



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

2009 - 2018, 10 ans de division parcellaire

Arès est une commune située sur la rive est du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 6.202 habitants pour une superficie de 48 km², soit une densité de population de 129 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 861 habitants et une augmentation du parc de 788 logements.

La création de 92 logements issus de 74 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 11% des logements produits, il ne correspond qu'à 2% du parc total de logements communal.

Ce sont ainsi 9 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 550 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 1.600 m²).

Plus qu'une densification du territoire, ce processus induit une évolution de la morphologie urbaine avec près de 2/3 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).

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



QUELQUES CHIFFRES



74
divisions parcellaires



92
logements
créés par division
parcellaire

Soit

11% de logements
créés par division parcellaire

2% du nombre total de
logements de la commune



9
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



1609 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

543 m² de surface moyenne
de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



61% des divisions sont
réalisées en drapeau



38% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



1% des divisions sont réalisées
sous un autre mode de division

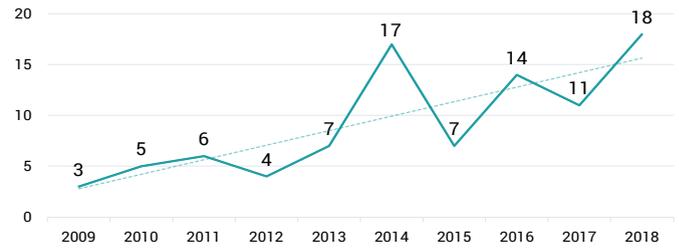
Nombre de lots/logements produits par division parcellaire entre 2009 et 2018

Au cours de cette décennie, la commune compte en moyenne 9 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

Au début de la période, la commune est soumise au régime du PLU approuvé en 2004 et dont les objectifs principaux sont de préserver la morphologie urbaine et la typologie de l'habitat balnéaire en maîtrisant et en privilégiant la densification sur les secteurs les plus centraux. Ainsi, la volonté de favoriser la constitution de parcelles aérées, dominées par des surfaces végétalisées, justifie la définition d'une emprise au sol limitée des constructions et explique le maintien du rythme des divisions parcellaires à un niveau relativement faible (environ 5 logements/an) jusqu'en 2013.

L'application de la loi ALUR de 2014 accentue notamment le phénomène avec la suppression de la possibilité de fixer une taille minimale de terrain et du Coefficient d'Occupation des Sol dans le règlement du PLU. On assiste alors à une nette augmentation en 2014 avec 17 logements créés par division.

La seconde partie de la période connaît un rythme de production de logements par division plus contrasté et plus soutenu. La commune constate un impact direct de cette densification sur le dimensionnement des réseaux dans certains secteurs. La collectivité a ainsi pu utiliser le sursis à stauer au regard de l'avancement de la procédure d'élaboration du futur PLU. Le PLU approuvé en 2017 met en place des règles permettant de maîtriser le processus même si la dynamique semble se maintenir à la hausse.



65%
1 logement supplémentaire



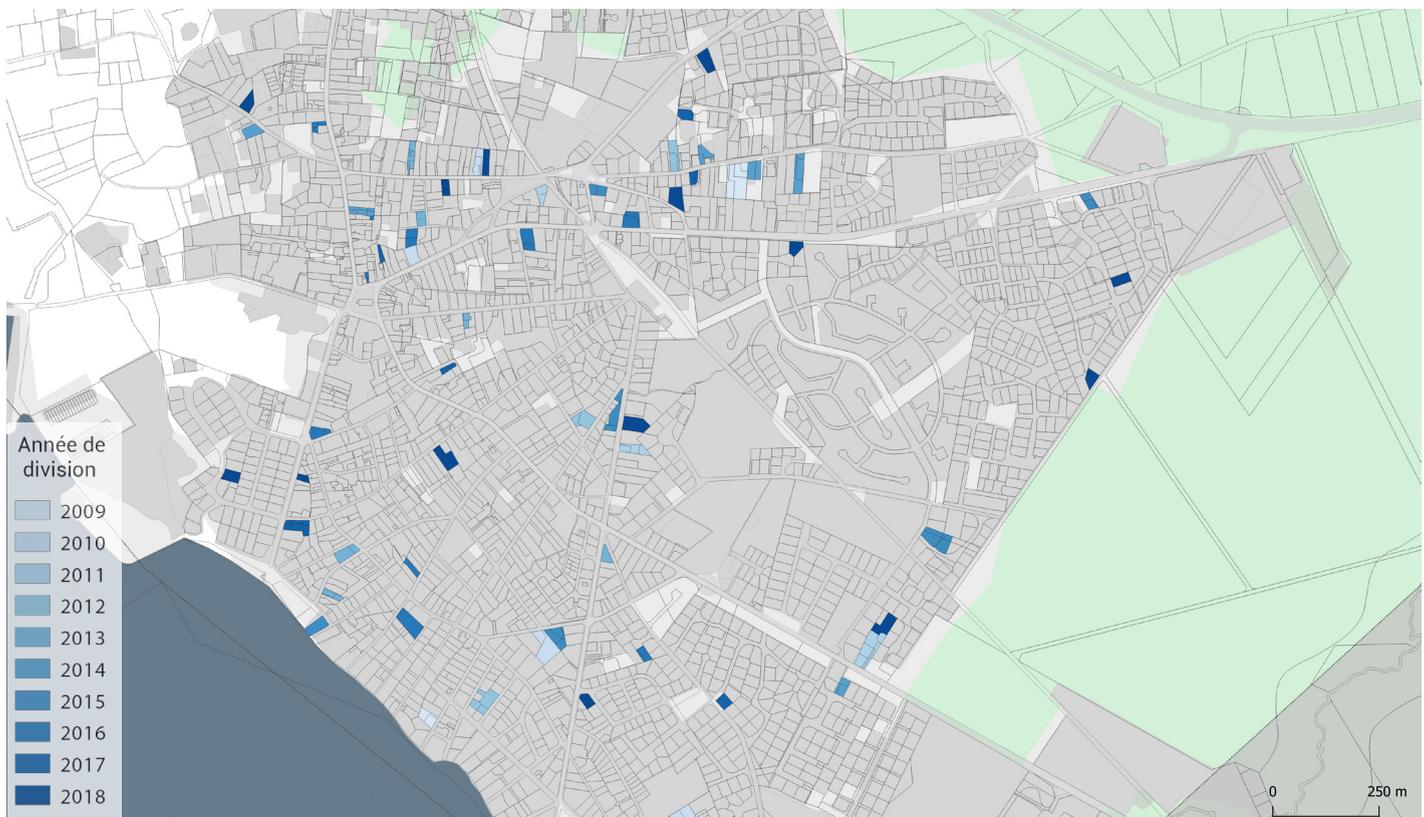
24%
2 logements supplémentaires



11%
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

