



# Étude sur la densification

## Complément à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Arveyres

Diagnostic  
3 mars 2021  
Compte rendu

# Introduction

Les politiques de développement durable présentent la densification des unités urbaines comme une des principales solutions pour réduire la consommation d'espaces tout en permettant des économies de développement des réseaux.

Cette étude vient compléter les études réalisées dans le cadre du PLU, afin de :

- Affiner le potentiel urbanisable en densification
- Faire apparaître un projet de densification acceptable pour tous et préservant le cadre de vie, à partir de l'analyse de situations existantes

# Introduction

## Code de l'urbanisme - rappel :

### Le rapport de présentation (Article L151-4)

« **Il analyse** la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.** Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Article L 151-5)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

[...]

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1

**Analyse de la division  
parcellaire**

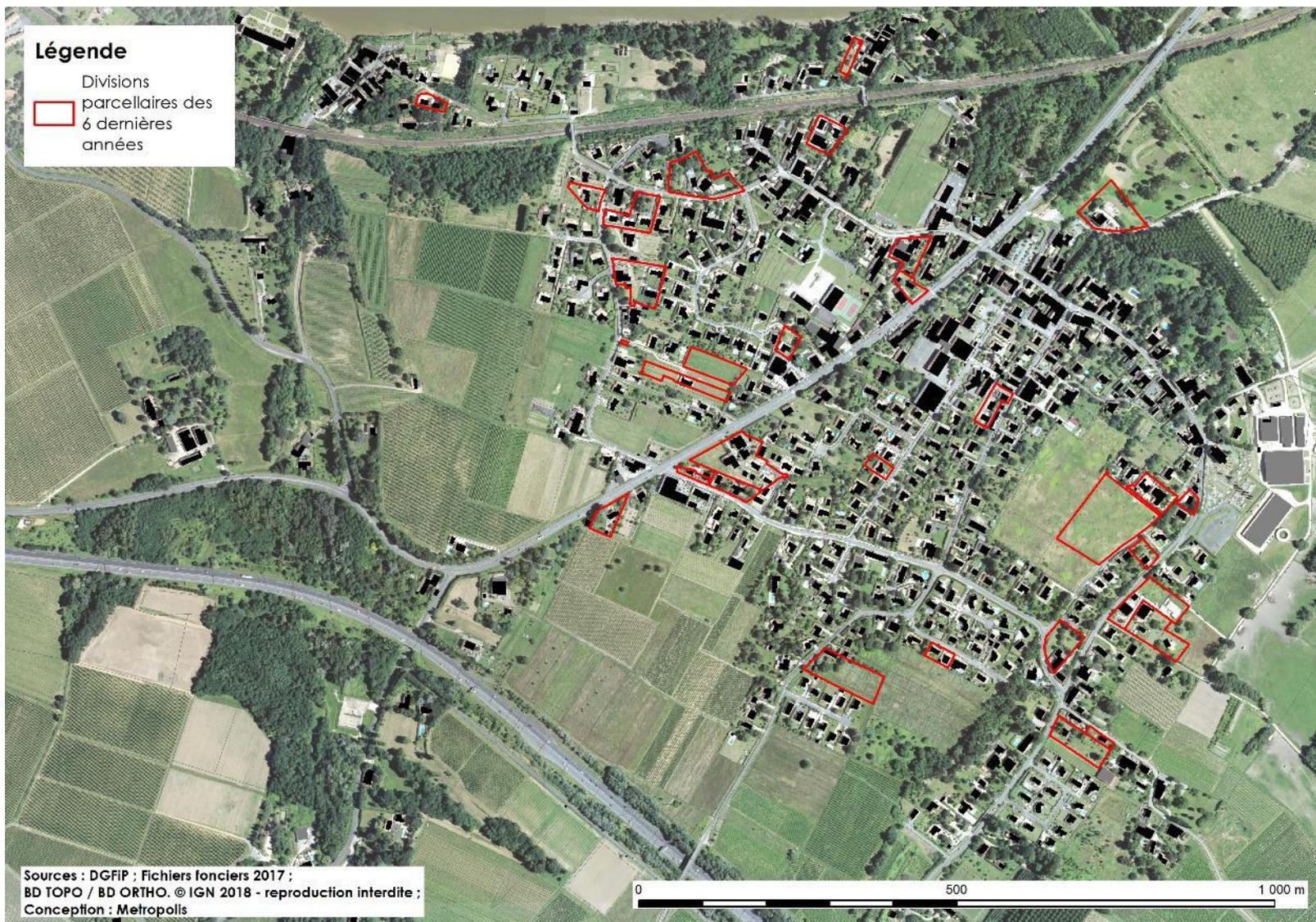
2

Exemples de division parcellaire

# Espaces divisés durant les 6 dernières années



Une division et une densification à l'œuvre ces dernières années



# Exemples de division parcellaire repérés dans le PLU



Division parcellaire simple



Division parcellaire en drapeau



Division parcellaire complexe



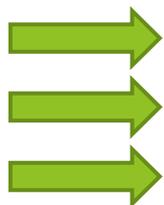
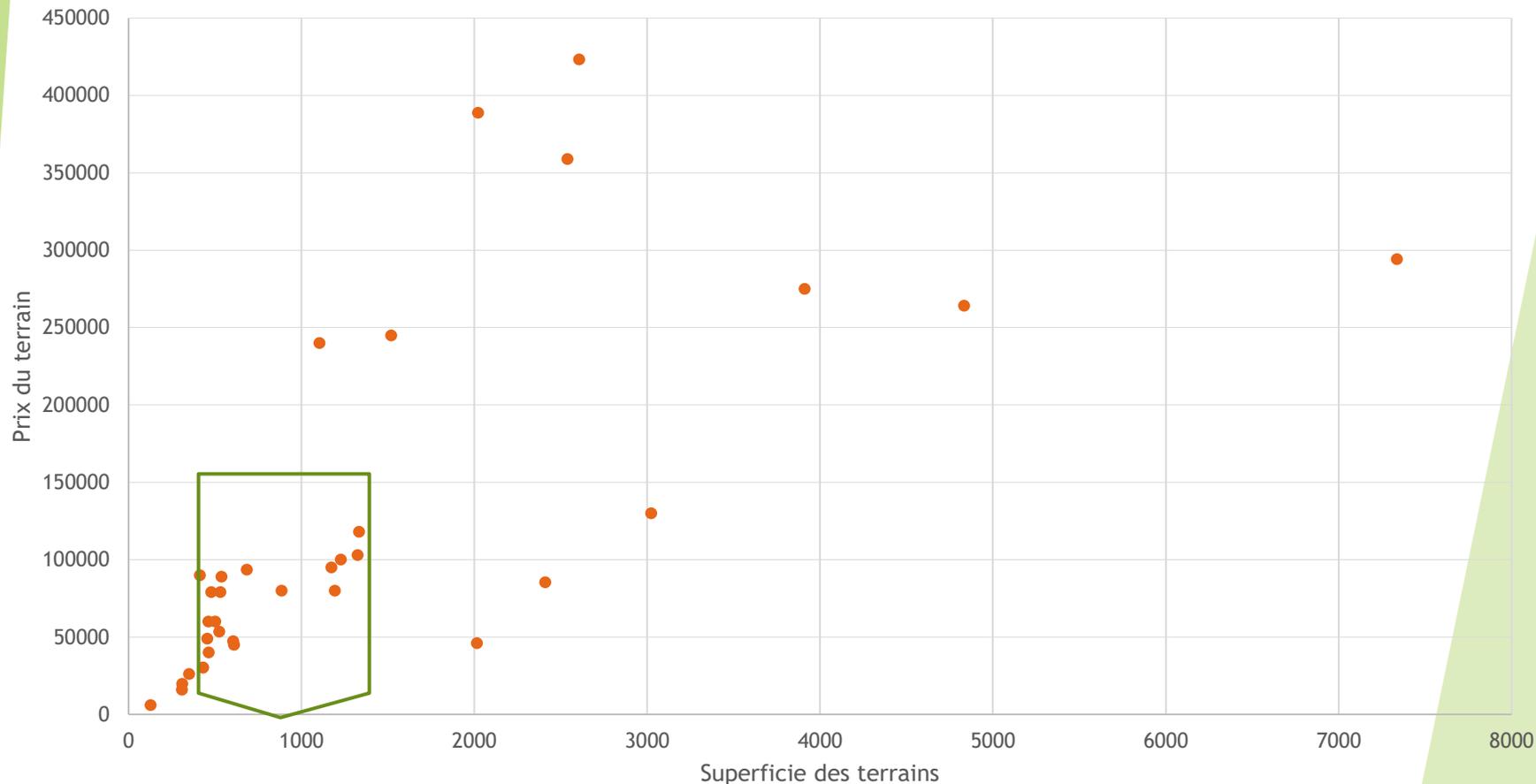
Aménagement d'une unité foncière libre

