



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

Lège-Cap-Ferret est une commune située au nord-ouest du bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 8.303 habitants sur une superficie de 94 km², soit une densité de population de 89 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 1.110 habitants et une augmentation du parc de 1.233 logements.

La création de 142 logements issus de 112 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car il ne représente que 11% des logements produits et seulement 1% du parc total de logements communal.

Ce sont ainsi 14 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 1.000 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 2.800 m²).

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. : Donnée des Permis d'Aménager non exploitée pour cause d'indisponibilité (excepté pour l'année 2009)
Pour ne pas fausser les résultats, retrait des statistiques des parcelles d'origine de plus de 1 hectare (une parcelle concernée).*

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



QUELQUES CHIFFRES



112
divisions parcellaires



Soit
142
logements
créés par division
parcellaire

11% de logements
créés par division parcellaire
1% du nombre total de
logements de la commune



14
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



2810 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

1069 m² de surface
moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



47% des divisions sont
réalisées en drapeau



46% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



7% 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 14 logements créés par division parcellaire et présente ponctuellement des fluctuations de ce rythme de production.

Au début de la période, la commune est soumise au régime du POS intégrant indirectement des limites au développement du processus de division parcellaire qui diminue considérablement en une année.

En 2011, l'annonce de la réglementation thermique RT2012 génère un accroissement des dépôts de permis de construire et indirectement de ceux déposés par divisions parcellaires.

Entre 2011 et 2013, le rythme des divisions parcellaires ralentit progressivement en raison de l'application du PLU récemment approuvé et de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Avec l'annulation du PLU en 2013 et la remise en vigueur du POS, on constate une augmentation du nombre de divisions suivie d'une baisse significative imputable à la réglementation (article 5 du POS imposant une superficie minimale avant détachement parcellaire) et à la volonté communale de préserver l'identité villageoise et ses caractéristiques paysagères.

Le POS devient caduc en 2017 et le RNU s'applique. Le sursis à statuer est instauré et utilisé au regard de l'avancement de la procédure d'élaboration du futur PLU (transmission des dossiers au Préfet pour avis conforme).

Le rythme de division subit alors une augmentation en accord avec la politique de densification et de lutte contre l'artificialisation des sols portée par le Préfet.



59%
1 logement supplémentaire



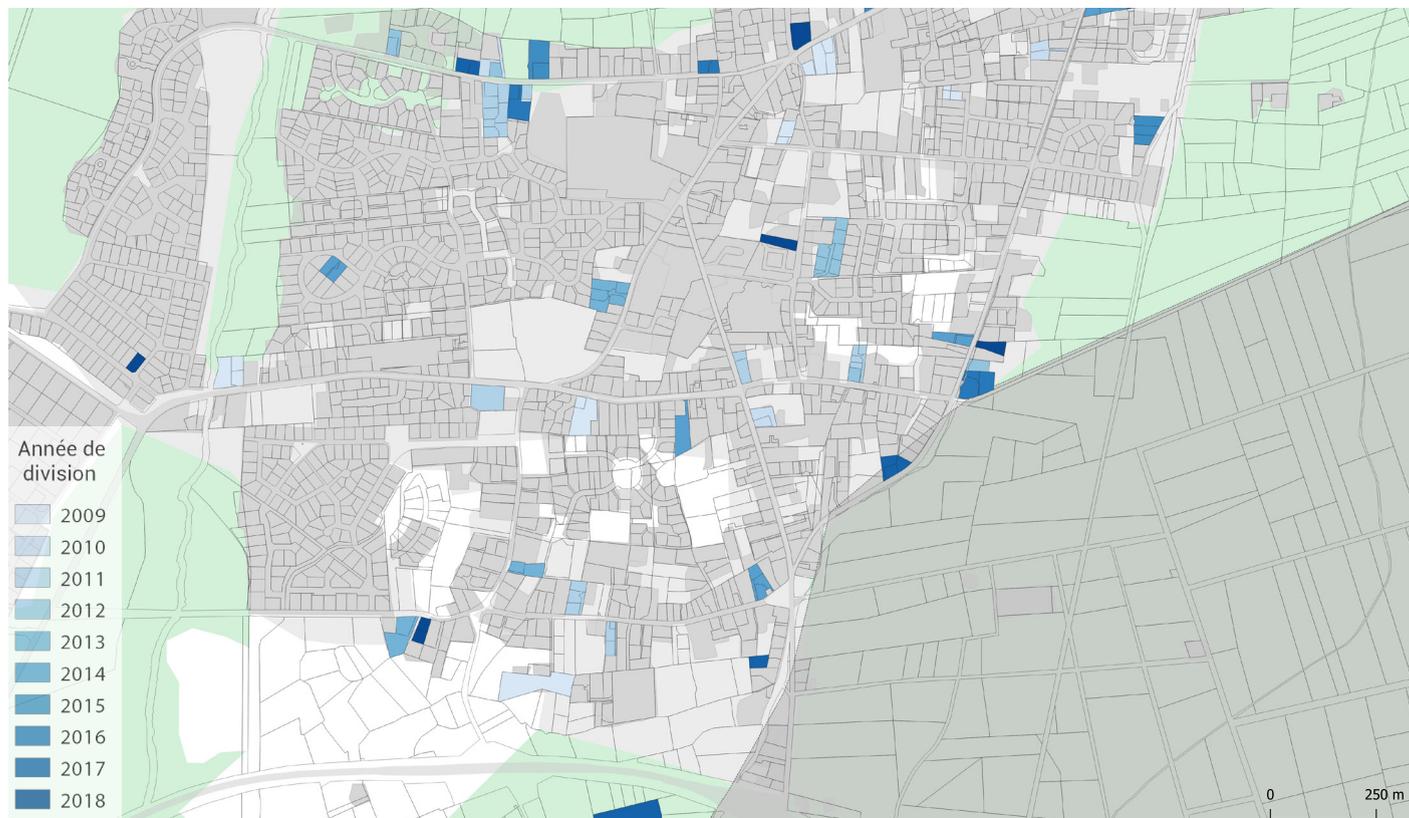
38%
2 logements supplémentaires



3%
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

