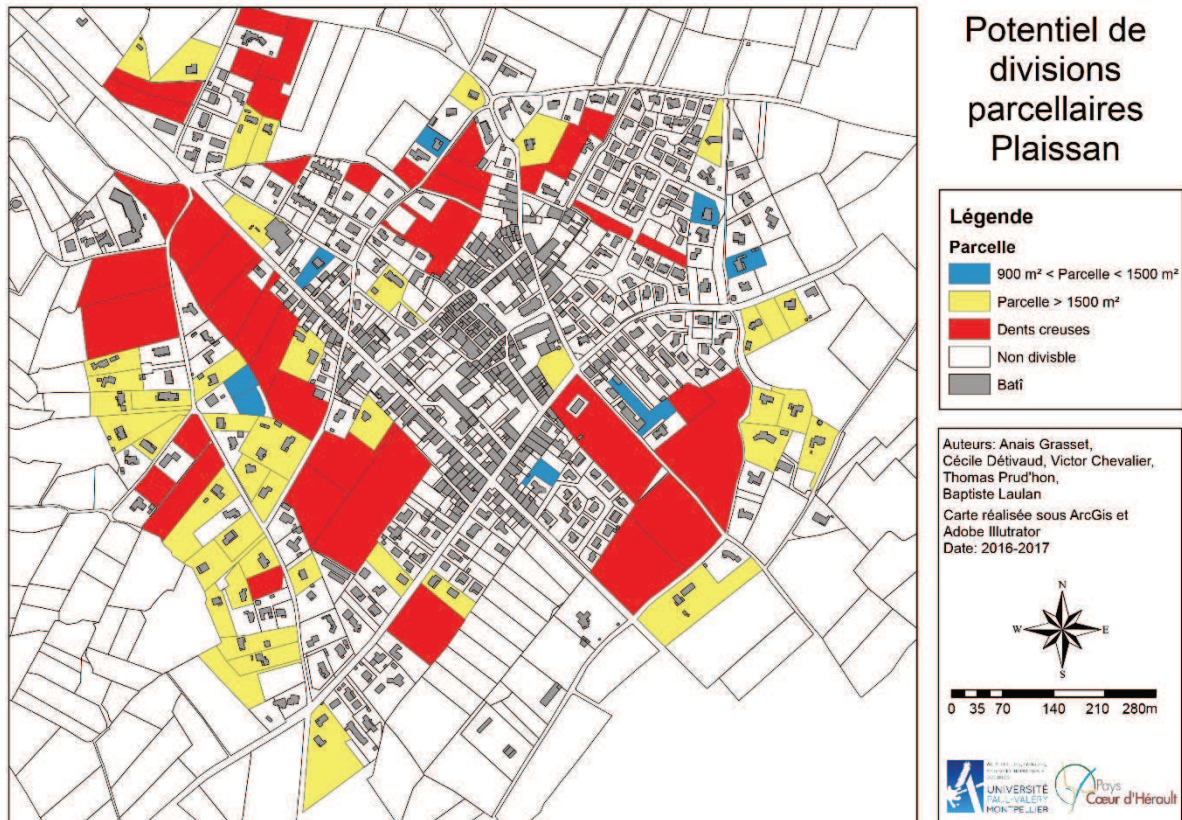


Figure 71: Carte de potentiel de divisions parcellaires à Plaisan

La carte ci-dessous représente ce constat, de nombreuses dents creuses sont présentes sur le territoire et constituent une possibilité à développer. La densification des dents creuses nous a paru être un potentiel plus intéressant que celui de la division. Cette action constitue un meilleur équilibre entre extension et densification, car elle permet d'accueillir un nombre important de logement en limitant les inconvénients de la division parcellaire. Pour Plaisan, ces terrains constituent un potentiel intéressant car ils permettraient de densifier les nouveaux quartiers tout en limitant l'étalement urbain. En ce sens, la division parcellaire paraît moins appropriée pour cette commune.

Paulhan

Paulhan	Classe 1 : 750 à 1500 m ²	Classe 2 : + de 1500 m ²	Classe 3 : Dents creuses
Nombre de parcelles	46 parcelles	62 parcelles	47 parcelles
Superficie	51 213 m ² soit 5 ha	180 245 m ² soit 18 ha	70 454 m ² soit 7 ha

Figure 72: Tableau de récapitulatif de potentiel sur Paulhan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Concernant la commune de Paulhan le potentiel se trouve aussi intéressant et mobilise des possibilités sur des terrains constituant des dents creuses et des terrains dont la surface se trouve supérieure à 1500 m².

Potentiel de divisions parcellaires à Paulhan

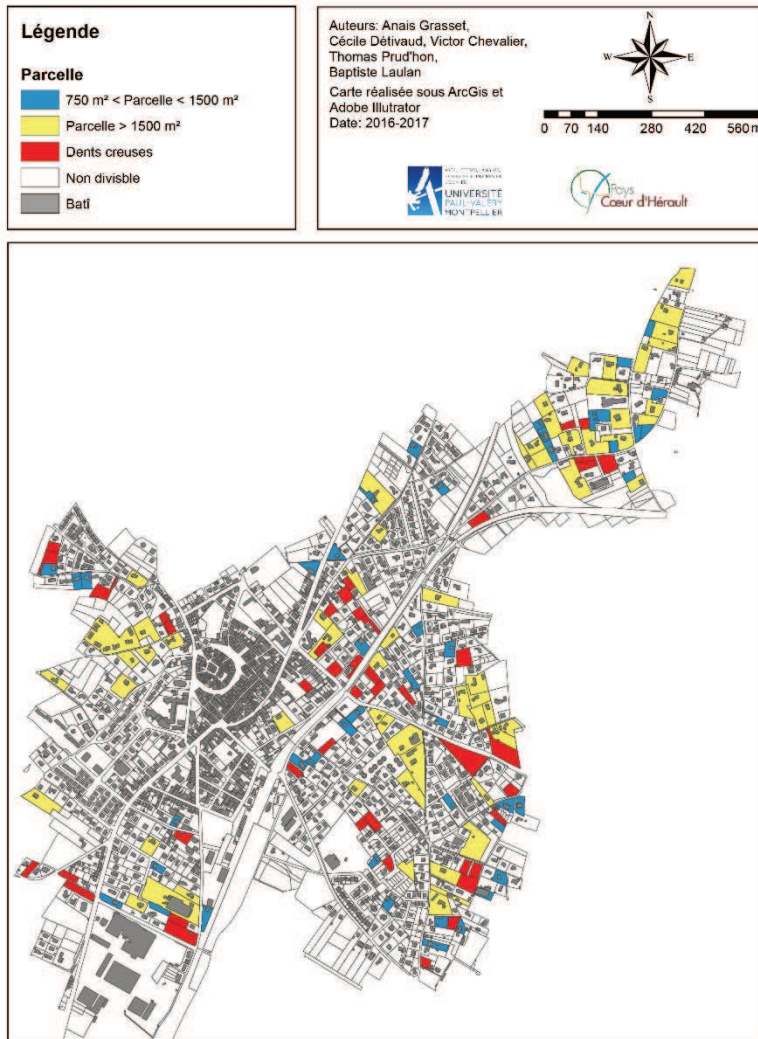


Figure 73: Carte du potentiel de division à Paulhan

En effet, 62 parcelles soit environ 18 ha représentent des terrains de plus de 1500m² et un potentiel de division. Les dents creuses représentent 47 parcelles soit 7 ha de potentiel. La majorité des terrains potentiellement divisibles se situe sur la partie Est de la commune, notamment dans l'extension urbaine du sud et le hameau de St-Martin au Nord-Est de Paulhan. Les parcelles de plus de 1500 m² se situent essentiellement dans le hameau, ces terrains représentent un fort potentiel.

