BIGANOS

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

Biganos est une commune située sur la rive est du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 10.470 habitants pour une superficie de 53 km², soit une densité de population de 199 hab./km².
Sur une période de 10 ans[1], on observe une croissance de population de 1.848 habitants et une augmentation du parc de 1.101 logements.

La création de 276 logements issus de 172 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 30% des logements produits il ne correspond qu'à 6% du parc total de logements communal.
Ce sont ainsi 28 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.
La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 900 m²) est 3,5 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 3.250m²).

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 (4 parcelles concernées).

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

QUELQUES CHIFFRES

172 divisions parcellaires

Soit **276** logements créés par division parcellaire

30% de logements créés par division parcellaire

6% du nombre total de logements de la commune

28 logements créés par division parcellaire en moyenne par an

3248 m² de surface moyenne de parcelle d'origine

904 m² de surface moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire

42% des divisions sont réalisées en drapeau

31% des divisions sont réalisées en parcelle latérale

27% des divisions sont réalisées sous un autre mode de division

SYBARVAL

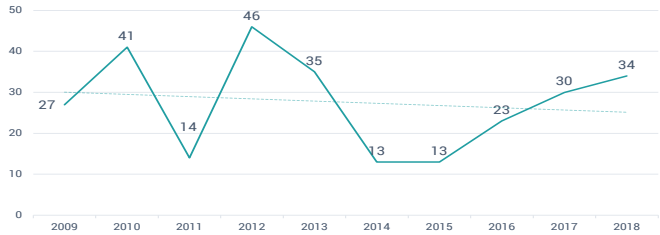
Nombre de lots/logements produits par division parcellaire entre 2009 et 2018

Au cours de cette décennie, la commune compte en moyenne 28 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

Au début de la période, la commune connaît un accroissement important de divisions parcellaires avant l'approbation du PLU en octobre 2010. Le processus s'essouffle considérablement du fait de la limitation des divisions en drapeau, intégrée dans le PLU, la division avec un accès en bande étant le plus courant.

En juin 2012, l'annulation du PLU favorise à nouveau les divisions en drapeau auxquelles s'ajoutent l'annonce de la réglementation thermique RT2012 qui tend à générer un accroissement des dépôts de permis de construire et indirectement de ceux déposés par divisions parcellaires.

A nouveau rendu opposable en avril 2013, le PLU encadre le nombre de divisions jusqu'en 2015, avant de repartir à la hausse progressivement suite aux effets de l'application de la loi ALUR. En effet, la suppression de la possibilité de fixer une taille minimale de terrain et un Coefficient d'Occupation des Sol permettent des divisions plus souples concurrençant le mode de division en drapeau.

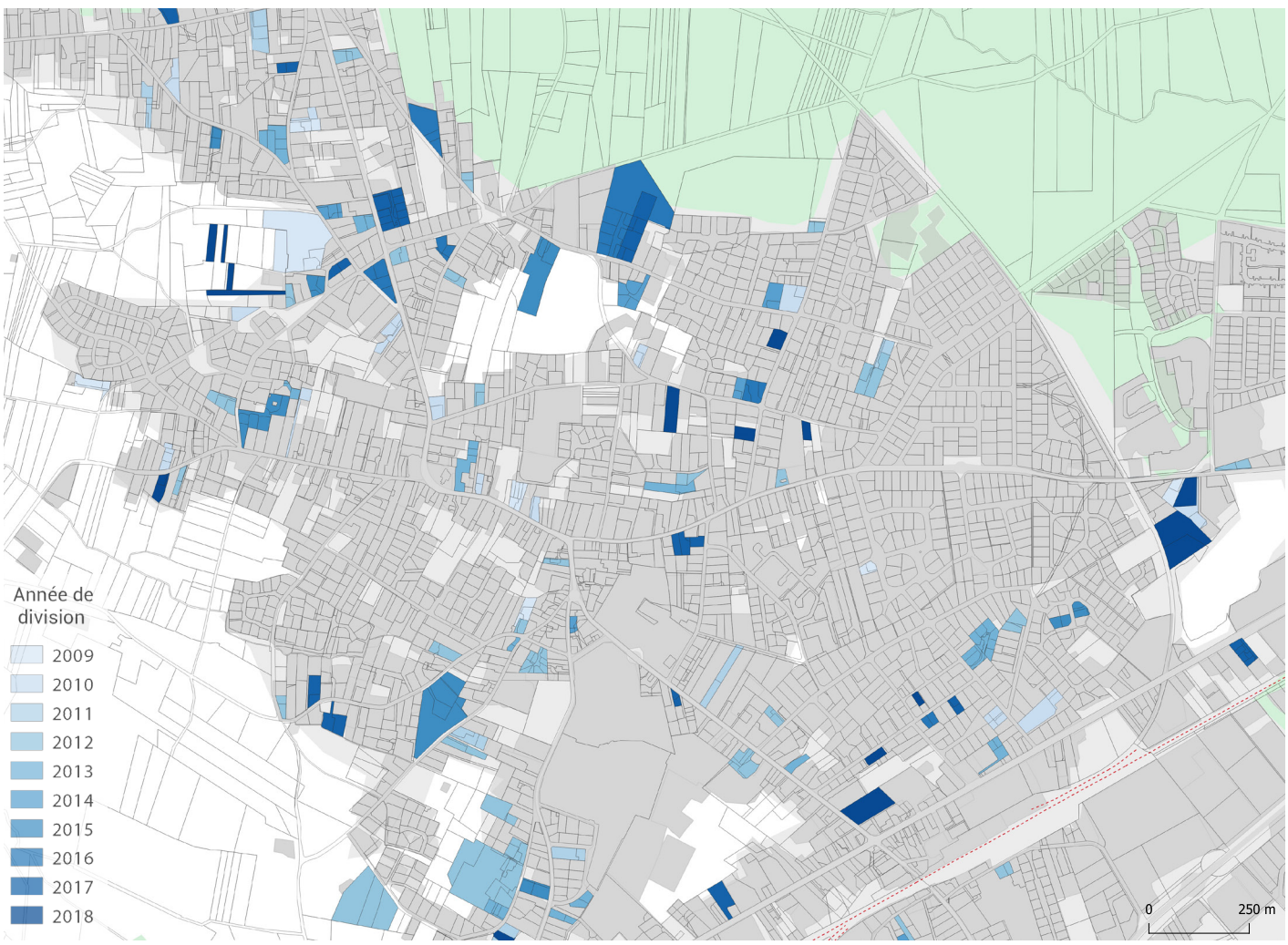


42%
1 logement supplémentaire

24%
2 logements supplémentaires

34%
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

BIGANOS Porte du bassin

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

SYBARVAL