



## **MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) COMMUNE D'IZON (33)**

---

**Enquête publique**

**Du samedi 15 juin au mardi 30 juillet 2024**

**Rapport d'enquête publique**

---

## Sommaire

1	Préambule	3
2	Projet soumis à enquête publique	3
2.1	Objet de l'enquête publique	3
2.2	Présentation du site de projet	3
2.3	Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et réglementaires	13
3	Organisation et déroulement de l'enquête	13
3.1	Désignation du commissaire enquêteur	13
3.2	Arrêté et avis d'enquête publique	14
3.3	Les permanences en mairie d'Izon	14
3.4	Le dossier d'enquête publique	14
3.5	Publicité	17
3.6	Dépôt des observations	19
3.7	Incident relevé au cours de l'enquête	19
3.8	Visite de terrain	19
3.9	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre	19
3.10	Relation comptable des observations et bilan	20
4	Les avis des services	22
5	Réponse aux observations et questions émises par le commissaire enquêteur	23
5.1	Réponses du Maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées lors de l'enquête publique – Avis du commissaire enquêteur	23
5.2	La concertation menée dans le cadre de la modification n°3 du PLU	36
5.3	Nature, état d'avancement et objectifs des procédures engagées à ce jour (PLU et PLUi)	36
6	Annexes	38

## 1 Préambule

Le commissaire enquêteur mandaté par le Tribunal Administratif de Bordeaux, pour mener l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU d'Izon souhaite en introduction de ce rapport, avertir le lecteur de son contenu et aussi dans le cadre de la mission qui lui est confiée auprès du public, de la recherche systématique d'impartialité dans ses analyses comme dans ses conclusions. Un rapport d'enquête analyse le dossier soumis à l'enquête publique et présenté par le pétitionnaire, éventuellement épaulé sur des sujets pointus du projet par des professionnels experts. Il relate aussi son déroulement et comporte une étude des observations recueillies du public durant l'enquête. Il intègre les avis des services et des collectivités consultés, mais aussi l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE). In fine, les questions du public sont retransmises par le commissaire enquêteur, sous la forme d'un procès-verbal de synthèse, au responsable du projet : celui-ci apporte les réponses aux questions reçues du public via le commissaire enquêteur, sous forme d'un mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur s'est attaché à ce que le public dispose d'une information complète et accessible en tout lieu et à toute heure. L'accès numérique à la consultation et au téléchargement de toutes les pièces du dossier d'enquête publique a été rendu possible depuis le site de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI). Une adresse mail a permis au public d'exprimer ses observations via une adresse électronique, en complément du dossier et registres déposés en mairie d'Izon et de la CALI, définie comme siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur s'est attaché, également, à recevoir le public qui s'est présenté lors des quatre permanences qui se sont tenues dans le respect de l'arrêté intercommunal d'ouverture de l'enquête. Il lui a apporté les réponses disponibles et a transmis, à l'issue de l'enquête, les observations et questions au pétitionnaire sous forme d'un procès-verbal de synthèse. A la demande du commissaire enquêteur, ce dernier a apporté ses réponses aux questions du public et à celles du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a aussi mission de donner son avis propre « conclusions motivées et avis » en s'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête publique, sur l'analyse des observations du public et les avis des services et collectivités consultés. Il doit justifier cet avis global en suivant strictement les directives législatives et réglementaires et en s'en tenant aux seuls faits scientifiquement vérifiés.

L'avis du commissaire enquêteur ne peut pas être uniquement le résultat d'un simple décompte du nombre d'avis favorables et défavorables au projet recueillis pendant l'enquête, mais doit découler d'une analyse multicritère : l'obligation d'émettre une conclusion motivée sur le projet soumis à enquête doit, toujours, se baser sur l'intérêt général de l'opération envisagée, fondement de l'action publique et non sur les intérêts particuliers, d'une personne ou d'un groupe de personnes, qui pourraient soutenir certaines observations ou requêtes. Il s'agit ainsi d'un avis indépendant, neutre, potentiellement différent du point de vue du maître d'ouvrage ou de celui majoritaire dans le public qui s'est exprimé. Les fondements sur lesquels le commissaire enquêteur motive ses conclusions lui permettent d'émettre un avis pouvant être favorable, favorable avec réserves, ou défavorable, destiné à guider l'autorité décisionnelle.

