



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 Teich est une commune située sur la rive sud du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 7.730 habitants pour une superficie de 87 km², soit une densité de population de 89 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 1.682 habitants et une augmentation du parc de 1.274 logements.

La création de 369 logements issus de 237 divisions parcellaires illustre la densification à l'oeuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 23% des logements produits il ne correspond qu'à 8% du parc total de logements communal.

Ce sont ainsi 37 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 800 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 2.200 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).

Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (2 parcelles concernées).

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



QUELQUES CHIFFRES



237
divisions parcellaires



Soit
369
logements
créés par division
parcellaire

23% de logements
créés par division parcellaire

8% du nombre total de
logements de la commune



37
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



2203 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

788 m² de surface
moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



59% des divisions sont
réalisées en drapeau



27% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



29% 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 37 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

On observe en 2012, une nette augmentation des logements produits par division notamment induite par la mise en place de la réglementation thermique RT2012 qui impose une limitation de la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à l'échéance du 31 janvier 2012. Celle-ci génère ainsi un accroissement des dépôts de permis de construire et indirectement de ceux déposés par divisions parcellaires. Passée la mise en application de cette norme, le phénomène de division parcellaire diminue de plus de moitié au cours de l'année 2013.

L'application de la loi ALUR de 2014 produit une nouvelle hausse du phénomène avec la suppression de la taille minimale des terrains et du Coefficient d'Occupation des Sol dans le règlement du PLU. On assiste alors à une augmentation record sur le territoire avec près de 60 logements produits par divisions pour l'année 2015.

Enfin, la baisse enregistrée dès 2016 correspond à la mise en révision du PLU et à la possibilité d'opposer des sursis à statuer aux projets de division incompatibles avec les nouvelles orientations du futur PLU. On assiste alors à une baisse régulière et soutenue de la production de logements issus de divisions entre 2015 et 2018.



47%
1 logement supplémentaire



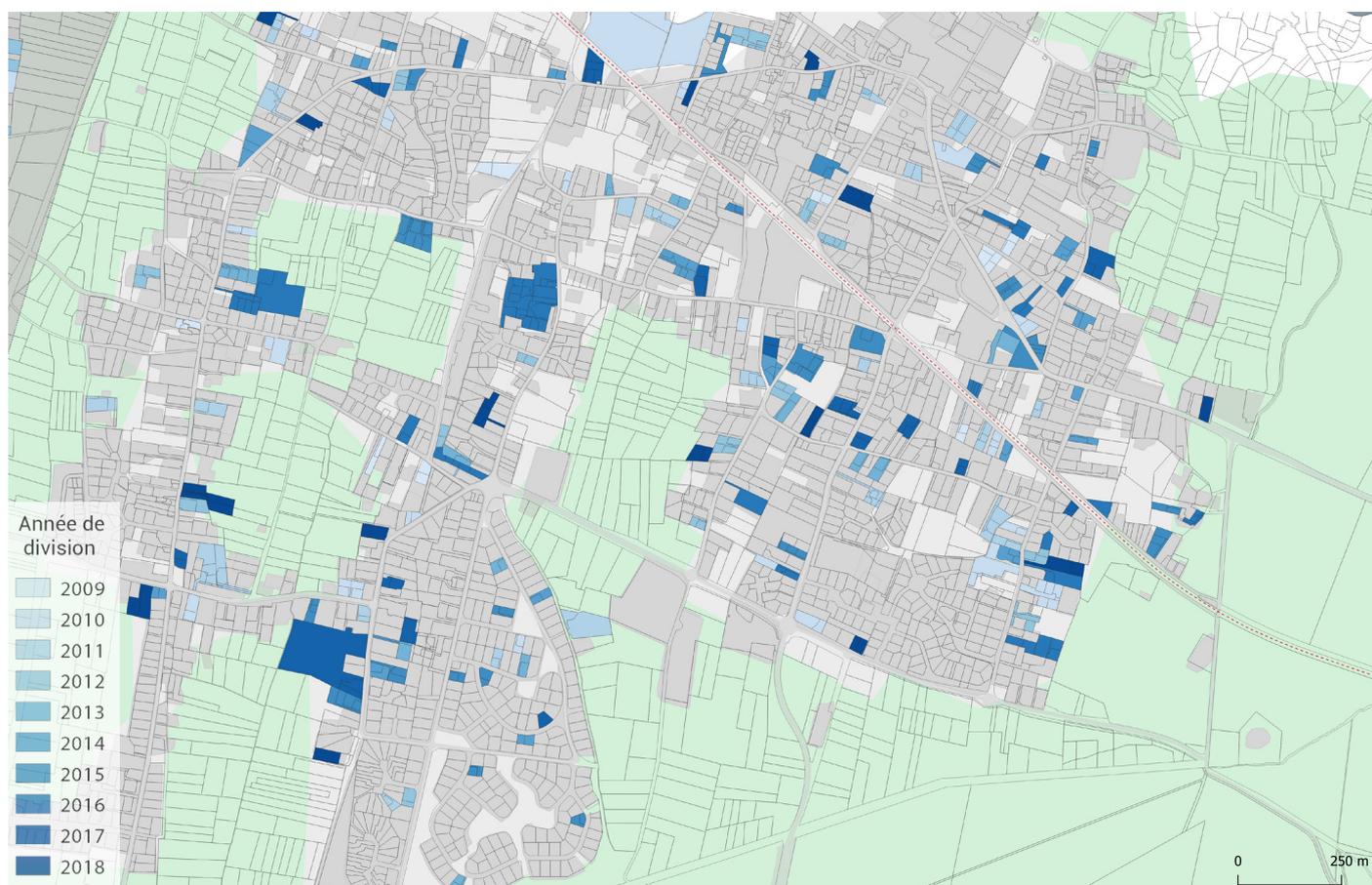
24%
2 logements supplémentaires



29%
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