Source : DGFIP, Métropolis Réalisation : Métropolis, janvier 2019

0 50 100 m



# Cessions de terrains 2014-2020



Les ventes font apparaître un prix moyen au m<sup>2</sup> à 101€

Des découpages en petits terrains (moins de 650m<sup>2</sup>)

Des cessions de très grands terrains réservés aux opérations d'aménagement

*Lorsque le prix des terrains est élevé, les propriétaires sont plus favorables à diviser leur terrain et à ce qu'une nouvelle habitation s'implante très proche de la leur.*

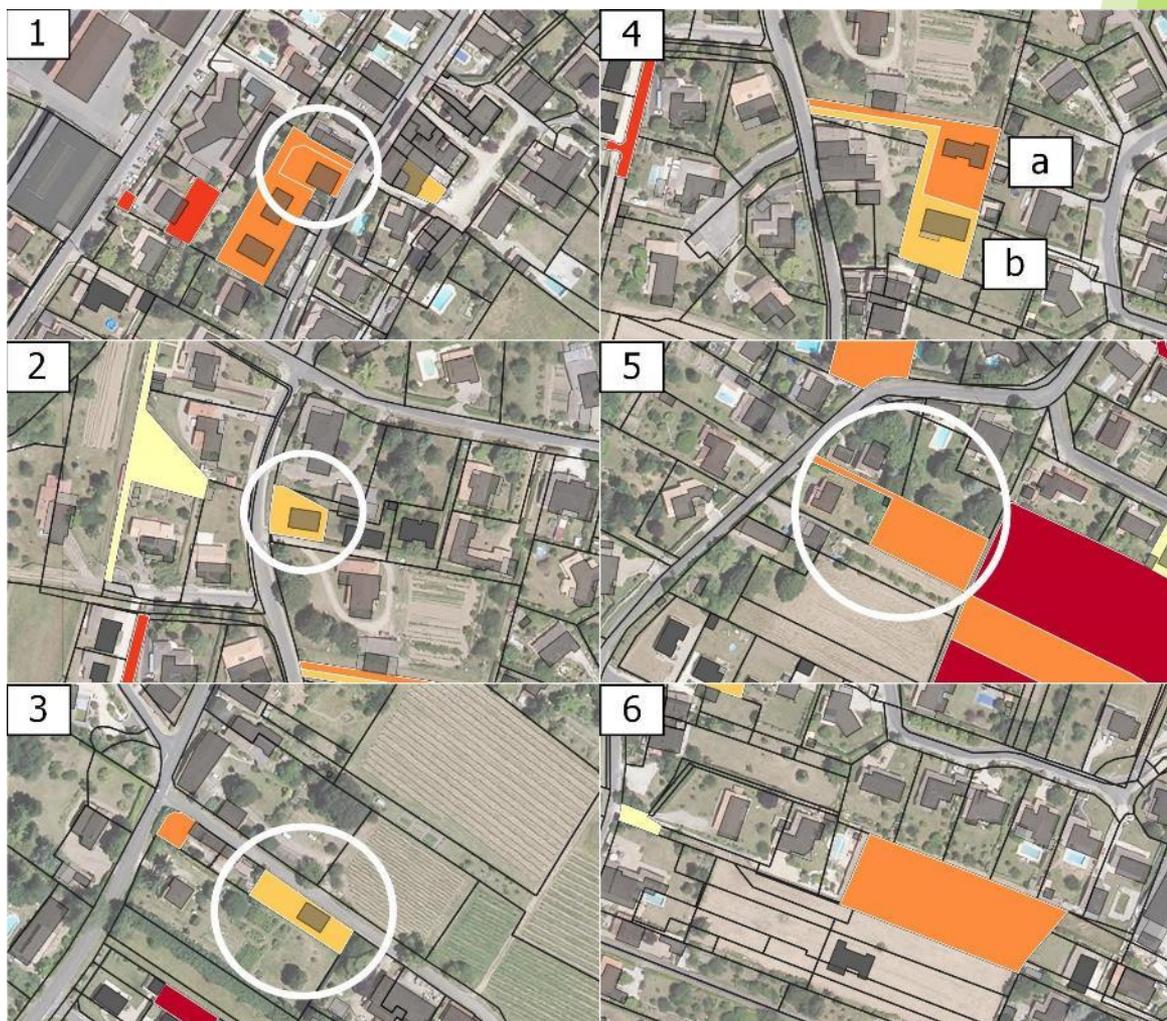
*Deux groupes de points : autour de 600m<sup>2</sup> ce sont des densités acceptables pour faire des maisons mitoyennes / autour de 1200m<sup>2</sup> ce sont des densités de type pavillonnaire avec une perception d'éloignement*

# Exemples de cessions de terrains 2014-2020

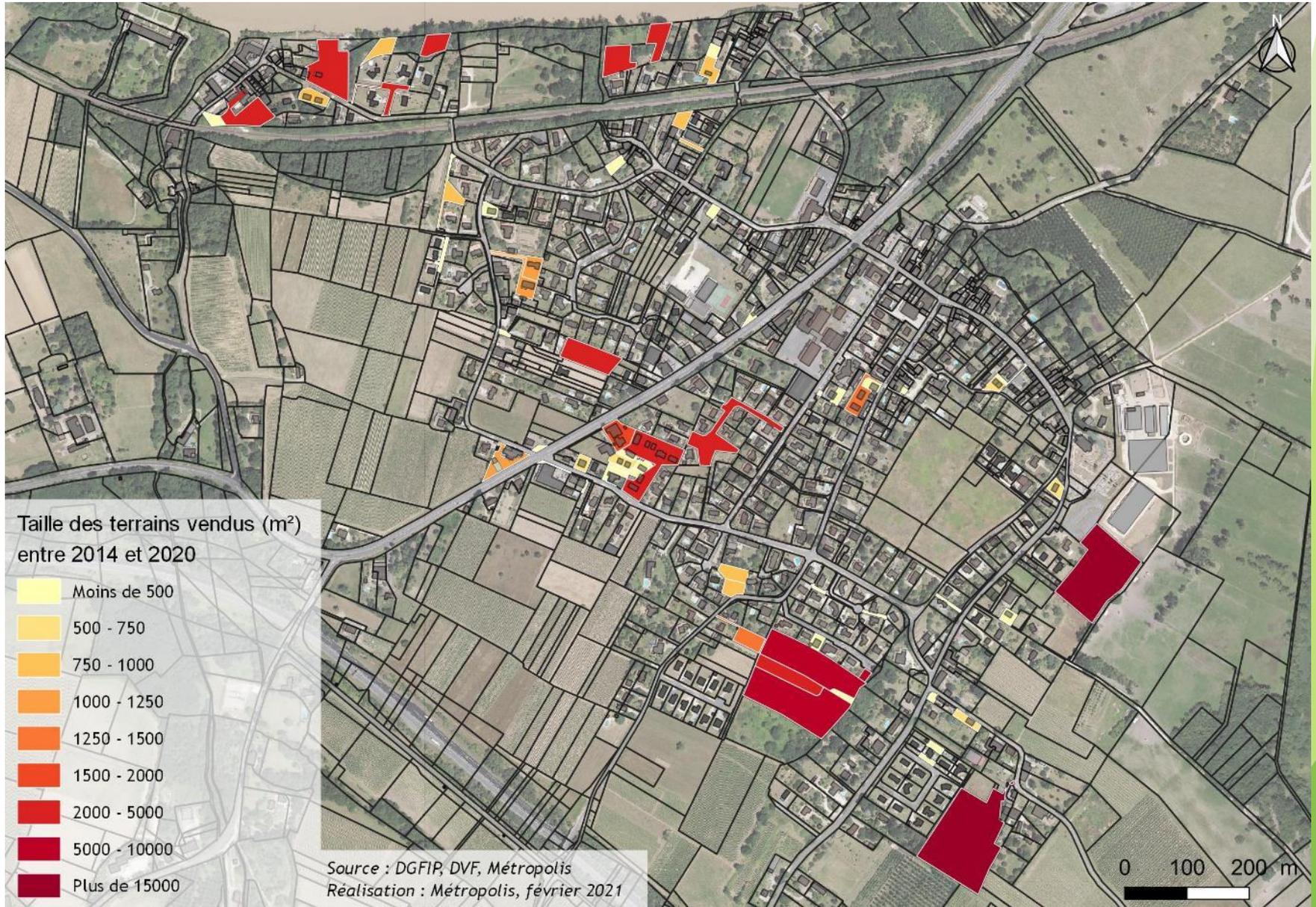
	Surface m <sup>2</sup>	Prix	Prix au m <sup>2</sup>
1	412	90 000	218
2	461	60 000	130
3	610	45 000	74
4a	1172	95 000	81
4b	1193	80 000	67
5	1227	100 000	81
6	3022	130 000	43

*Les terrains peuvent être divisés avant de bâtir, mais ils peuvent aussi l'être après la construction.*