## 2 Projet soumis à enquête publique

Les données présentées dans cette partie sont issues des documents composant le dossier d'enquête publique.

### 2.1 – Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification n°3 du PLU d'Izon. Le présent projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. Suite à un dépôt d'une demande d'examen au cas par cas, la MRAE, considérant les informations fournies par la collectivité, a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

### 2.2 – Présentation du site de projet

La commune d'Izon, (6 298 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 15,59 km<sup>2</sup>), souhaite procéder à la modification n°3 de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 22 septembre 2010. Cette procédure d'évolution du PLU vise à atteindre les objectifs de la commune en matière de production de logements sociaux et la maîtrise du phénomène de division parcellaire.

Elle porte sur :

- La définition d'une servitude de mixité sociale sur douze sites situés en zones urbaines UA, UB, UC et en zone 1AU, pour un potentiel de création de logements estimé à 200 logements sociaux (soit environ 480 habitants supplémentaires) ;
- La création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces douze sites afin de favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés, notamment en termes d'insertion paysagère des constructions, de préservation de la biodiversité et de la ressource en eau ;
- La modification des dispositions du règlement écrit notamment pour mettre le règlement en cohérence avec les OAP dédiées à la production de logements sociaux (hauteur, implantation, accès), pour spécifier les règles applicables aux constructions issues de division foncière, et pour compléter les règles en matière d'installation de clôture et de végétalisation ;
- L'introduction de règles relatives aux constructions annexes en zone naturelle N, afin de limiter l'imperméabilisation et la fragmentation des espaces naturels ;
- L'identification complémentaire d'éléments paysagers à préserver.

### 2.2.1 – Définition du besoin en logements sociaux

En 2022, la commune d'Izon dispose d'un parc de 200 logements sociaux soit 8 % des résidences principales. Afin de s'inscrire en compatibilité avec la loi SRU, obligeant les communes de + de 3 500 habitants à disposer de 25 % de logements sociaux au regard des résidences principales d'ici à 2025, le parc devrait comporter 605 logements sociaux. Le Contrat de Mixité Sociale communal précise qu'il a été décidé de retenir, pour la période de 2023-2025, des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit 104 logements à réaliser sur la période triennale.

Nombre de LLS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
419	33 %	138	25 %	104

Objectifs du contrat de mixité sociale (CMS) sur la commune d'Izon

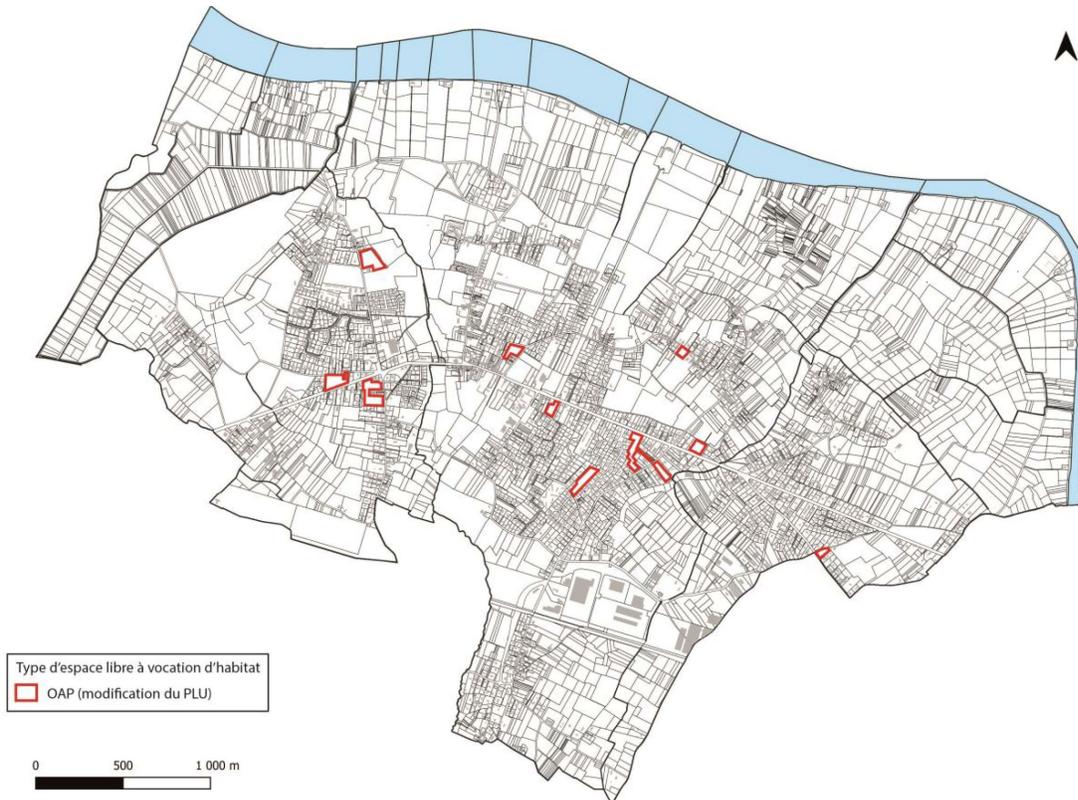
La commune prévoit ainsi la programmation de 210 logements sociaux permettant d'atteindre les objectifs de ce contrat de mixité sociale et de s'inscrire en compatibilité du PLH de la Cali fixant un objectif de 450 logements sociaux à réaliser à l'horizon 2034 (540 logements sociaux à réaliser à l'horizon 2036).

