



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

Salles est une commune située à l'est du Bassin d'Arcachon. En 2016, elle accueillait 6.924 habitants pour une superficie de 138 km², soit une densité de population de 50 hab./km². Sur 10 ans¹, la population a augmenté de 1.362 habitants et le parc de 730 logements.

La création de 424 logements issus de 271 divisions parcellaires illustre la densification à l'œuvre soit 42 logements en moyenne par an créés par division parcellaire. Chaque division génère, pour moitié d'entre elles (55%), plus de 2 nouveaux lots/logements. Un peu moins de la moitié (48%) des nouveaux logements est issue d'un découpage parcellaire sur une parcelle déjà bâtie. Ces 424 nouveaux logements représentent 12% du parc de logements de la commune.

La surface moyenne de parcelle détachée (de l'ordre de 1400 m²) est 3 fois inférieure à la surface moyenne de parcelle d'origine (de l'ordre de 4.200 m²).

Ce processus induit une évolution de la morphologie urbaine avec un développement urbain qui se fait soit sur un second rang (34%) soit le long des voies (28%). Lorsqu'il y a plus de 2 lots détachés, ces derniers sont localisés de différentes façons par rapport à la parcelle d'origine.

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 (26 parcelles concernées ; moyenne sans retrait = 6672 m²).

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



QUELQUES CHIFFRES



271
divisions parcellaires



Soit **424** logements créés par division parcellaire

49% de logements créés par division parcellaire

12% du nombre total de logements de la commune



42
logements créés par division parcellaire en moyenne par an



4183 m² de surface moyenne de parcelle d'origine

1377 m² de surface moyenne de parcelle détachée

Modes de division parcellaire



34% des divisions sont réalisées en drapeau



28% des divisions sont réalisées en parcelle latérale



38% des divisions sont réalisées sous un mode de division

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

La commune, durant cette décennie, a toujours été soumise au régime de son Plan d'Occupation des Sols (POS). Il contraint partiellement les droits à construire par l'outil du COS et de la surface minimale selon les zones.

En 2012, de nombreux propriétaires ont déposé leurs demandes d'autorisations d'urbanisme avant la mise en vigueur de la RT2012, notamment pour s'exonérer de l'application de la nouvelle réglementation thermique. Cela peut, en partie, expliquer le premier pic de la courbe.

Les deux autres inflexions, en 2014 et en 2017, sont dues notamment à l'accord de deux permis d'aménager qui ont généré respectivement 18 et 26 nouveaux lots/logements. A cela, s'ajoute l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014 sur le POS qui offre de nouvelles opportunités de densification.

En 2017, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en phase de finalisation avant arrêt. Des zones anciennement NB du POS sont envisagées constructibles dans le PLU. Par conséquent, les demandes de division ne font pas l'objet de sursis à statuer et sont donc acceptées.

Il est à remarquer que depuis 2012, le nombre de divisions parcellaires ne cesse de progresser quels que soient les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune.

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



45%
1 logement supplémentaire



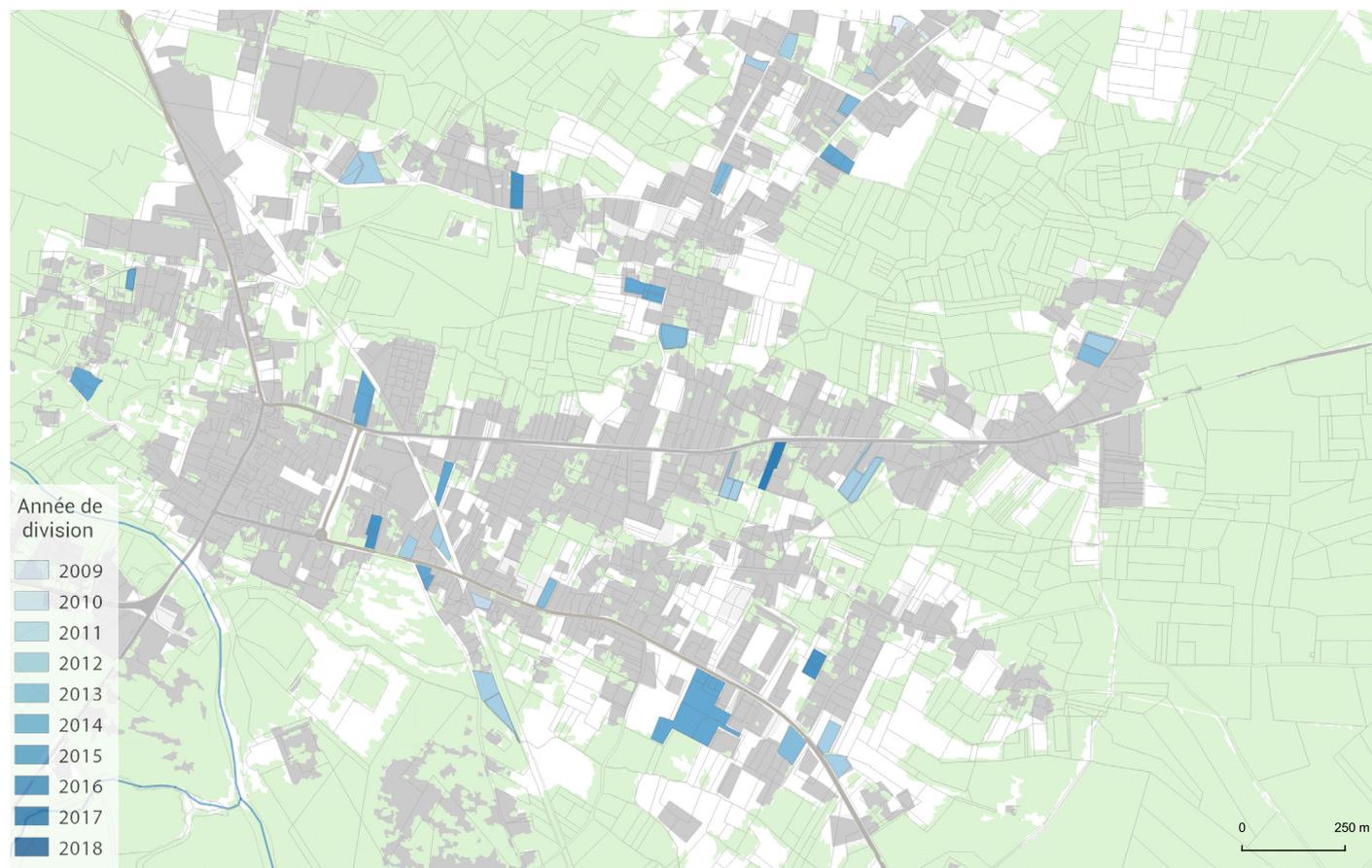
27%
2 logements supplémentaires



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