*Dans le 2<sup>ème</sup> cas, les règles de recul se font par rapport à la construction existante et non par rapport aux limites séparatives, et sont donc contradictoires par rapport aux règles du code civil. Il faut que le PLU puisse prendre en compte l'évolution de ces constructions.*

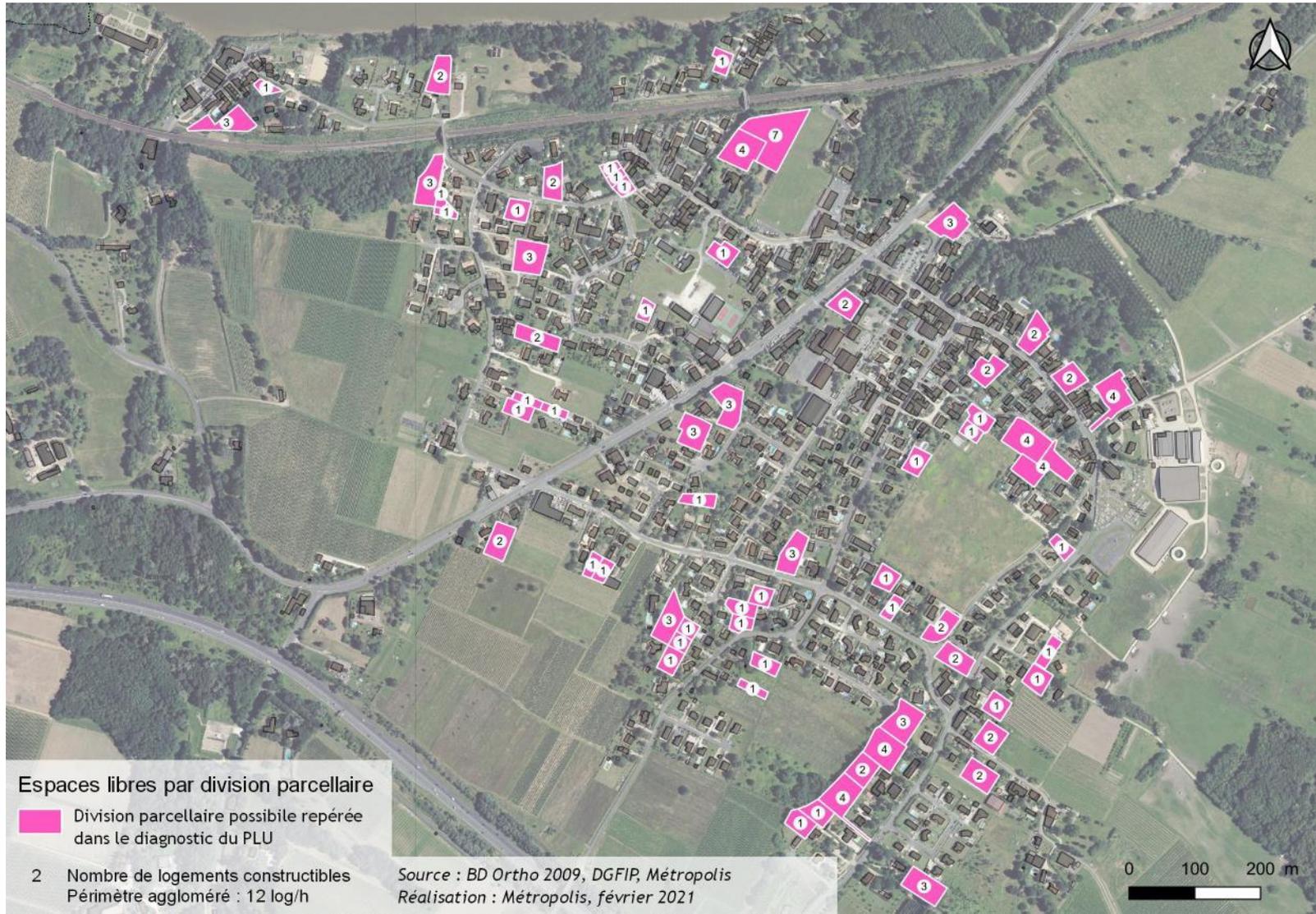


# Taille des terrains vendus 2014-2020

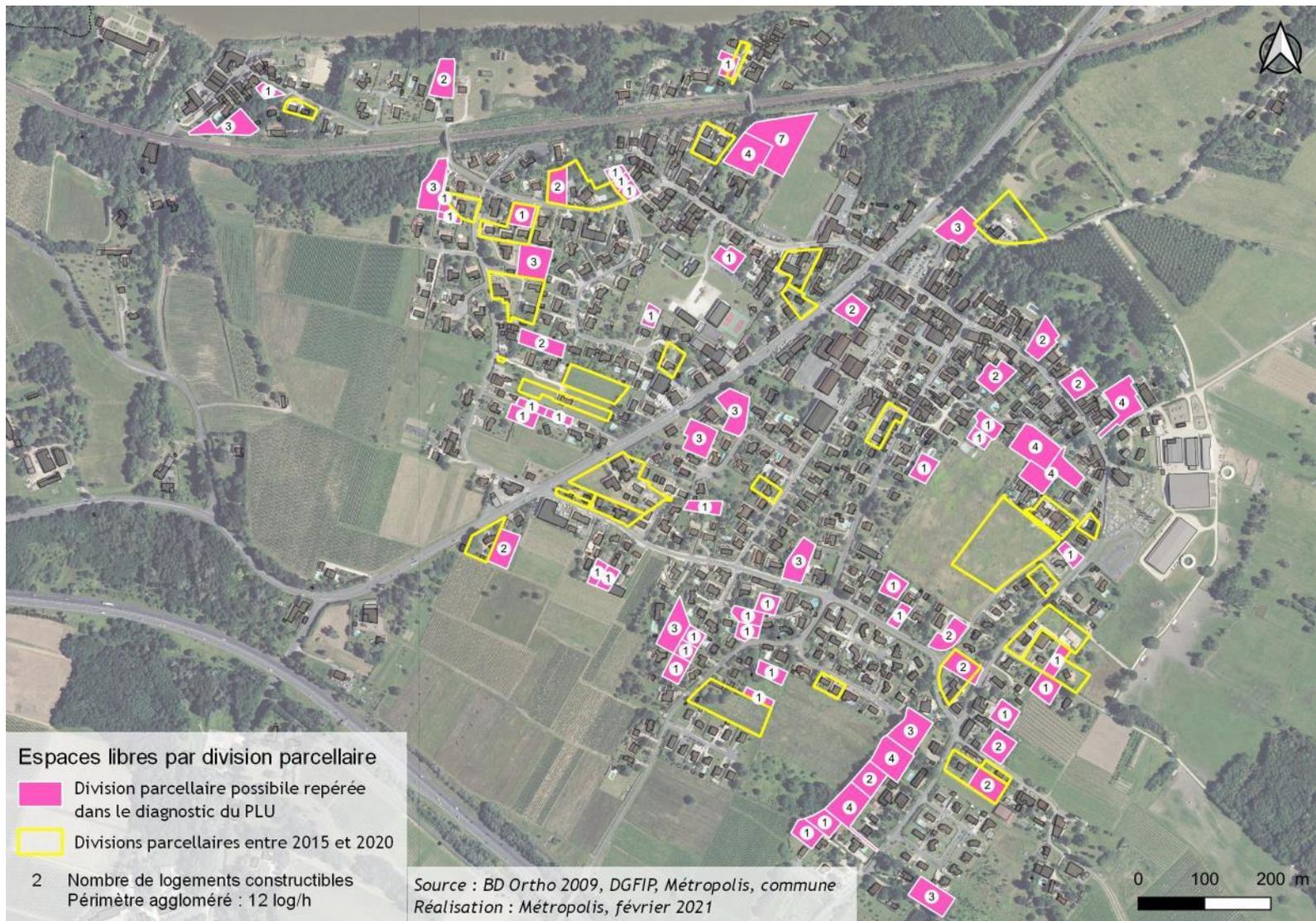


# De nombreux espaces libres : 9,4 ha d'espace divisible

- Le diagnostic du PLU fait apparaître de nombreux espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé
- Des potentiels pouvant accueillir 117 logements



# Une division parcellaire à l'oeuvre



# Une densification contrainte

Au sein de l'unité urbaine, l'urbanisation des potentiels de densification peut être contrainte.

## 1 – La topographie

Certains terrains pourraient être découpés, mais ils se trouvent sur des terrains très en pente, limitant les possibilités d'urbaniser et de créer des accès sans terrassement important.

## 2 – La zone inondable

La zone inondable vient entourer le bourg au nord, sans y entrer. Toutefois, certains potentiels viennent s'en rapprocher. Est-ce vraiment raisonnable ?