Mise en service	Bailleur social	Adresse / Voie	Nombre de logements prévus
2024	Atlantique Immobilier/ Nexity	Maucaillou	61
2025-2026	OPH GIRONDE HABITAT	123 Avenue de Caverne	25
2025-2026	OPH GIRONDE HABITAT	Route d'Anglumeau	12
2025	AFC Promotion	Canterane	39
2025-2026	OPH GIRONDE HABITAT	6 et 30 chemin de Lavergne	14
2025-2026	OPH GIRONDE HABITAT	86 avenue des anciens combattants	12
2025-2026	OPH GIRONDE HABITAT	119- 129 Avenue du Général de Gaulle	11
2025-2026	OPH GIRONDE HABITAT	62 avenue des anciens combattants	18
2025-2026	DOMOFrance	IMPASSE NOUGUEYREAU	7
2025-2026	1001 vies habitat	les places du Bédat	11
<b>TOTAL</b>			<b>210</b>

Projets de production de logements sociaux sur la commune d'Izon

### 2.2.2 – Instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS)

Une servitude de mixité sociale avait déjà été mise en place dans le cadre de la modification n°2 du PLU d'Izon sur les zones les plus favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire mais elle n'a pas eu les résultats escomptés et n'a donc pas permis d'atteindre les objectifs. Afin de pallier cette carence en logements sociaux, une nouvelle servitude de mixité sociale a été mise en place sur douze sites dont les périmètres englobent des dents creuses et des zones où ont été identifiées des divisions parcellaires regroupées, incluses dans les zones urbaines déjà définies dans le PLU opposable (UA, UB, UC, 1AU). Il n'y a aucun site en extension, tous les sites comportent déjà des droits à construire.



Repérage des périmètres d'OAP

OAP	Surface (en m <sup>2</sup> )	Programmation minimale de logements	% minimum logements locatifs sociaux	Zonage PLU en vigueur
"Fosse du Moulin"	6 974	20	80	UC
"Graveyron"	13 340	25	100	UC
"Canterane"	8 836	55	70	UC/1AUa
"Furt"	3 102	11	80	UB
"Allée des Pavillons"	4 185	23	100	UA
"Le Maine Blanc"	10 200	30	70	UC
"Garenne"	2 912	10	100	UCa

"Maures"	9 901	15	70	UC
"Galerie"	5 360	28	70	UC
"Ferreyre"	13 909	40	70	UC
"Maye Blanc"	4 750	12	100	UC
"Lavigne"	6 200	39	60	UC

*Surface, programmation en logements et en logements sociaux par site retenu.*

### 2.2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Douze sites ont été retenus par la collectivité à l'issue d'une analyse multicritères (propriété des terrains, présence de périmètre délimité des abords des monuments historiques, courbes de niveau, caractère inondable, réseaux, emplacements réservés, espaces boisés classés, site Natura 2000, ZNIEFF, périmètre d'AOC, etc.) pour servir de support à cette SMS et à la réalisation du programme de logements sociaux. Les OAP précisent les principes d'aménagement sur ces îlots non bâtis au sein des zones urbaines à vocation d'habitat, reprenant les objectifs du PADD :

#### 1.3.1. Favoriser un développement urbain vertueux

- Intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines au tissu construit existant (suivant la topographie des lieux).
- Instaurer un dialogue entre les nouveaux projets ou quartiers et le paysage environnant.
- Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée : permettre de faire cohabiter les populations et les fonctions lorsque cela est possible.
- Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation pour un développement modéré et qualitatif.