De plus, une possible réserve se situe à l'intersection entre la zone bâtie du hameau de St Martin et le bâti du bourg de Paulhan. Ce potentiel n'est pas représenté sur la carte car il constitue des zones d'étalements, mais c'est une possibilité que peut envisager la municipalité. L'urbanisation de cette zone intermédiaire permettrait de relier le hameau et le bourg. De même, nous pouvons imaginer un potentiel de division, encadré par la municipalité, dans ce secteur afin d'optimiser l'espace à bâtir et maîtriser le développement anarchique des constructions souvent problématique dans le phénomène de division.

Après avoir réalisé un diagnostic sur la division parcellaire et quantifié le potentiel de division de nos trois communes. Une partie prévisionnelle ayant pour but d'évaluer l'évolution du nombre de division nous a semblé intéressante.

Projection du potentiel

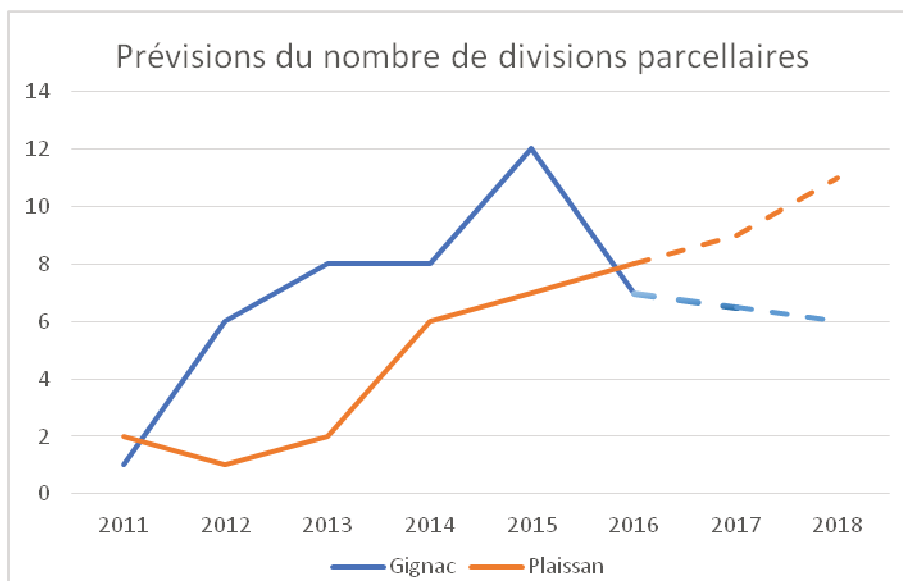


Figure 74: Graphique de prévision du nombre de divisions parcellaires

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguët-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan & INSEE

La projection mathématique, ci-dessous estime une augmentation continue du nombre de division pour les années 2017 et 2018, pour les communes de Plaisan et Gignac. Si l'on regarde ces chiffres de plus près, on constate une croissance depuis 2012 du phénomène excepté pour Gignac en 2016. La loi ALUR (en 2014) est venue soutenir ce phénomène, en supprimant le COS. Les estimations illustrent partiellement cette tendance avec un nombre de division qui passerait en 2018 pour Gignac à 6 et 11 pour Plaisan.

Soit le coefficient d'évolution $C = \frac{DP_{n+1}}{DP_n}$

Calcul évolution année $n + 1 = C * DP_n$

DP = Division Parcelaire
n = Année

Ce calcul a été obtenu grâce au coefficient « d'évolution », d'une année sur l'autre depuis 2014. Ce coefficient a été reporté aux années 2017 puis 2018. Il a été impossible de réaliser ce calcul pour la commune de Paulhan. En effet, nous ne disposons pas des données

nécessaires année par année, le recensement des divisions parcellaires se faisant à partir des ortho photographies de 2013 et 2016.

Cependant, cette prévision mathématique sur l'évolution du nombre de division parcellaire, reste largement critiquable. La loi ALUR qui a impliqué le développement de ce phénomène, a été promulgué il y a deux ans. Il est difficile et précipité de définir une tendance chiffrée basée sur les années 2015 et 2016. De plus, cette méthodologie exclue l'une de nos trois communes d'études : Paulhan. Enfin, au fil de l'évolution des résultats nous avons constaté que la localisation des divisions parcellaires n'était pas répartie de façon homogène sur les communes. Il nous a semblé alors logique de repenser notre méthodologie quant à l'évolution des divisions parcellaires, en créant des zonages par communes, selon la typologie de l'habitat et le potentiel notamment.

Analyse détaillée de différents quartiers cibles

Méthodologie

Pour dépasser l'analyse chiffrée faite ci-dessus, présentant l'évolution du nombre de division parcellaire sur les années 2017 et 2018, nous avons fait le choix de baser notre analyse sur un découpage de nos trois communes en douze quartiers. Cette nouvelle analyse a permis d'intégrer la ville de Paulhan à notre réflexion.

Chaque quartier a été créé selon des critères tels que la densité de l'habitat, le nombre de division parcellaire recensée entre 2013 et 2016 ou le potentiel de division. Cette nouvelle prédiction semble être la plus pertinente regroupant un maximum d'information à échelle réduite. Les résultats nous ont permis de définir des zones cibles où la dynamique de division parcellaire va se développer ou au contraire s'essouffler. Ces dynamiques sont répertoriées dans une classification allant de 1, plus faible dynamique de division, à 4, zone à fort dynamisme.

Ces résultats permettent de relativiser le potentiel de certains quartiers. Nous avons fait également le choix d'intégrer les dents creuses à notre réflexion, éléments importants de la

densification. Le second quartier de Gignac illustre bien ce potentiel. Il est probable que cette zone aujourd'hui encore clairsemée au niveau des constructions, représente la plus importante extension et densification du bâti à Gignac dans un futur proche, sans qu'il n'y est aucune division parcellaire.

Cette analyse comporte une limite principale : la division parcellaire reste aujourd'hui une action individuelle menée par des propriétaires privés, ce qui justifie l'incertitude liée aux prévisions. Il est également important de noter que la superficie de nos quartiers peut passer du simple au double, ce qui représente un biais. Les premiers critères étant la localisation du potentiel de division et la typologie de l'habitat.

Gignac

Pour élaborer une analyse plus poussée sur le potentiel de densification des trois communes nous avons sélectionné certains quartiers propices au développement du phénomène de division. L'objectif était de se focaliser sur plusieurs zones et de décrire de manière plus précise leur potentiel en matière de division parcellaire. Pour cela, nous avons donc décliné différents quartiers pour chaque commune.