## 3 – Les enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux se trouvent essentiellement en dehors du bourg. En bord de Dordogne, certains potentiels viennent en contact ces espaces.

## 4 – Les éléments protégés dans le PLU actuel

Le PLU a repéré des arbres remarquables et des espaces boisés classés. Ceux-ci peuvent contraindre plus ou moins fortement l'urbanisation de certains espaces.



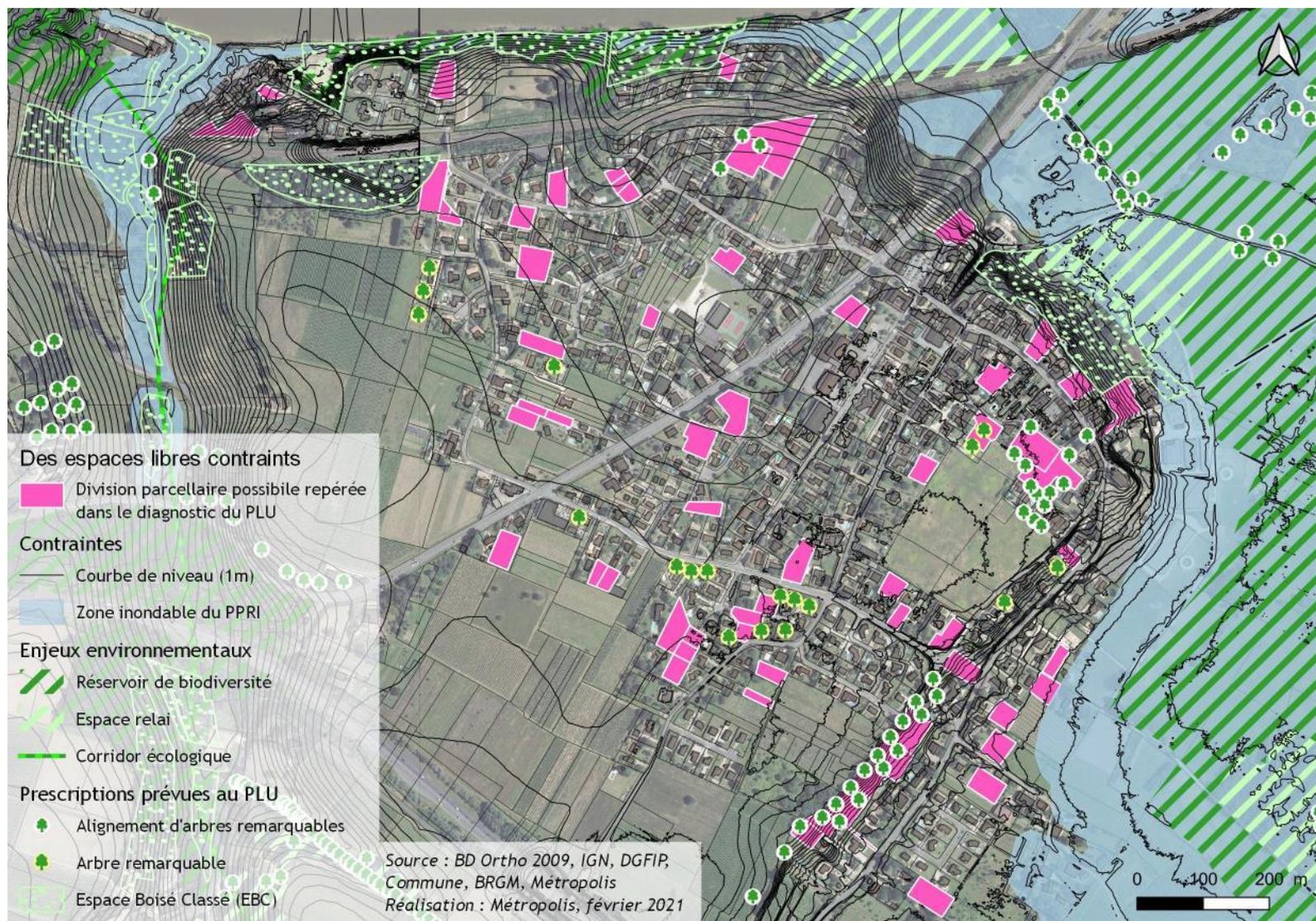
Des potentiels urbanisables sous conditions /  
des potentiels difficilement urbanisables



Des espaces souvent impactés par plusieurs contraintes

*A partir du moment où il y a pression foncière, il y a densification.  
Il est important de sortir seulement les terrains inconstructibles pour ne pas pénaliser les propriétaires. Lorsqu'on décide de ne pas comptabiliser un terrain en espace libre à la division parcellaire, il devient inconstructible. C'est une perte financière pour les propriétaires.*

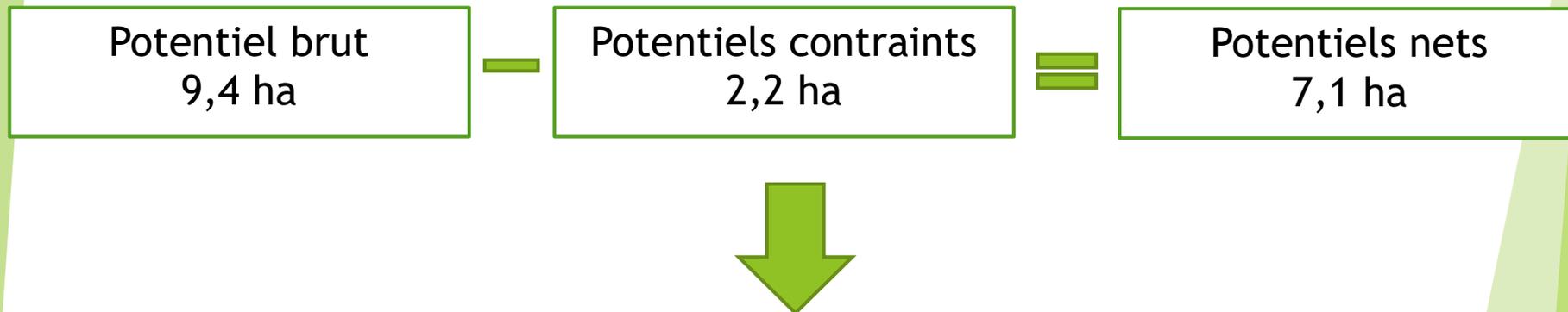
# Une densification contrainte - 2,2 ha contraint



# Une densification contrainte - 7,1 ha nets



# Un potentiel densifiable conséquent



Le potentiel constructible reste très important à Arveyres :

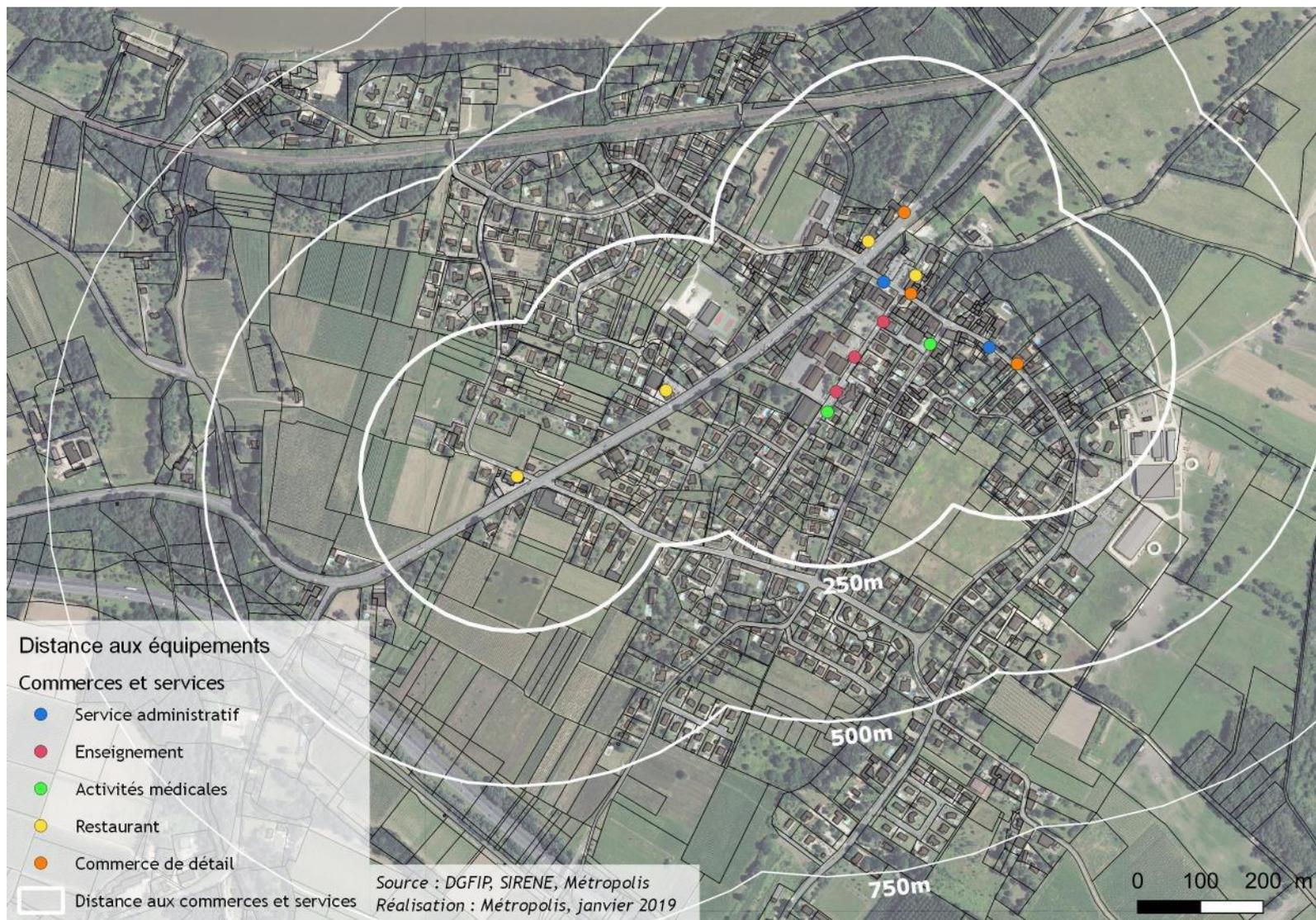
- Classification des potentiels restants en fonction de plusieurs critères
  - ✓ Distance par rapport au centre-bourg
  - ✓ Accès à la parcelle
  - ✓ Potentiel intégrable à une large opération d'aménagement
  - ✓ Insertion urbaine et paysagère
  - ✓ ...
- Règlementation de l'urbanisation des potentiels restants