#### 1.3.2. Porter attention au cadre de vie

##### L'aspect architectural des constructions :

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage bâti et naturel environnant et sans vis-à-vis sur les habitations riveraines existantes (éviter les fenêtres et ouvertures en direction des espaces privatifs riverains et tenir compte de la topographie des lieux). Elles devront également adopter les principes d'écoconstruction afin d'associer développement urbain et protection de l'environnement en limitant la consommation de ressources (privilégier les matériaux biosourcés, recyclés ou recyclables) et favorisant la sobriété énergétique (privilégier le développement d'installations peu consommatrices en énergie telles que l'énergie solaire).

##### Espaces publics et réseaux de déplacement :

- Aménager des voies privilégiant une circulation apaisée (limitation de la circulation à 30Km/h) et la mixité des modes de déplacement (voiture, cyclistes, piétons...).
- Créer des pistes de desserte inter-quartiers spécifiquement dédiées aux modes doux (cyclistes et piétons).
- Créer des espaces de détente et de convivialité pour les habitants : mettre en place les conditions de leur réussite (lieux de rencontre, de jeux...) pour retrouver la valeur des anciens espaces collectifs de quartiers.
- Limiter les traitements minéraux sur l'espace public (privilégier les voiries végétales, varier les revêtements, prévoir des zones de plantations...).
- Prévoir des stationnements adaptés au nombre d'habitants présents.  
Concernant le stationnement vélo, réaliser 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements à partir de 3 pièces principales, en application de l'arrêté du 30 juin 2022 issu de la loi d'orientation des mobilités (LOM).
- Prévoir des emprises publiques accessibles à tous de part en part des projets.

### **1.3.3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources**

L'idée est ici de placer la question environnementale au cœur de la conception du projet d'urbanisme en préservant les ressources, la qualité de vie et de l'environnement.

#### **Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages :**

- Concevoir un traitement paysager et/ou architectural qualitatif des limites.
- Favoriser la gestion écologique des espaces créés.
- Préserver les arbres de hautes tiges lorsqu'ils sont déjà présents et favoriser leur plantation en leur absence.
- Favoriser une forte mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espaces invasives ou banalisantes.
- Prendre en compte la valeur écologique et paysagère de l'eau.
- Maintenir la continuité des corridors écologiques identifiés.

#### **Adapter le développement d'Izon aux ressources en eau**

- Prendre en compte la valeur écologique et paysagère de l'eau.
- Limiter les surfaces imperméabilisées en maintenant des espaces en pleine terre et prendre en compte les caractéristiques du sol et du sous-sol afin de faciliter l'infiltration de l'eau sur place.
- Imposer une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagés...).
- Favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de récupération, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins...) et limiter l'impact sur les habitations lors de fortes pluies. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération et répondre à un objectif minimal d'une pluie trentennale.
- Demander une étude de type « loi sur l'eau » pour tous les secteurs d'OAP, même pour les opérations inférieures à 1 hectare.

Un schéma d'orientations d'aménagement et des principes et programme d'aménagement cadrent chacun des douze sites (OAP).



Exemple de schéma d'orientations d'aménagement pour le site « La Fosse du Moulin »