Les tableaux ci-dessous reprennent par quartier d'étude les caractéristiques des parcelles potentiellement divisibles. Grâce à ces différents éléments nous avons élaboré une estimation de l'évolution du potentiel présent sur chaque territoire. La dernière colonne du tableau attribue une classe à chaque quartier d'étude (de 1 à 4). Cette « notation » renvoie à notre point de vue concernant l'évolution du potentiel. Elle reste donc subjective et largement critiquable. Cependant, elle permet de déterminer des quartiers « clés » qui pourraient être investis par la suite pour des actions de division et de densification.

Localisation des quartiers d'étude de Gignac

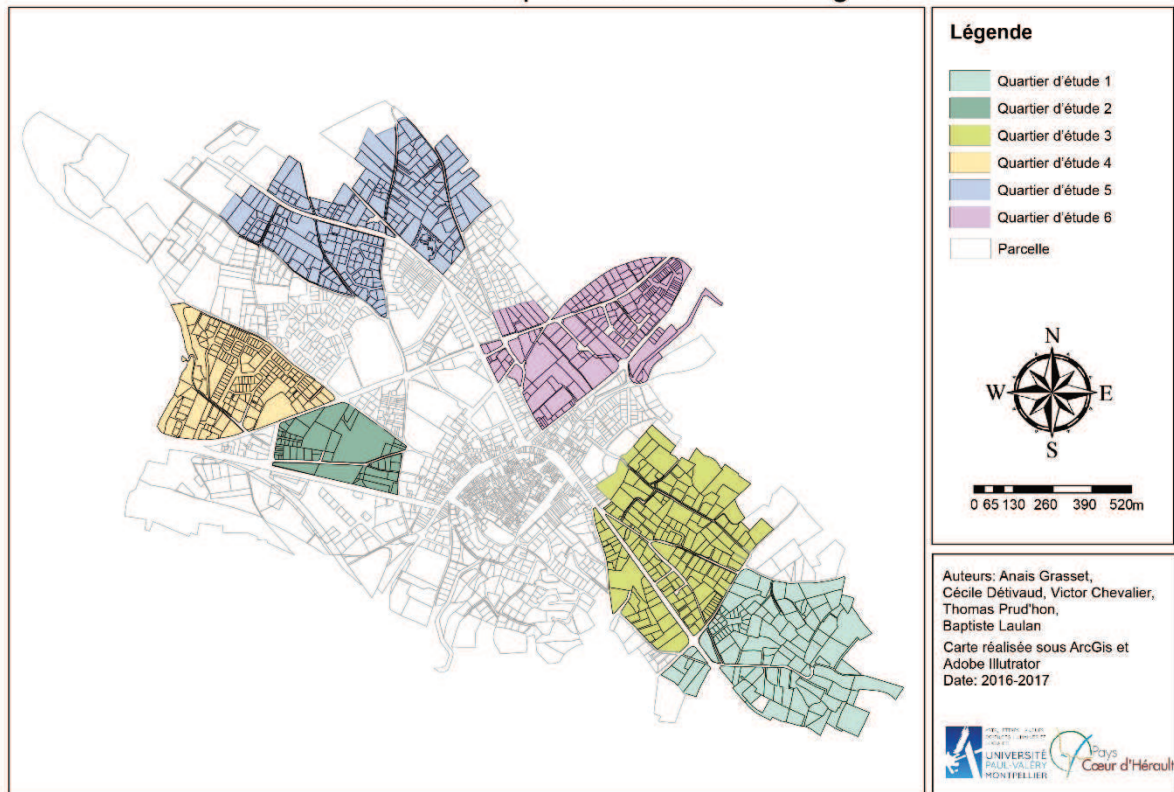


Figure 75: Carte de localisation des quartiers d'étude de Gignac

Six quartiers ont été définis sur la commune de Gignac, quatre se situent au niveau de l'extension urbaine du Nord de Gignac et deux se situent dans l'extension urbaine du Sud (Pioch Courbi). Le potentiel de Gignac se trouve relativement éclaté dans l'espace, il n'a pas été facile de sélectionner ces quartiers mais dans un esprit de synthèse nous avons privilégié les zones où le potentiel est le plus important.

Q U A R T I E R	Nombre de parcelles totales	Superficie moyenne des parcelles (totales)	Nombre de divisions déjà réalisées (2012-16)	Nombre de parcelles potentiellement divisibles (dont dents creuses)	Superficie totale des parcelles divisibles	Taux de parcelles divisibles
Q1	123	1719 m ²	6	57	151 284 m ² (Sup moyenne : 2654m ²)	46 %
Q2	67	1098 m ²	2	13	60 774 m ² (Sup moyenne : 4674m ²)	19 %
Q3	219	1024 m ²	1	44	88 459 m ² (Sup moyenne : 2010m ²)	20 %
Q4	149	715 m ²	6	14	34 447 m ² (Sup moyenne : 2460m ²)	9 %
Q5	248	805 m ²	4	39	94 335m ² (Sup moyenne : 2419m ²)	16 %
Q6	200	815 m ²	4	27	58 601 m ² (Sup moyenne : 2093m ²)	14 %
Total	1006		23	194		
Q U A R T I E R	Nombre de dents creuses	Superficie des dents creuses	Typologie de l'habitat, caractéristiques du quartier		Potentiel dans le futur concernant les DP (1 à 4)	
Q1	5	14 074 m ²	Majoritairement individuel, habitat diffus		4	
Q2	8	49 435 m ²	Majoritairement constitué de dents creuses, présence d'habitat individuel diffus		1	
Q3	3	4232 m ²	Habitat semi-dense, majoritairement individuel, quartier récent		3	
Q4	2	5901 m ²	Lotissement récent, habitat semi-collectif et individuel dense à semi-dense		2	
Q5	4	15 719 m ²	Habitat majoritairement individuel, quelques immeubles collectifs, semi-dense		3	
Q6	8	14 678 m ²	Lotissement récent, habitat individuel semi-dense, présence d'une zone d'activité		2	
Total	30					

Figure 76: Tableau récapitulatif des différents quartiers d'études sur Gignac

Le premier quartier est localisé au sud-est de la commune, il s'agit du plus grand avec une superficie moyenne de parcelle de 1719 m². Il possède déjà six divisions entre 2012 et 2016 soit un peu plus d'un quart des divisions totales. Le quartier connaît un potentiel important avec 57 parcelles divisibles soit presque la moitié des parcelles du quartier. Le potentiel de ce quartier se trouve être très important avec un total de 151 284 m² de parcelles divisibles (le plus grand quartier sur Gignac). La taille et le nombre de parcelles divisibles sur ce quartier nous a poussé à l'inclure en classe 4. De plus, il s'agit d'un quartier très peu concerné par le phénomène de dents creuses, la grande partie du potentiel de densification se situe dans la division parcellaire.