# Un bourg très ramassé, propice à la densification



Un bourg avec équipements et commerces

Un développement pavillonnaire qui reste peu éloigné du centre ancien : moins de 15 minutes pour se rendre en centre



# Cadres de vie habités



Des terrains de petite taille, y compris dans la production neuve

1/3 lots font entre 800 et 1200m<sup>2</sup>

# Cadres de vie habités



# Classification des espaces libres



*Pour des divisions parfois simples, il peut être utile de réaliser une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de structurer un quartier. L'OAP peut-être basique ou plus complexe. On peut par exemple uniquement porter des prescriptions sur les accès aux parcelles, ou contraindre à passer par un permis d'aménager pour diviser les lots. L'OAP permet d'obliger les propriétaires à travailler ensemble pour optimiser l'aménagement. L'objectif est la coordination des projets individuels.*

# Quelle densité ? Une proposition

Les parcelles repérées doivent être actualisées avec les permis de construire.



5,5 hectares seraient à urbaniser en densification douce



Ces espaces libres laisseraient la possibilité de créer 66 lots

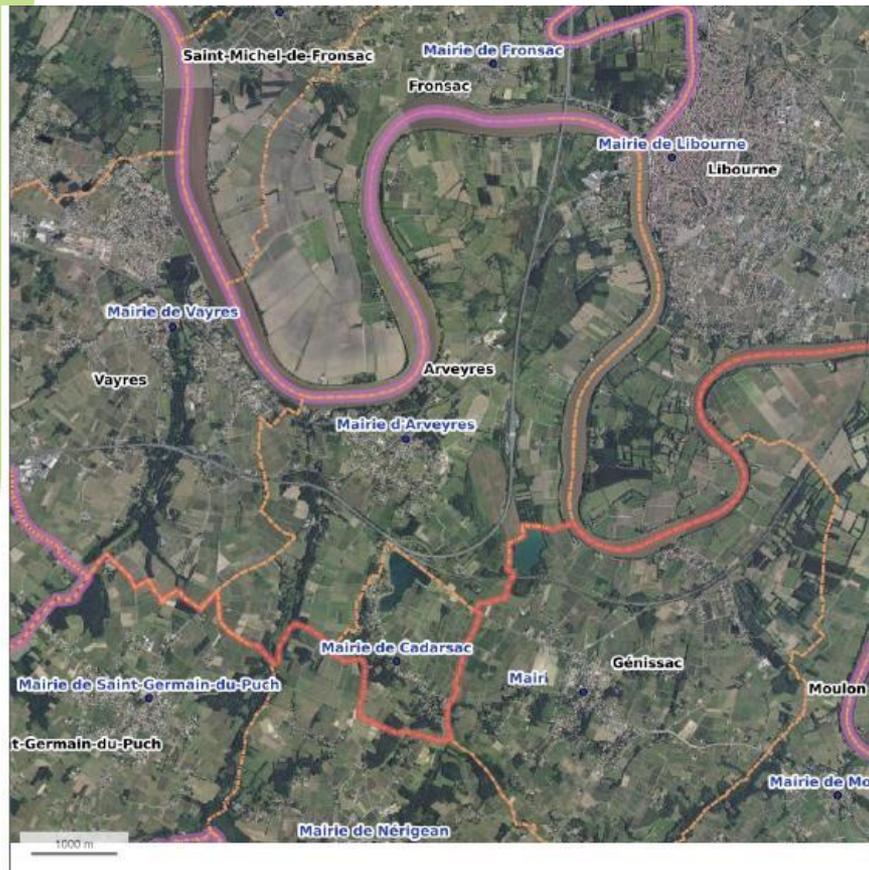
1

Analyse de la division parcellaire

2

Exemples de division  
parcellaire

# Exemples



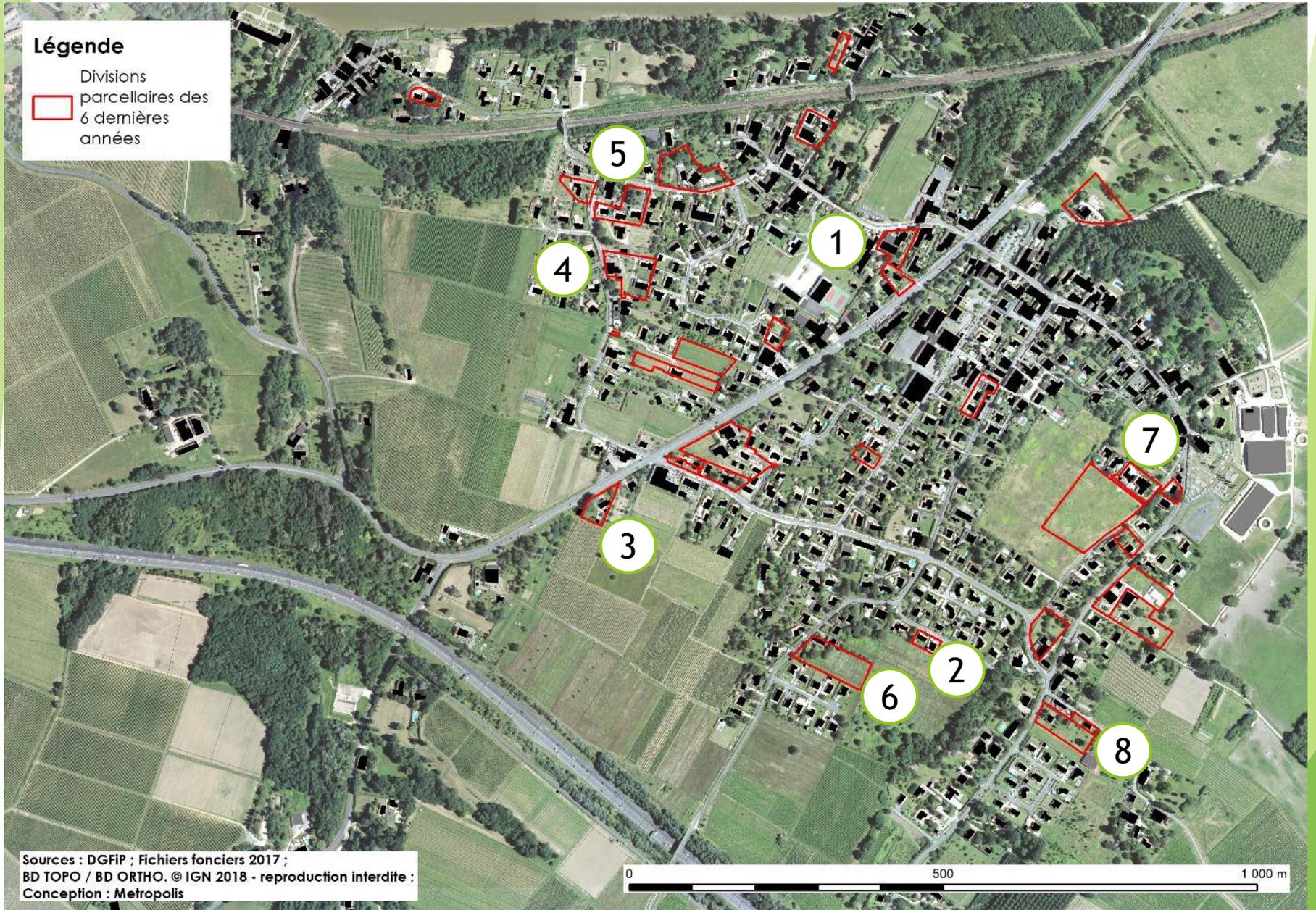
N° DU DOSSIERS	PROPRIETAIRES+ADRESSES	CADASTRE	NBRE DE LOTS
DP3301515F0003	COUDREAU - CHEMIN DE LANDE	E1280/259/764	2
DP3301515F0009	LAUBERTON - IMPASSE DE PAN PERDU	ZL160	1
DP3301515F0010	SCI CLOS DES VIGNES - CHEMIN DE LA GRAVETTE	E47	1
DP3301515F0016	ZUNIGA - CHEMIN DE LA GRAVETTE	E1519/1530	1
DP3301515F0018	MATHIEU - CHEMIN DE TIRE MERLE	ZL44/45	1
DP3301515F0024	THUILIER - RENEVE - RTE DE FONSEGREDE	ZL195/91	2
DP3301515F0026	DEVILLE - CHEMIN DE LANDE	E1145	3
DP3301516F0004	BAZZO - RENEVE - RTE DE FONSEGREDE	ZL192/193/194	2
DP3301516F0018	BERAKA - RUE DES PECHEURS	E1563/287/194	2
DP3301516F0019	MASSE - ROUTE BRONDEAU DU TERTRE	E1255/1256/422/423	2
DP3301516F0027	CAZENAVE MAHE - RUE DES FRERES LESPINASSE	E1464/1466	2
DP3301517F0008/18	BERTIN/COUSIN - CHEMIN DE LANDE	E1000/1262/1268/1348	2
DP3301517F0006	FONDADOUZE/FRECHIT - RUE DU PORT	F417	2
DP3301517F0016	NAU - RTE DE BORDEAUX	E655	1
DP3301517F0031	VIDEAU - RUE DE FELDBACH	E146/147/148	2
DP3301517F0034	MASSE - RTE BRONDEAU DU TERTRE	E1256/855	2
DP3301517F0035	DOSSO - RTE BRONDEAU DU TERTRE	E853	1
DP3301518F0018/28	LAULAN - PORT LAROQUE	E1544	1
DP3301518F0022	SARL GRIMMO/ADAM- 6 RTE DE FONSEGREDE	ZL186	2
DP3301518F0025	FAUQUEY - 04 CHEMIN DE LANDE	F296	1
DP3301518F0031	DUVIGNAC - RTE DE FONSEGREDE/RTE DE RENEVE	ZL172	1
DP3301519F0003	BOURRICAUD - 04 RUE DE SISTON	E1131	3
DP3301519F0033	MEZIANI - 16 RUE DE PEYTOT	E929	1
DP3301520F0002	TERRAQUITAINE - ALLEE DES POMMIERS	ZL145/146/147	4
DP3301520F0016	GAETAN - CHEMIN DE CUGNEFESSE	ZN21	1
DP3301520F0026	ZUNIGA - CHEMIN DE LA GRAVETTE	E1528/1531	4
DP3301520F0028	RENIER - IMPASSE DE LANDE	E305	1
PA3301520F0001	DIEGAM DIAM - ROUTE DE FONSEGREDE	ZL48	4
PC3301520F0028	MARTIN - RUE DU 8 MAI 1945	E371/372/656	1
PC3301520F0032	CHIHAB - ROUTE DE BORDEAUX	E209/210	1

*L'étude ne tient pas compte de la mutabilité des terrains par démolition - reconstruction. Un cas pourra être intégré dans les exemples exposés ci-après : la construction d'un petit collectif à la place d'un ancien garage. La construction en 2<sup>ème</sup> rideau pose question sur les réseaux et notamment sur l'assainissement, tout en n'apportant pas de qualité urbaine et en ayant un coût élevé pour le propriétaire.*

# Exemples

## Légende

Divisions  
parcellaires des  
6 dernières  
années





# DP - Détachement 1 lot



DP3301515F0009