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'habitat</b>	La vocation principale du secteur UC est résidentielle.	Au minimum 20 logements sont programmés : deux tranches de constructions sont possibles.  Au minimum 80% de ces logements seront des logements sociaux.	
<b>Forme urbaine</b>	Un alignement ou un recul le long des voies internes au sein de l'opération, compris entre 0 et 3 mètres, permettra une variété d'implantation des constructions.  Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.  Les bâtis de la tranche 2 seront préservés.	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur.	
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif, il devra être raccordé à ce réseau.  L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères.	En lien avec la présence d'une zone humide, un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au cœur de la tranche 1.  Il assurera le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel du secteur et la préservation de la zone humide.	
<b>Orientations paysagères</b>	L'espace vert commun d'une épaisseur minimale de 5m, situé autour de la prairie humide eutrophe (identifiée au titre du L.151-23 CU), permettra d'assurer la connexion des espaces résidentiels, notamment en cœur d'îlot. La zone humide sera impérativement préservée et gérée de façon à permettre sa pérennité.  En lisière de l'opération, des haies paysagères vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations	Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...)  Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant.	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit.  La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. La zone humide pourra être mise en valeur, dans le respect de l'intérêt écologique qu'elle porte.  Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre.</p> <p>Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.</p> <p>Des reculs de constructibilité de 5 mètres minimum sont exigés depuis la D242 et la route de la Fosse du Moulin.</p> <p>Ces reculs devront être végétalisés et entretenus.</p>	<p>À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.</p>	<p>concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, ou des espèces présentant un caractère hautement inflammable.</p> <p>Le site est situé en zone de remontée de nappes selon les données du BRGM (zone potentiellement sujette aux débordements de nappe). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Les voiries seront à double sens avec une emprise d'une largeur minimale de 8 mètres, intégrant un traitement paysager qualitatif et la sécurisation des accès sur la route de la Fosse du Moulin.</p> <p>Les cheminements doux viendront connecter les aménagements existants et les 2 tranches de l'opération en cœur d'îlot.</p> <p>La proximité de la D242 impose des dispositions liées au bruit : des mesures d'isolation acoustique devront être prévues pour préserver les futures habitations des nuisances sonores liées à la circulation routière (axe identifié au classement sonore de Gironde : classe 3).</p>	<p>Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.</p>	
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p><b>L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 000 m<sup>2</sup> sur la tranche 1,</li> <li>▪ 2 500 m<sup>2</sup> sur la tranche 2,</li> </ul>		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p> <p>L'installation d'une réserve incendie enterrée ou d'une borne incendie sera prévue.</p>		

*Exemple de principes et de programme d'aménagement pour le site « La Fosse du Moulin »*

#### 2.2.4 – Modifications du règlement écrit

Contrairement au zonage graphique qui reste inchangé d'un point de vue des différents zonages (zones U, AU, A et N), certains articles du règlement écrit ont été amendés pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) afin de pouvoir opérer la SMS :

- Article 2 : inscription du % de servitude de mixité sociale ;
- Articles 6, 7 et 8 relatifs aux règles d'implantation ;
- Article 9 : emprise au sol ;
- Article 10 : hauteur des constructions ;
- Article 13 : espaces libres et plantations

Par ailleurs, d'autres modifications ont été apportées :

##### 1/ Dispositions générales :

- Article 3 : division du territoire communal en zones U, AU, A et N. La commune a souhaité compléter cet article en indiquant « la construction d'une nouvelle habitation pourra être refusée dans l'hypothèse où une division future ne respecterait pas le présent règlement ». Cette règle permet d'optimiser l'utilisation du foncier ;
- Article 6 relatif aux règles de stationnement : 1/ obligation de réalisation de place de stationnement vélos en conformité avec la loi d'orientation des mobilités et 2/ Précision de certaines normes pour les places de stationnement exigées par destination de constructions autorisées ;
- Article 7 : actualisation de la référence de l'article L.123-1-5 par L. 151-19 ;

##### 2/ Dispositions communes à toutes les zones

- Article 7 se réfère au nu du mur et non plus en tout point ;
- Article 10 prévoit une surélévation des constructions de 0,20 cm
- Article 11 est repris en ce qui concerne l'aspect extérieur, les toitures et les clôtures

3/ Dispositions zones UA, UB et UC :

- Article 3 vise les conditions d'accès
- Article 6 précise les types de saillies interdits
- Articles 7, 8, 9 précisent que les dispositions s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière
- Article 10 régit la hauteur des annexes en fonction de sa position sur le terrain

4/ Disposition zone 1AU : Articles 7, 8 et 10 qui réglementent l'implantation des annexes.

5/ Dispositions zones UE et UX : modification de l'article 13 afin d'augmenter la qualité paysagère et environnementale.