Le caractère socio-économique du quartier est difficile à obtenir avec des chiffres (l'INSEE ne travaille que par commune) mais par photographies aériennes, un travail cartographique et de terrain nous avons pu déterminer une classification propre à notre étude. La typologie des parcelles et de l'habitat suppose que la motivation économique, ne constitue pas nécessairement la raison principale d'une division. Ces constats limitent le potentiel de développement de divisions, qui reste néanmoins important.

Le deuxième quartier se situe à l'ouest de la commune proche d'une zone d'activité. Nous avons choisi cette zone comme quartier d'étude car malgré le fait qu'il n'y ait quasiment aucun potentiel de divisions et très peu d'habitat, le nombre et la taille des dents creuses se trouvent être beaucoup plus important que sur le reste du territoire. Presque 50 000 m² revient à la moitié des dents creuses sur la commune et les parcelles ont en moyenne une superficie de 1000 m². Le potentiel de division est très restreint mais les dents creuses possèdent un grand potentiel pour la commune qui pourrait limiter l'étalement urbain et densifier la zone. Cependant, ce quartier a été intégré en classe 1 car les actions de divisions parcellaires restent limitées.

Le troisième quartier se situe au Sud du centre ancien, il se caractérise par un habitat récent, semi-dense et majoritairement individuel. Il possède presque les mêmes caractéristiques que le premier quartier mais le bâti se trouve être plus dense et plus récent. Nous avons intégré ce quartier dans la classe 3 car la superficie moyenne des parcelles divisibles se trouve moins importante que celle du 1^{er} quartier. De plus, le nombre de parcelles divisibles

est beaucoup plus faible, tout comme le nombre de parcelle de plus 1500 m² permettant des divisions multiples.

Le quatrième quartier se situe au Nord-Ouest de la commune, il se caractérise par un lotissement récent avec de l'habitat semi-collectif ou individuel dense à semi-dense. Au niveau du nouveau lotissement, ce quartier constitue une des zones les plus denses de Gignac, le potentiel de division reste donc réduit. Les seules parcelles divisibles se situent aux alentours du lotissement et seulement 9% d'entre-elles sont considérées comme un potentiel. Entre 2012 et 2016, 25% des divisions réalisées ont eu lieu sur ce secteur, ce qui peut expliquer le faible potentiel. Nous avons choisi d'intégrer ce quartier en classe 2 car malgré son faible potentiel, l'organisation et la typologie de l'habitat du quartier favorise le phénomène de division.

Le cinquième quartier se situe au Nord de Gignac, il s'agit d'une zone d'extension récente, rapprochant le bâti continu vers le fleuve de l'Hérault. Cette zone se caractérise par un habitat majoritairement individuel semi-dense et par la présence d'habitat collectif dans le Sud du quartier. Cette zone connaît un potentiel intéressant grâce à des parcelles relativement grandes (2419 m² en moyenne). La densification peut se faire essentiellement par de la division parcellaire, seulement 4 dents creuses sont recensées dans ce quartier. C'est pourquoi nous avons intégré cette zone dans la classe 3.

Enfin, le sixième quartier se situe au Nord-Est de la commune, il se caractérise par un habitat individuel semi-dense. Au nord, un lotissement a été créé entre 2013 et 2016 et au Sud se situe une zone d'activité. Nous avons choisi d'intégrer ce quartier en classe 2 car suite à la construction du lotissement (relativement dense) le potentiel s'est réduit. Cependant, il existe autour de la zone d'activité un potentiel intéressant à développer.

Plaisan

Concernant la commune de Plaisan, trois quartiers ont été déclinés. Les quartiers se situent autour du centre ancien, une seule zone n'a pas été prise en compte car elle constitue une zone de lotissement récent dense où les parcelles se trouvent très réduites.

Localisation des quartiers d'étude de Plaissan

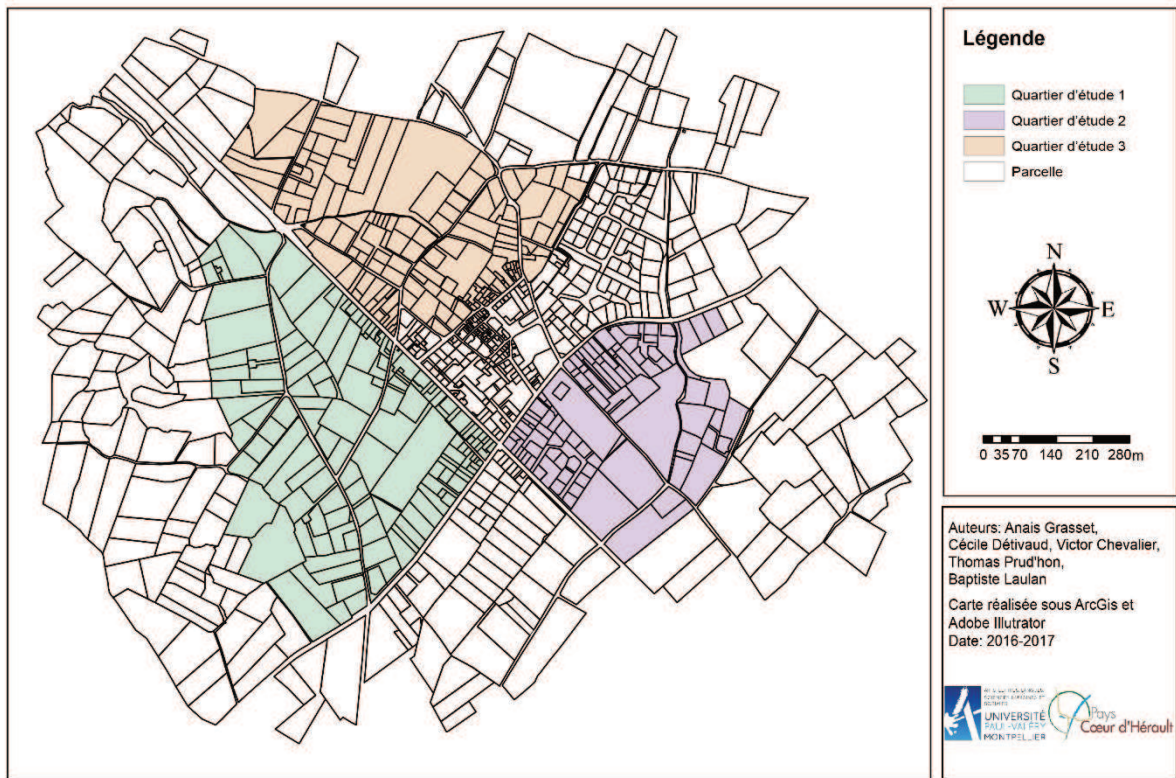


Figure 77: Carte de la localisation des quartiers d'études de Plaissan

Q U A R T I E R	Nombre de parcelles totales	Superficie moyenne des parcelles (totales)	Nombre de divisions déjà réalisées (2012-16)	Nombre de parcelles potentiellement divisibles (dont dents creuses)	Superficie totale des parcelles divisibles	Taux de parcelles divisibles
	Q1	154	1536 m ²	9	42	140 568 m ² (Sup moyenne : 3346m ²)
Q2	107	1140 m ²	3	15	70 370 m ² (Sup moyenne : 4691m ²)	14 %
Q3	160	1030 m ²	4	25	63 522 m ² (Sup moyenne : 2540m ²)	16 %
Total	421		16	82		

