



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

Belin-Béliet est une commune située au sud du SYBARVAL. En 2016, elle accueillait 5.375 habitants pour une superficie de 156 km², soit une densité de population de 34 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 1.637 habitants et une augmentation du parc de 777 logements.

La création de 193 logements issus de 125 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 24% des logements produits il ne correspond seulement qu'à 7% du parc de logements communal. Ce sont ainsi 19 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune. La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 1600 m²) est 2,5 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 3.900 m²).

Plus qu'une densification urbaine, ce processus induit une évolution de la morphologie : la moitié des divisions parcellaires, réalisée latéralement, génère ainsi une urbanisation linéaire et une modification du paysage de la rue.

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 (15 parcelles concernées ; moyenne sans retrait = 8 386 m²).

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



QUELQUES CHIFFRES



125
divisions parcellaires



193
logements
créés par division
parcellaire

Soit

24% de logements créés
par division parcellaire

7% du nombre total de
logements de la commune



19
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



3935 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

1629 m² de surface
moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



34% des divisions sont
réalisées en drapeau



49% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



11% des divisions sont réalisées
sous un autre mode de division

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

La commune de Belin-Béliet se caractérise par un cadre naturel dominé par les paysages forestiers et de grandes parcelles offrant un fort potentiel de densification. Dans un contexte d'attractivité résidentielle croissante, le rythme de production de logements par division est relativement soutenu au cours de la décennie et présente quelques fluctuations.

Durant la période d'analyse, le POS a été remplacé par un PLU approuvé en 2013 et récemment révisé (approbation en 2019) :

Le premier effet de pic, 30 lots/logements en 2011, correspond au cumul de projets de détachement de plusieurs lots simultanément (3 déclarations autorisant 4 lots chacune et une autorisant 6 lots). A partir de 2014, avec la mise en vigueur de la loi ALUR supprimant la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle et le coefficient d'occupation du sol, la courbe repart à la hausse. Un nouvel effet de pic est atteint en 2017 incluant un permis d'aménager accordé sur une grande propriété (d'un peu moins de 2 ha) pour la réalisation d'une quinzaine de lots. Excepté ce projet conséquent, le rythme se maintient depuis plusieurs années autour d'une 20^{aine} de logements produits par division.

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



45%
1 logement supplémentaire



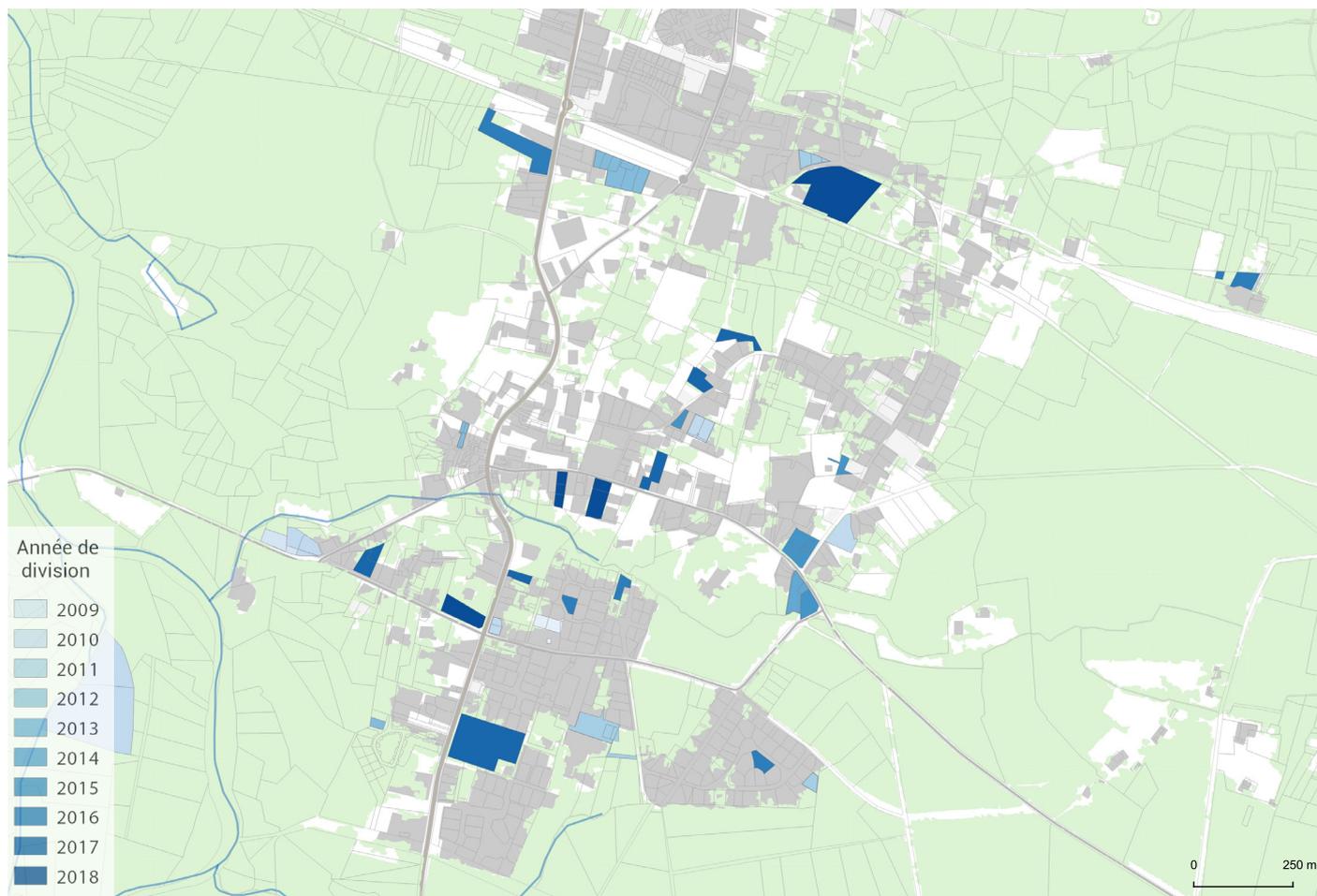
24%
2 logements supplémentaires



31%
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