6/ Dispositions zones A et N : modification des articles 7 (recul le long des ruisseaux) et 10 (hauteur des constructions)

7/ Dispositions spécifiques zone N : modifie l'article 9 réglementant l'emprise au sol des constructions.

8/ Modification du lexique qui définit les termes « Annexe » et « Emprise publique » .

9/ Ajout d'une annexe complémentaire traitant de la composition d'une haie et de la liste des essences végétales préconisées

### **2.2.5 – Identification d'éléments paysagers à préserver**

Cette modification est également l'occasion pour la collectivité d'ajouter de nouveaux arbres, parcs boisés, etc. à préserver :

- Pin, route d'Anglade ;
- Pins parasols, impasse Delpit, 7bis impasse Sarvice, 42 rue de Peyfurt ;
- Espaces boisés, 58 rue de la Grave et 20 impasse Delpit ;
- Parcs boisés, 7 impasse du ruisseau, 92 rue de Graney, 339 avenue d'Uchamp, 19 avenue du Général de Gaulle, lotissement « Les jardins de Léa » ;
- Jardins boisés, 224 et 260 impasse Léo Drouyn ;
- Point de vue, 42 rue de Peyfurt ;
- Zone boisée, 270 rue de la Lande ;
- Magnolia, 307 avenue du Général de Gaulle
- Chêne centenaire, chemin de la Vergne
- Sept chênes, impasse du Nougueyrau.

### **2.2.6 – Dossier de saisine au cas par cas**

Le PLU d'Izon a été approuvé en 2010 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale, ainsi que d'une analyse des incidences au titre de Natura 2000. Dans le cadre de la modification n°3 du PLU d'Izon, un dossier de saisine au cas par cas a été déposé par le pétitionnaire auprès de la MRAe afin qu'elle se prononce sur la nécessité ou non de soumettre cette procédure à évaluation environnementale. Ce dossier contenait :

- La description des caractéristiques principales du projet de modification ;
- Les caractéristiques du territoire, particulièrement d'un point de vue environnemental. Un écologue a participé aux visites de terrain de chaque site (bureau d'études Théma Environnement) ;
- Pré-analyse des incidences potentielles du projet de modification du PLU sur l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

Les enjeux sur les futurs sites, sièges des nouvelles OAP, ont été caractérisés avec des niveaux oscillant de faible à moyen en ce qui concerne les contextes écologique, paysager et urbain. En revanche, un niveau d'enjeu fort a été

parfois qualifié au regard des risques et nuisances, et notamment en lien avec les débordements de cours d'eau (Le Canterane, le ruisseau des Prades). L'avis conforme de la MRAe est une absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure.

## 2.3 – Cadre juridique de l'enquête, les textes législatifs et règlementaires

L'enquête publique décrite, se situe dans le cadre juridique suivant :

- La délibération intercommunale de la Cali de prescription de la modification n°3 du PLU d'Izon en date du 02 avril 2021 ;
- La décision de M. le Président du tribunal administratif de Bordeaux, prise en date du 08 avril 2024, désignant Françoise Bazalgette-Moirot, en qualité de commissaire enquêteur chargée de conduire l'enquête publique sur le projet susvisé ;
- L'arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique, en date du 28 mai 2024, confirmant la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif et définissant les modalités de déroulement de l'enquête ;
- Le Code de l'environnement et notamment les articles :
  - Les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à l'enquête publique ;
  - L'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réformes des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 ;
- La liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur des personnes retenues par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- L'arrêté du 05 janvier 2011 établissant la liste des journaux, autres que le Journal Officiel, habilités à recevoir l'insertion des annonces légales par les lois et règlements pour la validité et la publicité des procédures.

Le déroulement de la présente enquête est conforme à l'article R. 123-19 du Code de l'environnement, à savoir :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15. »

## 3 – Organisation de l'enquête publique

### 3.1 – Désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été effectuée conformément à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 08 avril 2024 (E24000028/33) à partir de la liste des commissaires enquêteurs établie le 22 décembre 2023 en Gironde.

---

Réf. TA : E24000028/33

Arrêté intercommunal de la CALI en date du 28 mai 2024  
29 août 2024

### **3.2 – Arrêté et avis d'enquête publique**

L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été rédigés par le service juridique de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) en date du 28 mai 2024. Le commissaire enquêteur a été consulté pour l'organisation de l'enquête publique.