Q U A R T I E R	Nombre de dents creuses	Superficie des dents creuses	Typologie de l'habitat, caractéristiques du quartier	Potentiel dans le futur (De 1 à 4)
	Q1	16	80 372 m ²	Habitat diffus individuel, quartier comprenant de nombreuses dents creuses
Q2	5	44 044 m ²	Habitat diffus individuel comprenant de nombreuses dents creuses	1
Q3	15	41 958 m ²	Habitat légèrement plus dense, habitat individuel et semi-collectif (lotissement récent)	1
Total	36			

Figure 78: Tableau récapitulatif des différents quartiers d'études sur Plaissan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Le premier quartier se situe au Sud-Ouest de la commune, il se caractérise par un habitat individuel diffus. La principale caractéristique du potentiel de ce quartier est la présence importante de dents creuses (environ 40% des parcelles potentielles) et leur importante superficie : 80 372 m² pour 16 parcelles. Ces dernières constituent une discontinuité du bâti importante entre le centre ancien et les extensions d'habitat individuel. Cependant, une partie importante des parcelles situées dans les extensions sont potentiellement divisibles. Leur superficie moyenne se trouve importante : environ 3346 m² en moyenne. Ce constat

permet d'imaginer un potentiel de divisions multiples intéressant. C'est pourquoi, nous avons intégré ce quartier en classe 3.

Le deuxième quartier se situe au Sud-Est de la commune, il se caractérise par un habitat individuel diffus là encore entouré par de nombreuses dents creuses. En effet, cinq dents creuses se trouvent dans ce quartier et enregistrent une superficie totale de 44 044 m². Seulement 10 parcelles sont potentiellement divisibles dont 8 supérieures à 1500 m². Le potentiel de ce quartier nous a donc semblé limité en matière de division parcellaire. C'est pourquoi nous l'avons inclus en classe 1.

Enfin, le troisième quartier se situe au Nord de la commune, il s'agit du quartier qui comprend le plus de parcelles mais enregistre peu de potentiel : 10 parcelles divisibles et 15 dents creuses. Les dents creuses constituent encore une fois le type de parcelle le plus représenté. Nous avons donc inclus cette zone dans la classe 1.

Le potentiel sur la commune de Plaisan reste globalement limité en matière de division parcellaire excepté pour le quartier situé au Sud-Ouest de la commune. Le réel potentiel s'inscrit dans le nombre de dents creuses présentent sur le territoire.

Paulhan

Localisation des quartiers d'étude de Paulhan

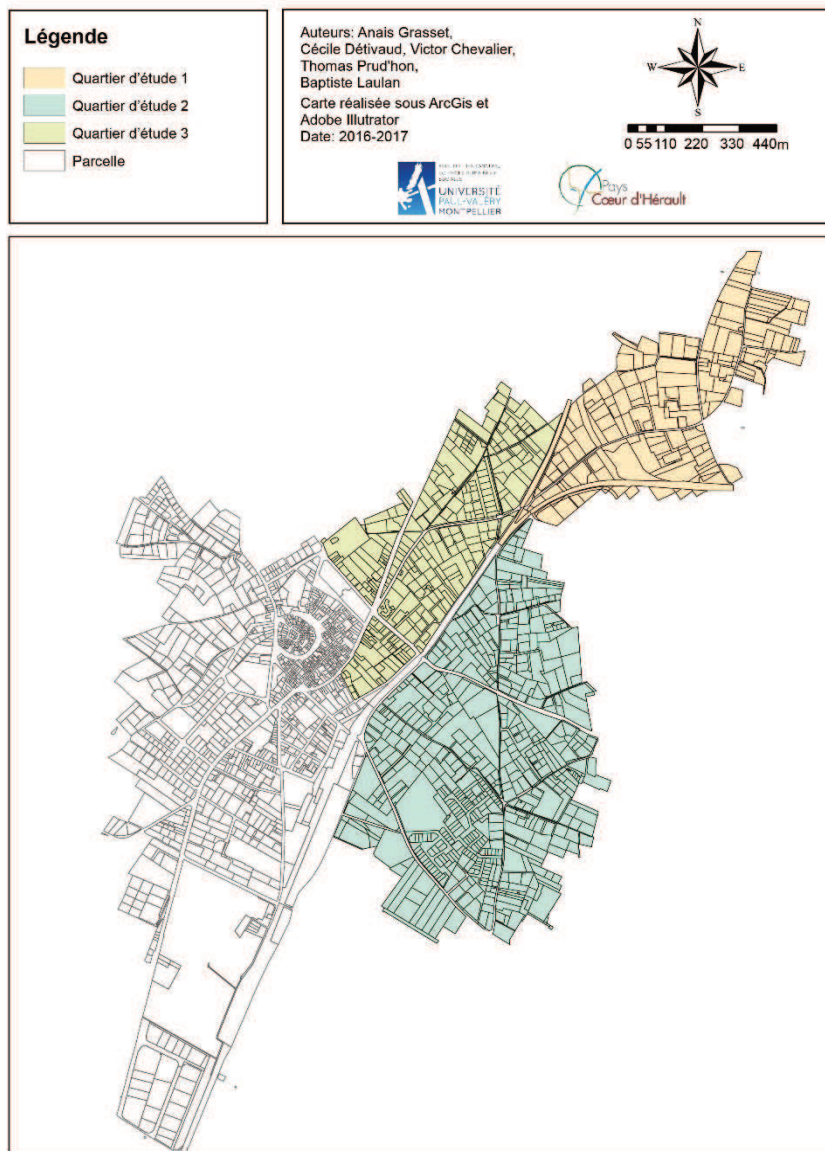


Figure 79: Carte de localisation des quartiers d'étude de Paulhan

Concernant la commune de Paulhan, trois quartiers ont été sélectionnés, celui du hameau de St Martin ainsi que les deux extensions du Nord-Est et Sud-Est de la commune.

Q U A R T I E R	Nombre de parcelles totales	Superficie moyenne des parcelles (totales)	Nombre de divisions déjà réalisées (2012-16)	Nombre de parcelles potentiellement divisibles (dont dents creuses)	Superficie totale des parcelles divisibles	Taux de parcelles divisibles
Q1	223	1240 m ²	5	39	78 657 m ² (Sup moyenne : 2016 m ²)	17 %
Q2	577	780 m ²	10	59	115 105 m ² (Sup moyenne : 1950 m ²)	10 %
Q3	313	687 m ²	5	22	32 962 m ² (Sup moyenne : 1 498 m ²)	7 %
Total	1113		20	120		

Q U A R T I E R	Nombre de dents creuses	Superficie des dents creuses	Typologie de l'habitat, caractéristiques du quartier	Potentiel dans le futur (de 1 à 4)
Q1	6	7488 m ²	Habitat diffus individuel, hameau de St Martin	4
Q2	18	28 800 m ²	Habitat semi-dense majoritairement individuel	2
Q3	9	8928 m ²	Habitat semi-dense majoritairement individuel	1
Total	33	45 216 m ²		

Figure 80: Tableau récapitulatif des différents quartiers d'études sur Paulhan

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Le premier quartier situé sur le hameau de St Martin ou des Cresses, est caractérisé par un habitat diffus individuel. Il constitue une zone intéressante en matière de potentiel de division, car il rassemble des parcelles de tailles importantes. Dans ce quartier, 223 parcelles sont comprises dans ce quartier et leur superficie moyenne constitue la plus importante des trois zones d'études (1240 m²). Ce quartier a été intégré en classe 4, car selon nous il constitue un potentiel très intéressant pour la commune de Paulhan. Même si seulement 17% des parcelles de la zone sont potentiellement divisibles, cet espace est constitué de grande parcelle pouvant accueillir des divisions multiples. De même, un fort potentiel se

situe entre le début du hameau et le bourg de Paulhan. Cette zone intermédiaire s'urbanise progressivement et pourrait être privilégiée pour des actions de divisions et de densification. Pour ces différentes raisons, ce premier quartier a été rattaché à la classe 4.

