



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

Le Barp est une commune située à l'est du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 5.466 habitants pour une superficie de 107 km², soit une densité de population de 51 hab./km². En 10 ans¹, la population a augmenté de 1.173 habitants et le parc de logements de 585 nouveaux logements.

La création de 223 lots/logements issus de 142 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Un peu moins de la moitié des nouveaux logements (46%) est issue de divisions foncières sur des parcelles déjà bâties. A l'échelle du parc de logements sur la commune, cela représente 10 %.

En moyenne, chaque année, il y a 22 lots/logements créés par division parcellaire sur la commune. La surface moyenne des parcelles détachées est d'un peu plus de 1000 m². Nous ne disposons pas des surfaces des parcelles d'origine mais certaines données nous permettent de dire qu'elles étaient pour une majorité de grande taille soit plus de 2000 m², voir plus d'1 ha lors de Permis d'Aménager.

Avec presque la moitié des divisions qui s'opère en drapeau, devant ou derrière le bâti de la parcelle d'origine, on assiste à une certaine forme de densification des coeurs d'ilôt.

N.B. : Les superficies des parcelles d'origines n'ont pas été collectées sur le territoire.

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



QUELQUES CHIFFRES



142
divisions parcellaires



Soit
223
logements
créés par division
parcellaire

46% de logements créés
par division parcellaire

10% du nombre total de
logements de la commune



22
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



1069 m² de surface
moyenne de parcelle détachée

*La surface moyenne des parcelles d'origine
n'a pu être calculée car la donnée n'a pas été
recensée.*

Modes de division parcellaire



42% des divisions sont
réalisées en drapeau



29% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



30% des divisions sont réalisées
sous un autre mode de division

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

Sur les 10 années, le rythme de production de logements par division parcellaire présente de fortes fluctuations allant de 36 en 2015 à 10 en 2016. Sur les 3 premières années, quasiment toutes les divisions parcellaires sont multiples : elles engendrent la création de plus de 3 lots/logements par division parcellaire. La superficie des parcelles d'origine représente plus d'un hectare.

En 2012, les divisions ne sont plus multiples mais ne génèrent plus qu'un seul lot/logement par détachement. La municipalité débute la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) cette même année.

En 2014 et 2015, le nombre des lots/logements créés par divisions augmente en raison de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. En effet, cette dernière supprime la possibilité de fixer une taille minimale de parcelle et le coefficient d'occupation du sol.

En 2016, l'inflexion est liée à l'utilisation du sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme allant à l'encontre du projet de révision du PLU amorcé en 2012.

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



47%

1 logement supplémentaire



20%

2 logements supplémentaires

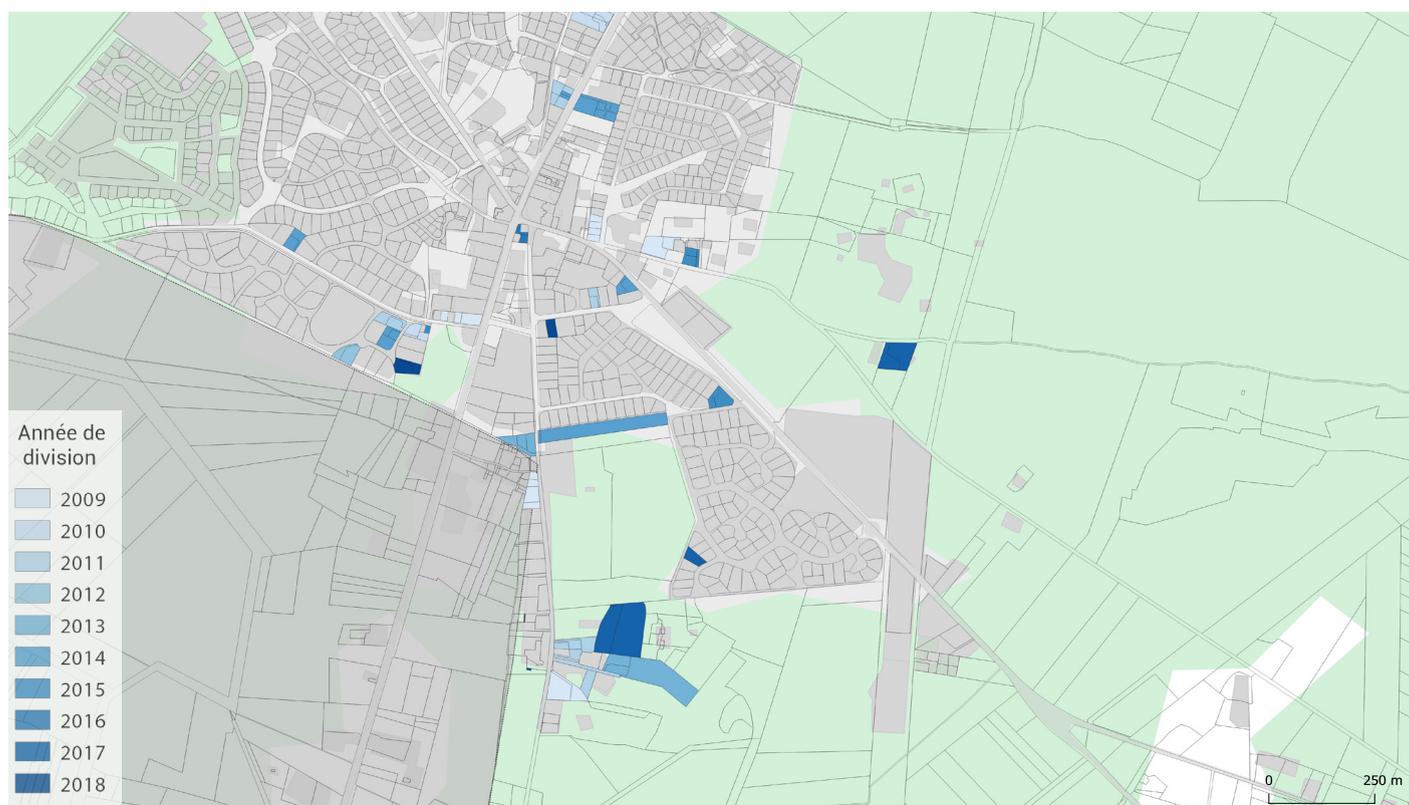


33%

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

Ville de **Le Barp**
C'est si bien ici!

Gironde
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

SYBARVAL