LAUBERTON - IMPASSE DE PAN PERDU

ZL160

1

*C'est un exemple de développement BIMBY idéal. Cela implique que la 1ère construction soit bien positionnée sur la parcelle.*

### EXTRAIT PARCELLAIRE

- ZL n° 160(a) : solde bâti conservé : 05 a 69 ca
- ZL n° 160(b) : LOT 1 (terrain à bâtir) : 452 m<sup>2</sup>



Echelle : 1 / 1000

**17**

**Déclaration préalable**  
Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

N° 13762/03

**1 - Identité du déclarant**  
Vous êtes un particulier  Meuble  Monseigneur   
Nom : **Mme BOSSIERE**  
Prénom : **représentant l'indivision LAUBERTON**

**2 - Coordonnées du déclarant**  
Adresse : Numéro **7** Voie : **des Mollies**  
Lieu-dit : **GRADIGNAN**  
Code postal : **33120** Commune : **COUTRAS** Pays : **France**  
Téléphone (facultatif) : **05 57 42 31 20**  
Adresse électronique (facultatif) : **thales.coutras@gcomtre-export.fr**

**3 - Destinataire de la déclaration**  
Nom : **WINTER** Prénom : **Muriel**  
Rue : **Saint THALES, Géomètres-Experts**  
Adresse : Numéro **17** Voie : **des Hauts Dossiers**  
Lieu-dit : **COUTRAS**  
Code postal : **33120** Commune : **COUTRAS** Pays : **France**  
Téléphone (facultatif) : **05 57 42 31 20**  
Adresse électronique (facultatif) : **thales.coutras@gcomtre-export.fr**

Departement de la GIRONDE  
Commune d'ARVEYRES  
4, impasse de Pan -Perdu  
Cadastré : section ZL n° 160  
Propriété de l'indivision LAUBERTON

**DECLARATION PREALABLE**

**THALES** Société de Géomètres-Experts  
Agence WINTER  
Muriel WINTER

DS : 13182  
ANRHE : 1330

Echelle : 1 / 20 000



## PLAN PARCELLAIRE

Echelle : 1 / 1 000°

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° DP 033 015 15 F 0003

Commune d'ARVEYRES

date de dépôt: 06 MARS 2015  
demandeur : EURL BOYE FRANCOIS  
pour DIVISION D'UNITE FONCIERE POUR  
CREER 2 LOTS  
adresse terrain : CHEMIN DE LANDE - 33500  
ARVEYRES

### CERTIFICAT DE DECISION TACITE DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE Délivré par le Maire au nom de la commune

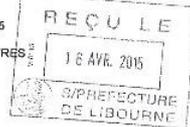
Le maire de la commune d'Arveyres,

Le maire de la commune d'ARVEYRES certifie qu'il n'a pas opposé à la déclaration préalable de EURL BOYE François, Géomètre Expert Foncier, dont le siège est sis 11 Route de Cadillac 33420 BRANNE enregistrée sous le numér DP 033 01515F0003 pour le projet ci-dessus référencé depuis le 06 MARS 2015.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du Code de l'Urbanisme.

Fait à ARVEYRES le 13 AVRIL 2015

BERNARD GUILHEM, Maire d'ARVEYRES



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou, le préfet, pour les arrêtés délivrés en vertu de l'Etat. Ce dernier procède le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réception de l'absence de réponse au terme de deux mois sans réjet implicite)

#### Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est présumée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 30 mois à compter de la notification de la décision. En cas de recours, le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'à la prononciation d'une décision définitive et exécutoire.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé au préfet de la mairie dans un délai de 30 jours à compter de la date de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis / de la déclaration préalable peut / peuvent commencer les travaux après avoir :

- Installé sur le terrain pendant toute la durée de chantier un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau conforme aux prescriptions des articles A.624-13 à A.624-16 est disponible à la mairie sur le site internet urbanisme de gouvernement ainsi que le plan des magasins de matériaux.