Le second quartier d'étude se situe au Sud-Est de la commune, il se caractérise par un habitat semi-dense à diffus majoritairement individuel. Cette zone a déjà connu une dizaine de divisions sur son territoire, ce qui peut expliquer la moindre importance de son potentiel. La superficie moyenne des parcelles divisibles est de 1950 m², il s'agit là encore de parcelle relativement grande permettant d'imaginer des divisions multiples. Cependant, nous avons choisi d'intégrer cette zone dans la classe 2, car il s'agit d'un quartier avec un habitat relativement dense et qu'un certain nombre de divisions ont déjà été réalisées.

Le troisième quartier d'étude se situe au Nord de la commune, il se caractérise par un habitat semi-dense à diffus majoritairement individuel. Cette zone comprend une vingtaine de parcelles potentiellement divisibles, ces dernières ont une superficie moyenne de 1498 m², ce qui là encore constitue des parcelles relativement grandes. Nous avons intégré ce quartier en classe 1, car malgré la taille des parcelles le potentiel de divisions reste faible. Seulement 7% des parcelles sont divisibles dont une partie constitue des dents creuses.

Quantification du bâti à partir du potentiel

Gignac	Surface totale	Division parcellaire	Dents creuses	Total
Quartier 1	151 284 m ²	77	17	94
Quartier 2	60 774 m ²	6	61	67
Quartier 3	88 459 m ²	41	5	46
Quartier 4	34 447 m ²	17	7	24
Quartier 5	94 335 m ²	38	19	57
Quartier 6	58 601 m ²	22	17	39

Figure 81: Tableau de quantification du bâti à partir du potentiel

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Plaissan	Surface totale	Division parcellaire	Dents creuses	Total
Quartier 1	140 568 m ²	31	100	131
Quartier 2	70 370 m ²	12	55	67
Quartier 3	63 522 m ²	11	52	63

Figure 82: Tableau de quantification du bâti à partir du potentiel

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Paulhan	Surface totale	Division parcellaire	Dents creuses	Total
Quartier 1	78 657 m ²	40	9	49
Quartier 2	115 105 m ²	43	24	67
Quartier 3	32 962 m ²	13	9	22

Figure 83: Tableau de quantification du bâti à partir du potentiel

Source : Cécile Detivaud, Anaïs Grasset, Victor Giguet-Chevalier, Thomas Prud'hon, Baptiste Laulan

Pour quantifier le nombre de bâti qui peuvent apparaître à partir du potentiel, nous avons utilisé une méthodologie assez simple. Pour les dents creuses, les surfaces totales ont été divisées par 800 (m²). Nous avons fait le choix de retenir cette surface car les dents creuses sont souvent bâties par des lotissements et représentent des zones à fortes densités.

Pour les parcelles soumises à la division parcellaire, notre réflexion s'est faite à partir des ortho photographies et également des aires des parcelles avant divisions. L'emplacement du bâti, l'emplacement par rapport aux réseaux a également été pris en compte.

Scénarios : favoriser ou restreindre la division, quelle marge de manœuvre pour les collectivités ?

Avec la loi ALUR et la suppression du COS le but est clairement de rendre possible toute division souhaitée par les propriétaires. Dans ce contexte, la mairie a néanmoins des outils à faire valoir pour encadrer le phénomène. En effet, dans le cadre du PLU elle peut définir des règles d'urbanisme qui vont rendre plus ou moins faciles les divisions potentielles. Les outils qui permettent de limiter le phénomène :

- Les Espaces Boisés Classés :

Ces zonages se définissent lors d'une création ou révision de PLU, ils permettent de protéger les masses végétales de l'urbanisation, par conséquent en créer de nouveaux c'est limiter les zones d'implantation du bâti. Cette classification doit cependant résulter d'un choix murement réfléchi car seule la procédure de révision de PLU peut permettre de la modifier.

- Espaces Vert Protégés :

Un outil qui ressemble aux EBC, ils sont moins contraignants et plus simples à modifier.

- Arbres remarquables :

Le PLU permet également d'identifier des arbres remarquables qui ne pourront être abattus pour construire une habitation, en identifier sur les parcelles potentiellement divisibles, c'est réduire la probabilité qu'elles se construisent.

Les outils qui permettent de favoriser le phénomène :

- Bande principale et bande secondaire de constructibilité :

Sur un alignement de parcelles, on peut choisir où doivent se situer les constructions sur les parcelles, ainsi en créant un alignement proche de la voie, on s'assure de la possibilité d'une division future en fond de parcelle.

- Limites séparatives :

Le PLU permet de règlementer la distance d'implantation par rapport aux autres pavillons, limiter au maximum ces distances augmente mécaniquement le nombre de parcelles sur lesquelles une construction est possible.

- Nombre de voie d'accès

Prôner la densification par division parcellaire ne signifie pas que l'action publique est passive, en attente des propositions des individus mais suppose une action douce, où

l'initiative privée est incitée et orientée. Pour ce faire des outils existent permettant de transformer l'initiative individuelle en projet urbain.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles doivent être faites dans le respect du PADD, elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

- Les emplacements réservés :

La forme que vont prendre les quartiers où il y aura de la division peut s'anticiper –et se régler comme avec les bandes de constructibilité- par conséquent il revient à la mairie d'être en mesure de fournir des espaces publics qualitatifs. Pour ce faire les emplacements réservés permettent de s'approprier de manière douce des zones clés afin de préserver une cohérence urbaine des quartiers.

Il est à noter que d'autres mécanismes peuvent permettre d'impacter la division parcellaire nous n'avons listé ici que ce qui nous semble les plus adaptés mais on pourrait également parler du coefficient d'emprise au sol, des espaces libres, trames verte et bleue... Par ailleurs, nous entrons dans l'ère de l'urbanisme négocié, ainsi, les règlements sont susceptibles d'être rediscutés afin d'adapter au mieux l'intérêt général défini dans le PLU (dans le cadre d'une OAP par exemple) et les volontés du porteur de projet.

