ANDERNOS-LES-BAINS

Cette fiche dresse l'état et la tendance du processus de division parcellaire à l'œuvre sur la commune au cours de la dernière décennie. La prise en compte de cette filière de production de logements permettra de mettre en place des stratégies adaptées à son bon encadrement dans les documents d'urbanisme afin d'en faire l'un des outils d'une densification maitrisée.

2009 - 2018, 10 ans de division parcellaire

Andernos-les-Bains est une commune située sur la rive est du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 11 873 habitants pour une superficie de 20 km², soit une densité de population de 593 hab./km².
Sur une période de 10 ans[1], on observe une croissance de population de 1 595 habitants et une augmentation du parc de 1 154 logements.

La création de 232 logements issus de 163 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 15% des logements produits il ne correspond qu'à 2% du parc de logements communal.
Ce sont ainsi 23 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.
La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 650 m²) est 2,5 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 1.650 m²).

Plus qu'une densification du territoire, ce processus induit une évolution de la morphologie urbaine avec près de la moitié des divisions parcellaires réalisées en drapeau, en premier ou en deuxième rang par rapport à la voie.

N.B. : Constat d'un nombre important de divisions issues de parcelles non bâties (non prises en compte dans cette étude).
Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (3 parcelles concernées).

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

QUELQUES CHIFFRES

163 divisions parcellaires

Soit **232** logements créés par division parcellaire

15% de logements créés par division parcellaire

2% du nombre total de logements de la commune

23 logements créés par division parcellaire en moyenne par an

1 642 m² de surface moyenne de parcelle d'origine

646 m² de surface moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire

45% des divisions sont réalisées en drapeau

36% des divisions sont réalisées en parcelle latérale

19% des divisions sont réalisées sous un autre mode de division

SYBARVAL

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

Au cours de cette décennie, la commune compte en moyenne 23 logements créés par division parcellaire chaque année et présente de fortes fluctuations de ce rythme de production.

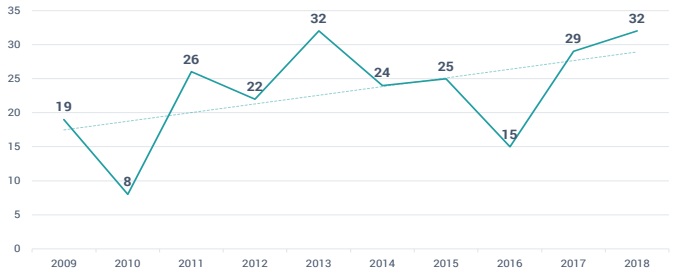
Entre 2009 et 2018, la commune a connu l'application de différents documents d'urbanisme ayant eu des effets contrastés sur les autorisations d'urbanisme délivrées en matière de division parcellaire notamment. L'alternance entre POS et PLU explique pour partie l'irrégularité de la courbe de la production de logements par division.

Dès le PLU approuvé en 2011, la commune affiche la volonté de limiter les possibilités de division des parcelles existantes afin de maintenir le tissu d'habitation traditionnel et la protection du paysage littoral urbain.

Suite à l'annulation du PLU en 2013 et la remise en vigueur du POS, on constate une nouvelle fluctuation du nombre de divisions, pouvant aller du simple au double entre 2016 (15 logements) et 2017 (29 logements).

Le POS devenu caduc en 2017, le RNU s'applique temporairement avant que le nouveau PLU ne soit approuvé en 2017. Le rythme de division subit alors une nouvelle augmentation en accord avec la politique de densification et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Enfin, au regard des caractéristiques des tissus urbains densifiables (superficie de parcelle et implantation des constructions), la majorité des divisions autorisées ne produit qu'un seul logement supplémentaire.