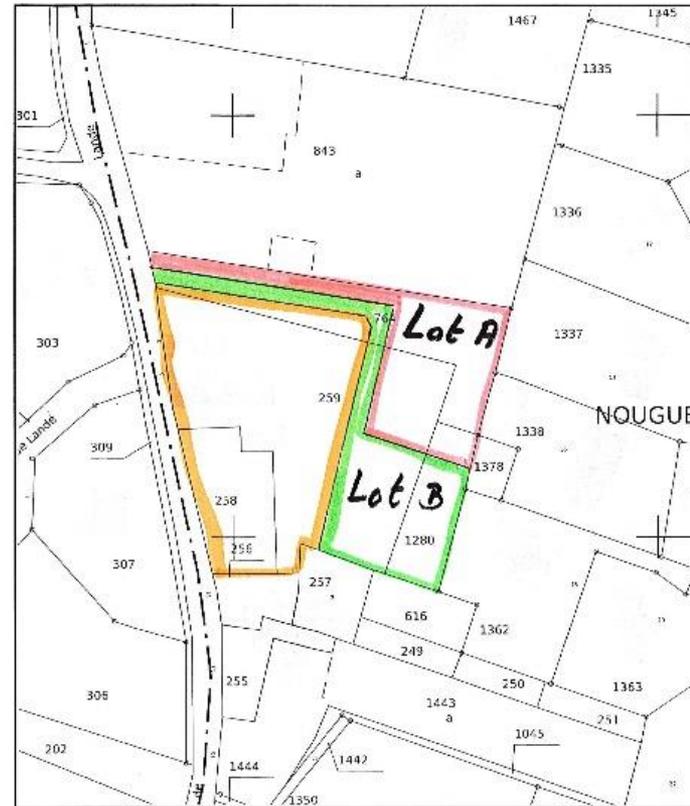
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Dans le délai de deux mois à compter de son achèvement sur le terrain, un signal peut être contesté par les tiers. Dans ce cas l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la mise en œuvre du droit de propriété et d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

- Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrage prévue par l'article L.243-1 du code des assurances.



	Lot A	S = 11 a 72 ca
	Lot B	S = 11 a 93 ca
	Partie conservée	S = 23 a 67 ca

DP3301515F0003

COUDREAU - CHEMIN DE LANDE

E1280/259/764

**Pas de conception sur ce détachement. Il aurait été intéressant de pouvoir demander un permis d'aménager ou de faire un accès commun. Du foncier est perdu pour faire des accès, source de conflit. Ces grands lots pourront potentiellement être à nouveau divisés posant plus de problème encore. Il existait un schéma d'aménagement sur ce secteur qui n'a pas été appliqué. Les techniciens et élus doivent se saisir des outils qui leur sont fournis.**



# DP - Détachement de 4 lots ( extension de lotissement )

6

Imprimer Enregistrer Reinitialiser

**Déclaration préalable**  
**Lotissements et autres divisions foncières**  
**non soumis à permis d'aménager**

DP 3301520 F0002

01 01 2020

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 16 juin 2019

**1 - Identité du déclarant**

Vous êtes une personne morale

N° SIRET: 333333333 333333333

Représentant de la personne morale: M. PLANET

**2 - Coordonnées du déclarant**

Adresse: 2 Rue René Mitterrand

Code postal: 33 33 33333

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées.

AVIS DE DÉCLARATION PRÉALABLE

concernant une demande de Déclaration préalable déposée le 29/01/2020

**1. AVIS SUR LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT**

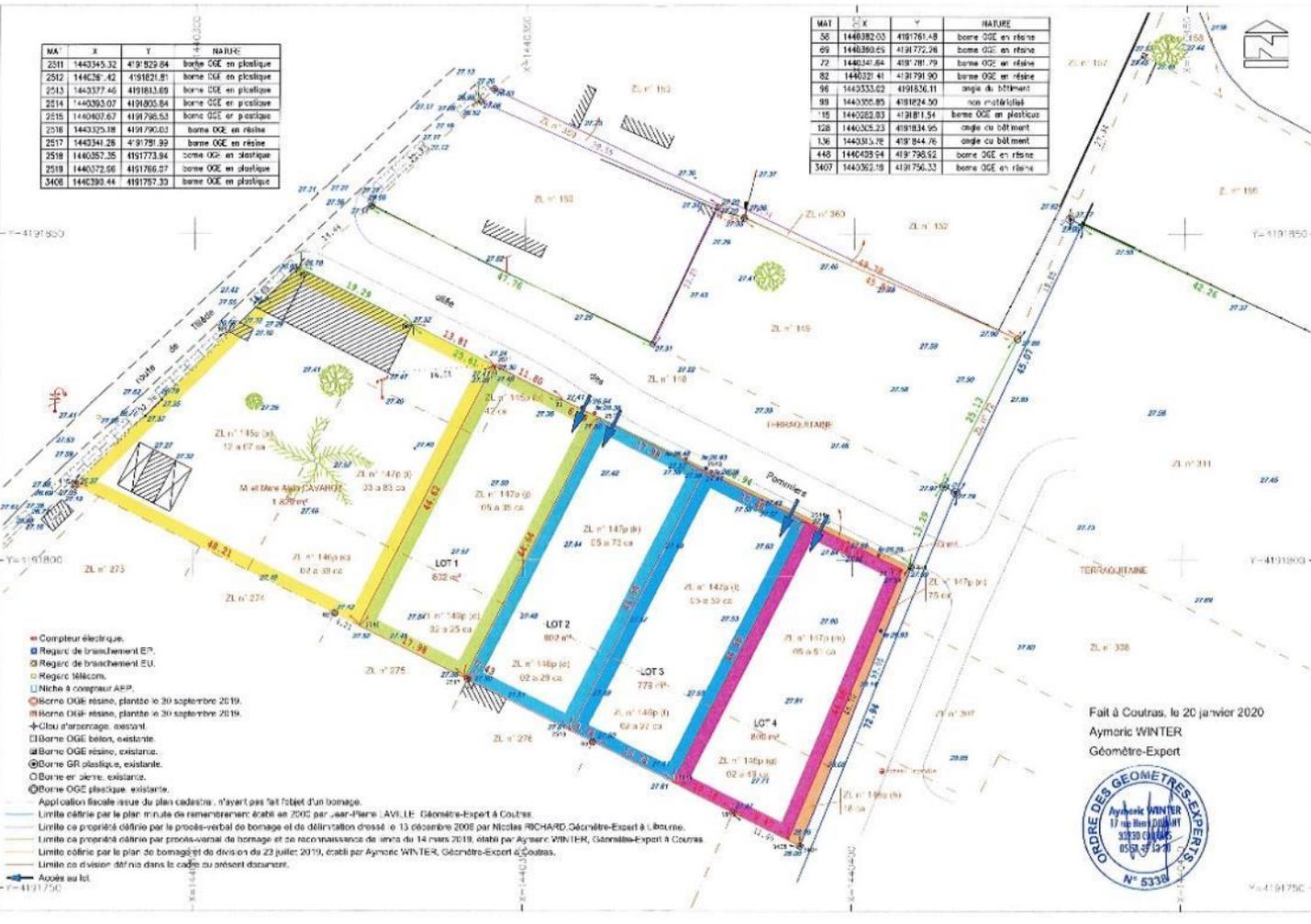
Le projet est conforme à l'urbanisme existant.

**2. AVIS SUR LES EQUIPEMENTS DESERVANT LE TERRAIN**

Le terrain est desservi par une desserte privée.

Le terrain est desservi par une desserte publique.

DP3301520F0002 TERRAQUITAINE - ALLEE DES POMMIERS ZL145/146/147 4



Fait à Coutras, le 20 janvier 2020  
 Ayméric WINTER  
 Géomètre-Expert

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS  
 Ayméric WINTER  
 33280 COUTRAS  
 0520 12 12 11  
 N° 5338

**Le projet s'appuie sur une infrastructure du lotissement. Découpage idéal.**  
**Monsieur le Maire relève que les terrains sont un peu étroits, d'autant que les maisons ne seront pas accolées 2 à 2. Il n'y a pas de projet d'ensemble pour la construction des habitations.**

# DP - Détachement de 4 lots ( ? )

Imprimer Enregistrer Remettre

### Déclaration préalable

#### Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

N° 13702-05

Vous devez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de bâtir sur :

- un terrain d'un seul tenant ou des ses parcelles d'un même propriétaire appartenant à des personnes physiques
- sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots proposés au lotissement.

Vous devez un terrain foncier dans une commune qui ait rédigé le règlement de lotissement dans le cadre de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme.

Pour savoir précisément à quelles formalités est soumis votre projet, vous devez consulter la notice relative au formulaire de déclaration préalable déposée auprès du maire du lieu du lot et projet.

D.P. 2020.03.15.00 DP0026

Le 04.03.2020

Commissaire à l'urbanisme

à l'Agence d'urbanisme de France

au Directeur ou Vice-Directeur

### 1 - Identité du déclarant

Le déclarant indique dans le cadre ci-dessous sous le titre de la future autorisation et la redouble les taxes d'urbanisme. Dans le cas de déclarations multiples en raison des déclarations à partir de 2017, 2018 et 2019, la taxe sera émise une seule fois. Les déclarations prises par l'urbanisateur ne sont notifiées au déclarant que si des sous. Un code sera attribué aux autres sous-séances, qui seront copulatoires de la décision de non-opposition et solidaires responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier  Madame  Monsieur

Nom : ZUNIGA Prénom : Antonio

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCL...):

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : Prénom :

### 2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : 8 Voie : CHEMIN DE LA GRAVETTE

Lieu-dit : Localité : ARVEYRES

Code postal : 33130 BP : Cedex : Pays :

Téléphone : Indiquez l'indicateur pour le pays étranger :

Si vous souhaitez que ces coordonnées du futur destinataire que les décisions soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame  Monsieur  personne morale

Nom : Prénom :

OU raison sociale : CERCEAU Voie : Quai du Général Amade

Adresse : Numéro : 21 Voie : Quai du Général Amade

Lieu-dit : Localité : LIBOURNE

Code postal : 33150 BP : Cedex : Pays :

Téléphone : Indiquez l'indicateur pour le pays étranger :

Pour les villes annexes sur un terrain d'un seul tenant ou des parcelles non soumis à permis de construire porteur sur une maison individuelle existante au moment de la demande de DP.