De manière générale, pour encourager le phénomène, il convient de ne pas ouvrir de zones à l'urbanisation, car d'après Bertrand Sautré (responsable du service renouvellement urbain de la ville de Montpellier), « la première cause de la division parcellaire c'est la pression foncière ». Ainsi, si une collectivité souhaite inciter le phénomène de division parcellaire, il convient pour elle d'avoir un zonage réglementaire n'autorisant aucune extension de la tache bâtie.

Quelque soit le choix retenu par la commune il nous paraît important d'insister sur le fait que la division parcellaire relève avant tout des choix individuels. Aujourd'hui, les lois donnent de plus en plus de pouvoir aux élus locaux et aux acteurs privés, qu'ils soient propriétaires ou professionnels. La concertation lors de l'élaboration du PLU peut être délicate à mettre en œuvre, c'est un processus qui prend du temps, et la tentation est

parfois grande pour les élus de la réduire à la portion congrue. Cependant puisque les opérations d'aménagement relèvent de plus en plus des individus, les élus sont amenés à ne plus faire des choix d'urbanisme opérationnels sur le simple conseil de leurs services techniques mais à s'emparer des volontés individuelles pour en créer un projet urbain cohérent. En somme, à délaissier une vision descendante de l'aménagement pour devenir de véritables chefs d'orchestres des volontés de leurs administrés. Cette approche managériale de l'aménagement du territoire est primordiale afin d'éviter une constitution de tissus urbains par à-coup et ainsi anticiper les besoins en réseaux, les problèmes de vis-à-vis ou de stationnement que pourrait causer un développement anarchique. Comprendre les désirs des administrés et permettre à tous de resituer collectivement ses projets individuels dans un projet co-construit, c'est là le nouveau rôle dévolu aux élus et à leurs équipes.

Conclusion

Depuis 2014 et la promulgation de la loi ALUR, le phénomène sociétal qu'est la division parcellaire ne cesse de se développer. Le cas concret des trois communes du Pays Cœur d'Hérault illustre parfaitement cette évolution.

La division parcellaire est aujourd'hui un outil de densification qui permet de limiter l'étalement urbain et le recul de l'agriculture face à la fonction résidentielle. De plus, le potentiel de division sur les petites communes françaises reste important, et représente pour les propriétaires une ressource non négligeable.

Néanmoins, de nombreuses problématiques découlent de ce phénomène. Cette initiative individuelle reste difficile à encadrer pour les collectivités. Même si la division parcellaire est une action de densification prenant de l'ampleur, aujourd'hui elle reste méconnue par les pouvoirs publics.

La densification constitue un cadre théorique intéressant, cependant il reste difficile à mettre en œuvre par les collectivités. Notamment, à travers les problématiques de surdensification inhérentes aux actions comme la division parcellaire. Comme nous l'avons développé dans notre étude, les divisions peuvent aboutir à des problèmes de promiscuité et de voisinage. Pour limiter les différents inconvénients de cette action, il semble important de l'insérer dans une démarche transversale, globale en dépassant l'initiative purement individuelle.

Il est important de préciser que chaque territoire connaît des enjeux variés et l'objectif de densification ne s'adresse pas à tous. Cependant, il peut représenter des opportunités intéressantes pour une commune désirant limiter l'étalement urbain et ses conséquences.

D'autre part, d'autres actions de densification peuvent être envisagées et plus adaptées à certains territoires. Le cas de la commune de Plaissan représente bien ce phénomène avec un fort potentiel de densification lié aux dents creuses. La division parcellaire constitue donc aujourd'hui une action de densification intéressante à développer, cependant, il est nécessaire que ce phénomène soit mieux encadré par les collectivités tout en impulsant une démocratie participative.

Annexes

Bibliographie

C. COMOY., O. FOUCHE., P. FRESLIER et A. GUEMINCHAULT, (2014), « Atelier de projet DDTM Loire-Atlantique, Port-Saint-Père », Master 2 Villes et territoires, années 2013-2014.

EPF Languedoc-Roussillon, (2015), « Diagnostic Foncier, EPF LR-Groupement d'étude Foncéo Adéquation – Citadia », Rendu final de la phase 1, Comité de pilotage du 15 Janvier 2015, 72p.

S. Geneste, « Rendre acceptable la densité en tissu pavillonnaire », *Métropolitiques*, 25 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Rendre-acceptable-la-densite-en.html>

S. Petitet, (2013), « Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », *Métropolitiques*, 20 mars 2013. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.htm>

PLU de la commune de Gignac, révision n°2 de 2011, Mairie de Gignac et Urbanisme Projet

PLU de la commune de Paulhan, actuellement en révision

PLU de la commune Plaisan

Puca, 2013, « Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités », texte de consultation de recherche du PUCA, 26p.

C. Marechal, (2015), « Etat des lieux, mécanismes et enjeux de la densification urbaine en France. L'approche novatrice de la densification verticale. » Mémoire de Master 2 sciences du territoire, Urbanisme et Projet Urbain, Grenoble

A. Morel-Brochet, « La densification : un tabou dans l'univers pavillonnaire ? », *Noroi* [En ligne], 231, 2014, URL : <http://noroi.revues.org/5102> ; DOI : 10.4000/noroi.5102

Syndicat Mixte du Pays Cœur d'Hérault, (2016), » Projet PROBITEE, diagnostic Energie-Climat pour un SCOT Facteur 4 », Rapport de BURGEAP, 213p.

Webographie

Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Service public : <https://www.service-public.fr/>

Site internet du projet de recherche BIMBY : www.bimby.fr

Communauté de communes de la vallée de l'Hérault (CCVH) : <http://www.cc-vallee-herault.fr/-La-Communaute-.html>

Consultation des PLU des communes de la CCVH : <http://urba.cc-vallee-herault.fr/>