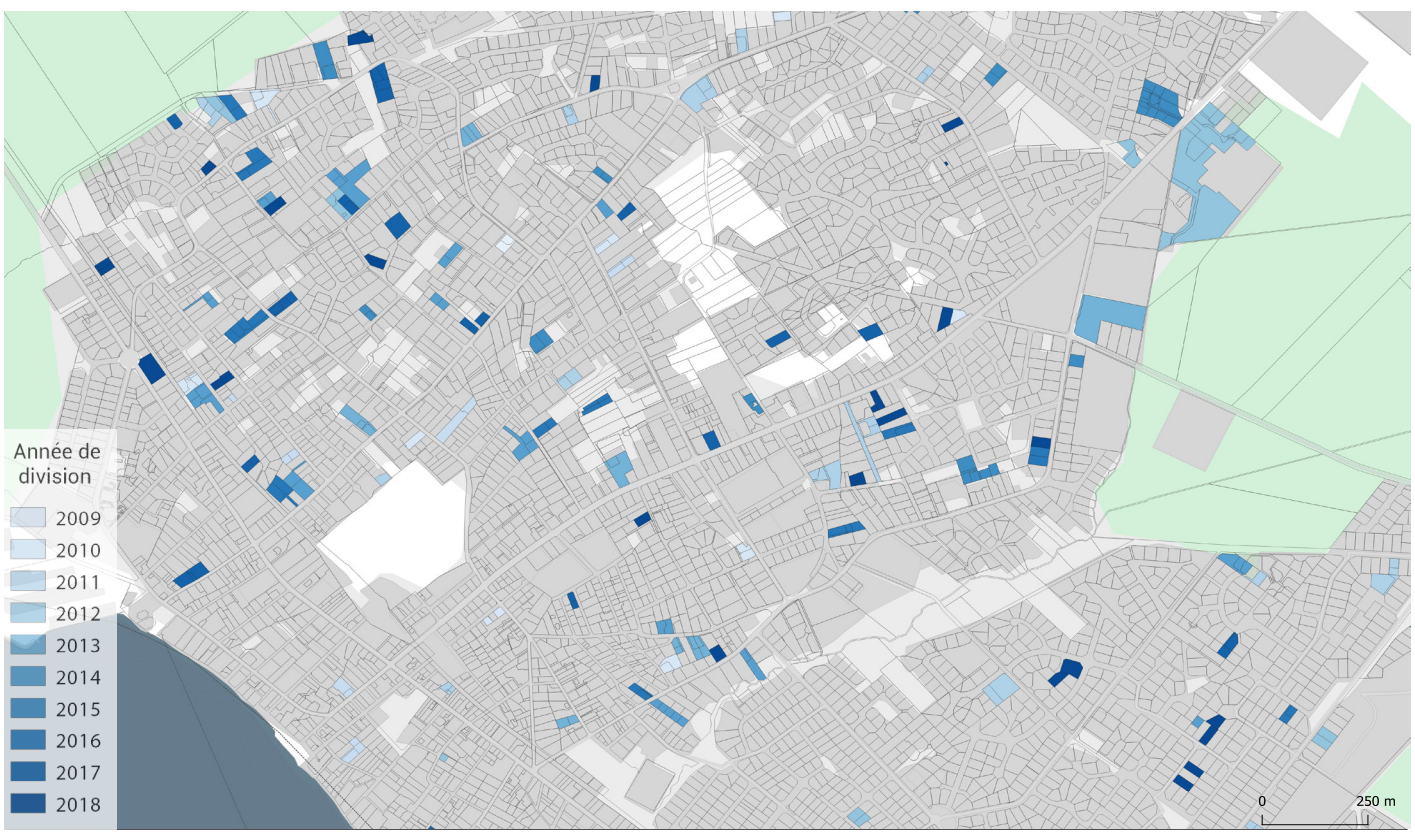


56%
1 logement supplémentaire

18%
2 logements supplémentaires

26%
3 et + logements supplémentaires

Les divisions parcellaires observées entre 2009 et 2018 dans le centre-bourg



Sources : Archives de la commune - INSEE - SITADEL 2 - Fichiers foncier DGFIP 2017 - BD Parcellaire 2019

ANDERNOS les bains

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

SYBARVAL