Pour les collectivités territoriales et leurs groupements à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire n° 1346.

**CERCEAU**  
Cabinet de Géomètres-Experts

21 Quai du Général Amade - BP 26 - 33022 LIBOURNE cedex  
3 05 57 51 20 24 - cerceau.sarl@wanadoo.fr

**PROJET DE DIVISION**

Echelle 1/500

Origine de propriété

Département de la Gironde  
Commune d'ARVEYRES  
Désignation des parcelles : Section E n° 1528-1531  
Chemin de la Gravette

- ### LEGENDE
- Borne existante
  - Application cadastrale
  - Symbole de mur (ou de clôture) privatif



DP3301520F0026	ZUNIGA - CHEMIN DE LA GRAVETTE	E1528/1531	4
----------------	--------------------------------	------------	---

Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93 - Projection Lambert CC45

**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CARTELLE DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
ORDRE N° 11177 FONDATION 1 200 200 - 42 Av. Pasteur 33000 LIBOURNE - 3 05 57 51 20 24 - cerceau.sarl@wanadoo.fr

Dossier 20.03.11  
Libre le 11/06/2020

On note une bonne organisation du développement. Pour aller plus loin, il y aurait eu nécessité de préconisation d'un espace commun, paysager.

# PA - Division en lots + 1 équipement commun

**1/17**

**Demande de**  
 **Permis d'aménager**  
 comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions  
 **Permis de construire**  
 comprenant ou non des démolitions

Vous êtes un particulier  Mandataire  Mandataire

Vous êtes un professionnel  Mandataire  Mandataire

1- Identité du demandeur  
 Nom : **Diegam Diam** Prénom :  
 Adresse : **25 Cours Georges Clémenceau** Localité : **ST ANDRE DE CUBZAC**  
 Code postal : **33240** Département : **33** Pays :  
 Téléphone :  
 Si vous souhaitez que les données de l'administration soient ajoutées à votre dossier, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Nom : **LAMARCHE** Prénom : **Alexandre**

2- Coordonnées du demandeur  
 Adresse : **117 Cours Balgaarde Stultenberg** Localité : **LOUVE** Département : **BORDEAUX**  
 Code postal : **33300** BP :  
 Téléphone :  
 Si vous souhaitez que les données de l'administration soient ajoutées à votre dossier, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Nom : **OGEO** Prénom :  
 Adresse : **25 Cours Georges Clémenceau** Localité : **SANT ANDRE DE CUBZAC**  
 Code postal : **33240** BP :  
 Téléphone :  
 Si vous souhaitez que les données de l'administration soient ajoutées à votre dossier, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Nom : **OGEO** Prénom :  
 Adresse : **25 Cours Georges Clémenceau** Localité : **SANT ANDRE DE CUBZAC**  
 Code postal : **33240** BP :  
 Téléphone :  
 Si vous souhaitez que les données de l'administration soient ajoutées à votre dossier, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Nom : **OGEO** Prénom :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :  
 E-mail : **ogeo@geometre-expert.fr**

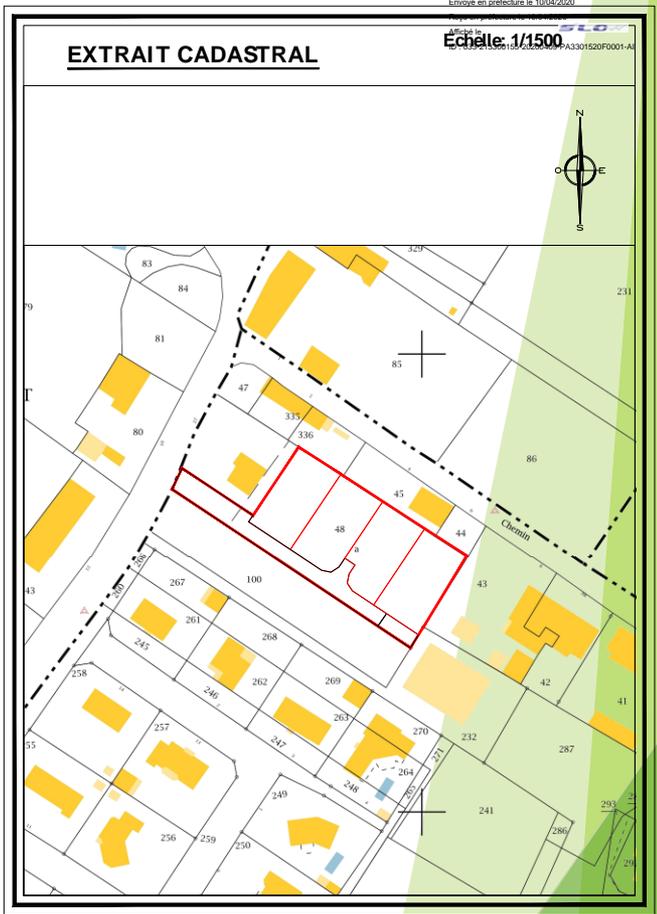
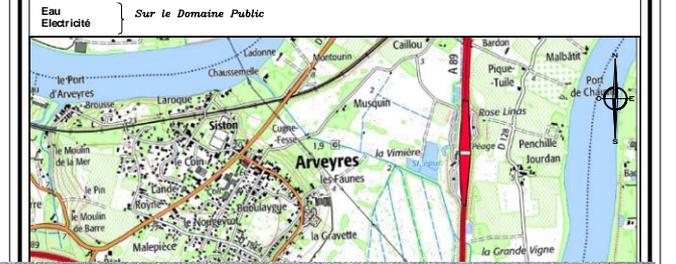
PA3301520F0001 DIEGAM DIAM - ROUTE DE FONSEGREDE ZL48 4

Courte description de votre projet ou de vos travaux :  
**Création de 4 terrains à bâtir**

Reçu en préfecture le 10/04/2020  
 Affiché le  
 ID : 033-213300155-20200409-PA3301520F0001-A1

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : **2489**

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :



**4.2 - À remplir pour une demande concernant un lotissement**

Nombre maximum de lots projetés : **4**

Surface de plancher maximale envisagée (en m²) : **1000**

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot
- Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
- La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.



*On note une volonté de conception. Une aire de retournement et un espace commun auraient été recommandés.*

# Conclusions

*Le législateur a prévu que pour les permis d'aménager, un architecte ou un paysagiste, spécialiste du développement urbain, soit concepteur. Le PLU, même avec la réalisation des OAP n'a pas pour vocation de remplacer le concepteur, mais de contraindre le propriétaire à faire appel à un concepteur.*

*Il faut que les élus partagent l'intérêt d'apporter un développement de qualité. Cela implique de contraindre les propriétaires, contrainte qui n'en est pas réellement une si on regarde sur le long terme.*

*Pour plusieurs élus, apporter de la qualité ne peut nuire à personne. La commune est soumise à une pression foncière qui permet aux élus de poser des conditions. Parallèlement le coût supplémentaire est peu représentatif. L'encadrement ne peut apporter que du positif.*

# Suite de la procédure

*Il est prévu la tenue d'une réunion publique :*

***Samedi 27 mars à 10h***

*Pour répondre aux règles sanitaires, cette réunion se tiendra en extérieur, avec des panneaux et/ou feuillets A3 comme support de présentation.*

*Lors de cette réunion publique, les participants devront s'inscrire aux ateliers à prévoir prochainement.*

# Compte rendu réunion du 3/03/2021

## Lieu de la réunion : Arveyres

NOM	COMMUNE
M. GUILHEM	Maire d'Arveyres
M. AVRILLAUD	1 <sup>er</sup> Adjoint
Mme DOS SANTOS	Adjointe
M. REGOURD	Conseiller Municipal
Mme BOITEL	Conseillère Municipale
M. DONIS	Conseiller Municipal
Mme SAGE	Conseillère Municipale
M. DESVIGNES	Conseiller Municipal
Mme FABRIS	Service Urbanisme mairie d'Arveyres
M. MAUFRONT	CALI Urbanisme
Mme LE MAIRE	Phosphore équipe d'étude
Mme GIRAUD	Metropolis équipe d'étude
M. DUPUY	Metropolis équipe d'étude