Site de la mairie de Gignac : <http://www.ville-gignac.fr/>

Site de la mairie de Plaisan : <http://plaisan.fr/>

Site de la mairie de Paulhan : <http://plaisan.fr/>

Site de l'INSEE : <http://insee.fr/>

Table des figures

Figure 1: Graphique de l'évolution urbaine en Pays Cœur d'Hérault de 1990 à 2010.....	0
Figure 2: Tableau récapitulatif des lois et de la vision d'aménagement.....	15
Figure 3: Différents modes de divisions parcellaires.....	19
Figure 4: Représentation des réseaux secs et humides dans les cas de divisions en drapeau et simple	20
Figure 5: Le cas d'école de division selon BIMBY	0
Figure 6: Carte de localisation des communes étudiées.....	26
Figure 7: Ortho Photographie 2012 & 2017	28
Figure 8: Graphique de la population à Gignac entre 1968 et 2013 à Gignac	0
Figure 9: Tableau de la population à Gignac entre 1968 et 2013	29
Figure 10: Carte de l'évolution sur la commune de Gignac de 1990 à 2012.....	31
Figure 11: Carte de la typologie des formes d'habitat de Gignac	32
Figure 12 : Urbanisation de la « Plaine ».....	0
Figure 13: Urbanisation du « Pioch Courbi ».....	0
Figure 14: Hameau du Mas de Navas.....	0
Figure 15: Carte de la densité de l'habitat à Gignac en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016.....	35
Figure 16: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013	36
Figure 17: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013	0
Figure 18: Photo aérienne 1950-1965 & Photo aérienne 2013	37
Figure 19: Carte de la typologie des formes d'habitat à Plaissan	38
Figure 20: Exemple de lotissements au nord du centre-ville de Plaissan	38
Figure 21: Carte de la densité de l'habitat à Plaissan en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016.....	39
Figure 22: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013	40
Figure 23: Graphique de la population à Plaissan entre 1968 et 2013	40
Figure 24: Photo aérienne 1950-1965 & Photo aérienne 2013	41
Figure 25: Carte de la typologie des formes d'habitat à Paulhan	42
Figure 26: Carte de la densité de l'habitat à Paulhan en lien avec les divisions parcellaires de 2012 à 2016.....	43
Figure 27: Carte de la localisation des divisions parcellaires à Gignac.....	44
Figure 28: Tableau récapitulatif des divisions à Gignac	45
Figure 29: Carte de localisation des divisions parcellaires à Plaissan	46
Figure 30: Tableau récapitulatif des divisions parcellaires sur Plaissan.....	47
Figure 31: Carte de localisation des divisions parcellaires à Paulhan	48
Figure 32: Tableau récapitulatif des divisions parcellaires sur Paulhan.....	49
Figure 33: Tableau synthétique de la typologie des divisions parcellaires	52
Figure 34: Carte de la typologie des divisions parcellaires sur Gignac.....	53
Figure 35: Tableau récapitulatif du nombre de divisions par classe de typologie.....	53
Figure 36: Exemple de division parcellaire entre 2012 et 2015.....	0
Figure 37: Exemple de division parcellaire entre 2012 et 2015	55
Figure 38: Exemple de division parcellaire.....	55

Figure 39: Exemple de division parcellaire.....	56
Figure 40: Exemple de division parcellaire à Gignac.....	57
Figure 41: Carte de la typologie des divisions parcellaires sur Plaissan.....	58
Figure 42: Tableau récapitulatif du nombre de divisions sur Plaissan.....	58
Figure 43: Exemple de division parcellaire sur Plaissan entre 2012 et 2015.....	0
Figure 44: Exemple de division parcellaire sur Plaissan.....	59
Figure 45: Exemple de division parcellaire sur Plaissan entre 2012 et 2015.....	60
Figure 46: Exemple de division parcellaire sur Plaissan entre 2012 et 2015.....	61
Figure 47: Exemple de division parcellaire sur Plaissan.....	61
Figure 48: Exemple de division parcellaire sur Plaissan entre 2012 et 2015.....	62
Figure 49: Exemple de division parcellaire sur Plaissan.....	62
Figure 50: Exemple de division parcellaire sur Plaissan.....	63
Figure 51: Exemple de division parcellaire sur Plaissan.....	64
Figure 52: Carte de la typologie des divisions parcellaires sur Paulhan.....	65
Figure 53: Tableau récapitulatif du nombre de divisions par classe.....	65
Figure 54: Exemple de division parcellaire sur Paulhan.....	66
Figure 55: Exemple de division parcellaire sur Paulhan.....	67
Figure 56: Exemple de division parcellaire sur Paulhan.....	67
Figure 57: Exemple de division parcellaire sur Paulhan.....	68
Figure 58: Exemple de dents creuses sur Paulhan.....	69
Figure 59: Exemple de dents creuses sur Paulhan.....	0
Figure 60: Tableau synthétique inspiré d'une matrice AFOM.....	72
Figure 61: Exemple de vis-à-vis à Gignac.....	0
Figure 62: Tableau récapitulatif des principaux avantages et inconvénients des classes de division ..	74
Figure 63: Tableau des critères de sélection des parcelles.....	81
Figure 64: Exemple de parcelle non divisible.....	0
Figure 65: Exemple de parcelle non divisible.....	0
Figure 66: Carte du potentiel de divisions parcellaires à Gignac.....	84
Figure 67: Tableau récapitulatif du potentiel à Gignac.....	85
Figure 68: Quartier de Gignac.....	85
Figure 69: Commune de Gignac.....	86
Figure 70: Tableau récapitulatif du potentiel sur Plaissan.....	87
Figure 71: Carte de potentiel de divisions parcellaires à Plaissan.....	88
Figure 72: Tableau de récapitulatif de potentiel sur Paulhan.....	89
Figure 73: Carte du potentiel de division à Paulhan.....	90
Figure 74: Graphique de prévision du nombre de divisions parcellaires.....	92
Figure 75: Carte de localisation des quartiers d'étude de Gignac.....	95
Figure 76: Tableau récapitulatif des différents quartiers d'études sur Gignac.....	96
Figure 77: Carte de la localisation des quartiers d'études de Plaissan.....	99
Figure 78: Tableau récapitulatif des différents quartiers d'études sur Plaissan.....	100
Figure 79: Carte de localisation des quartiers d'étude de Paulhan.....	102
Figure 80: Tableau récapitulatif des différents quartiers d'études sur Paulhan.....	103
Figure 81: Tableau de quantification du bâti à partir du potentiel.....	104
Figure 82: Tableau de quantification du bâti à partir du potentiel.....	105
Figure 83: Tableau de quantification du bâti à partir du potentiel.....	105

Table des matières

Sommaire	2
Introduction	4
La division parcellaire : cadre réglementaire et procédure.....	10
Contexte législatif	11
Démarche administrative et règlementaire d'une division parcellaire.....	17
Exemple de la démarche BIMBY.....	22
Etat des lieux de la division parcellaire sur le territoire de trois communes du Pays Cœur d'Hérault : Gignac, Plaissan et Paulhan.....	25
Justification du choix des communes	26
Méthodologie employée	27
Contexte de la commune en matière d'habitat et d'étalement urbain.....	29
Gignac.....	29
Plaissan	36
Paulhan.....	40
Analyse cartographique de la localisation des divisions : Quelle logique spatiale ?	44
Gignac.....	44
Plaissan	46
Paulhan.....	48
L'analyse par typologie des divisions parcellaires	50
Analyse cartographique de la typologie	52
Gignac.....	52
Plaissan	57
Paulhan.....	64
Analyse des enjeux du phénomène de division parcellaire.....	70
Analyse qualitative de la division parcellaire sur les communes : facteurs explicatifs et motivations.....	75
Méthodologie d'enquête : questionnaire, hypothèse, biais, condition des enquêtes.....	75
Différents types de motivations	77
Le potentiel de division parcellaire des trois communes du Pays Cœur d'Hérault.....	79
Méthodologie générale de la cartographie du potentiel et détermination d'une typologie.....	80
Résultats et analyse cartographique	84
Gignac.....	84
Plaissan	87
Paulhan.....	88
Projection du potentiel.....	91
Analyse détaillée de différents quartiers cibles	93
Méthodologie	93
Gignac.....	94
Plaissan	98
Paulhan.....	101
Quantification du bâti à partir du potentiel.....	104
Scénarios : favoriser ou restreindre la division, quelle marge de manœuvre pour les collectivités ?	105
Conclusion	109

Annexes.....	111
Bibliographie	122
Webographie.....	124
Table des figures.....	126