



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

Lugos est une commune située au sud du SYBARVAL. En 2016, elle accueillait 907 habitants pour une superficie de 62 km², soit une densité de population de 15 hab./km².

Sur une période de 10 ans¹, on observe une croissance de population de 147 habitants et une augmentation du parc de 78 logements.

La création de 71 logements issus de 46 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre. Toutefois, il convient de relativiser le phénomène car s'il représente 74% des logements produits il ne correspond encore qu'à 15% du parc de logements communal. Ce sont ainsi 7 logements en moyenne par an qui sont créés par division parcellaire sur la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 1 800 m²) est presque 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 5100 m²).

En plus d'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



46
divisions parcellaires



Soit
71
logements
créés par division
parcellaire

74% de logements créés
par division parcellaire

15% du nombre total de
logements de la commune



7
logements créés par division
parcellaire en moyenne par an



5098 m² de surface
moyenne de parcelle d'origine

1798 m² de surface
moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



45% des divisions sont
réalisées en drapeau



30% des divisions sont
réalisées en parcelle latérale



25% des divisions sont réalisées
sous un autre mode de division

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

La commune de Lugos est une commune rurale où le processus de division parcellaire s'opère en détachant de grandes emprises parcellaires (de l'ordre de 1 800 m² en moyenne) ; ces dernières offrent encore un potentiel de division.

Le Plan d'Occupation des Sols, document d'urbanisme opposable au cours de la période, permet la densification du centre-bourg et des hameaux par division parcellaire. Le rythme des divisions suit ainsi la courbe à la hausse de la construction neuve de logements.

On constate un pic de logements produits par division en 2013 lié au détachement de 5 lots simultanément. A compter de cette période, les divisions parcellaires générant au moins 3 logements supplémentaires sont de plus en plus nombreuses. L'application de la loi ALUR en 2014 participe à la hausse du phénomène avec la suppression de la taille minimale de terrain et du Coefficient d'Occupation du Sol dans le règlement du document d'urbanisme.

Actuellement, la commune finalise l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dont l'un des objectifs affichés dans le projet communal portera sur l'organisation de la division parcellaire afin de pallier aux tensions induites par le phénomène.

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



41%
1 logement supplémentaire



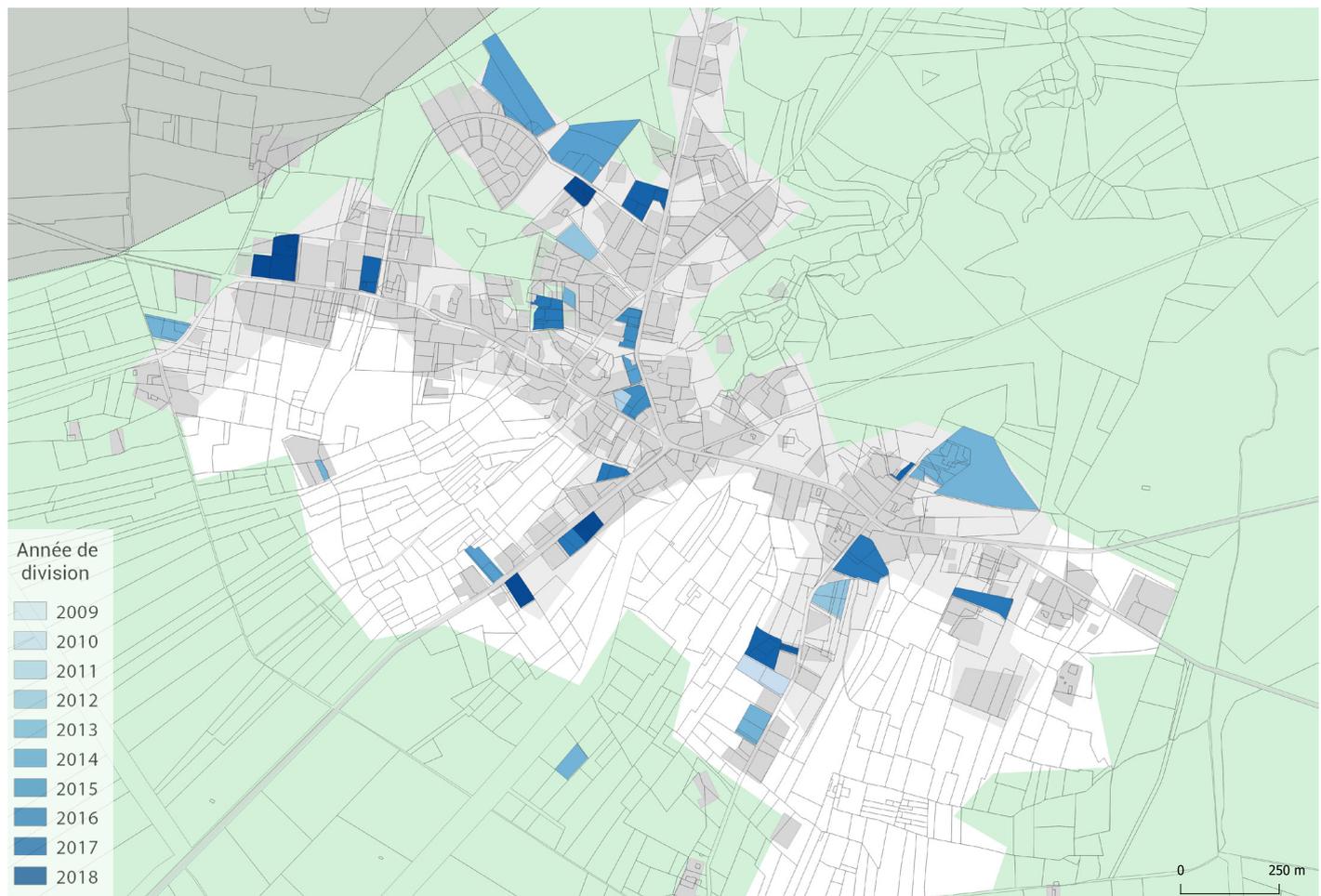
31%
2 logements supplémentaires



28%
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

COMMUNE DE
Lugos

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

SYBARVAL