



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.

2013 - 2018, 6 ans de division parcellaire

Lanton est une commune située sur la rive est du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 6725 habitants pour une superficie de 136 km², soit une densité de population de 49 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, la population s'accroît de 859 habitants et le parc de 854 logements.

La création de 68 logements issus de 48 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Ce phénomène représente 24% des logements produits mais seulement que 2% du parc de logements communal.

11 logements en moyenne par an sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 850 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 2250 m²).

Plus qu'une densification urbaine, ce processus induit une évolution de la morphologique : un peu moins de la moitié des divisions parcellaires sont réalisées latéralement générant 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 (une parcelle concernée).

Fiabilité et conformité de l'étude à la méthode employée sur la seule période des 6 dernières années (informations non disponibles sur la période 2009-2011)

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



QUELQUES CHIFFRES



48
divisions parcellaires



Soit
68
logements
créés par division
parcellaire

24% de logements
créés par division parcellaire
1% du nombre total de
logements de la commune



11
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



2251 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

845 m² de surface moyenne
de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



32% des divisions sont
réalisées en drapeau



40% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



28% des divisions sont réalisées
sous un autre mode de division

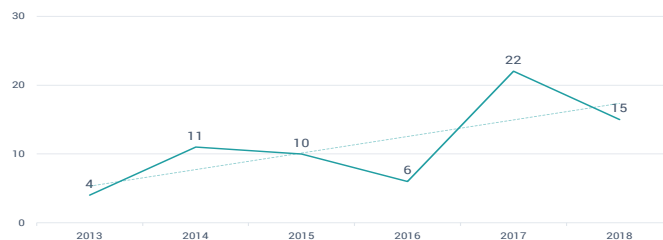
Nombre de lots/logements produits par division parcellaire entre 2013 et 2018

Au cours de ces six ans, la commune compte en moyenne 11 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

En 2013, la commune est soumise au régime du Plan d'Occupation des Sols (POS), son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant été arrêté en 2008. Les règles du POS limitent la possibilité de diviser son terrain.

Début 2016, la commune élabore et arrête son projet de PLU début 2017. Durant cette élaboration, la commune applique le POS puis en mars 2017, le Règlement National d'Urbanisme (RNU). En 2017, on observe un pic sur la courbe qui s'explique par deux dossiers de DP créant 4/5 lots/logements.

Un nouveau PLU est approuvé en août 2018 ... retoqué quelques mois plus tard par le préfet. Par conséquent, c'est le RNU qui s'applique sur la commune.



50%

1 logement supplémentaire



18%

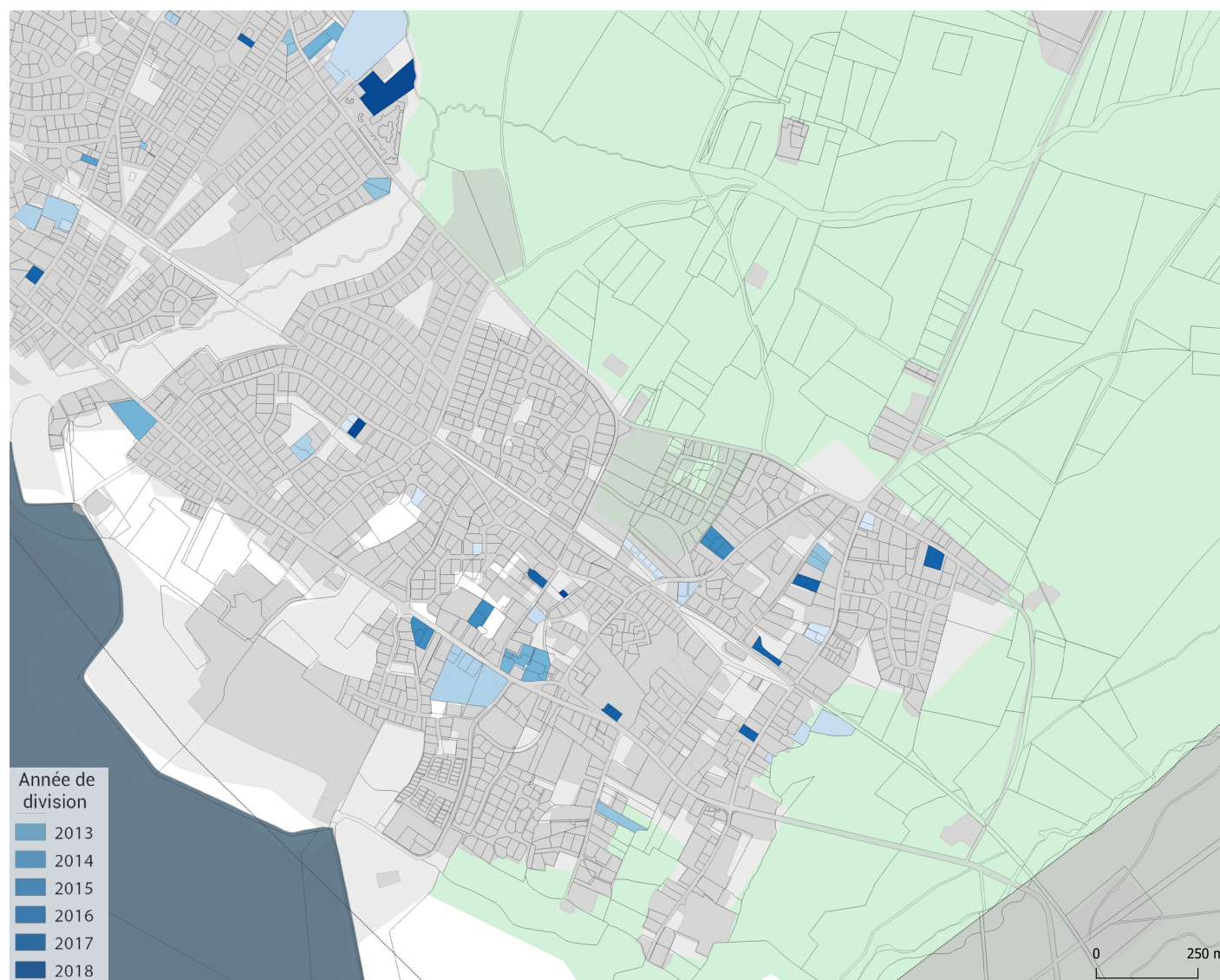
2 logements supplémentaires



32%

3 et + logements supplémentaires

Les divisions parcellaires observées entre 2013 et 2018 dans le centre-bourg



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