### **3.3 - Les permanences en mairie d'Izon**

Lors de chacune des quatre permanences en mairie, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public. Les permanences proposées ont été définies sur des jours de la semaine et sur des plages horaires différentes afin de donner l'opportunité à chacun de participer à cette enquête, de rencontrer le commissaire enquêteur et de déposer une observation sur le registre papier ou numérique.

Elles se sont tenues :

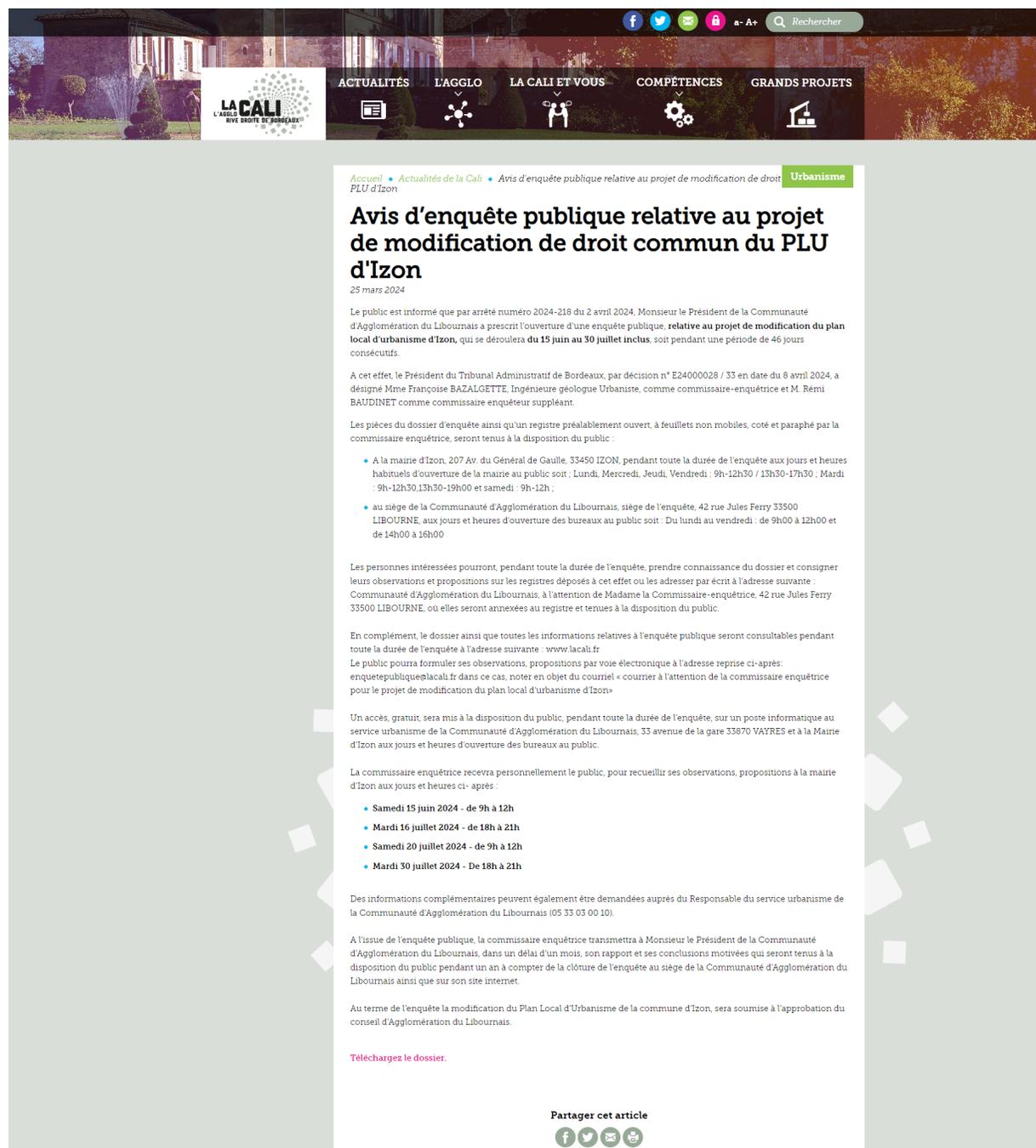
- Le samedi 15 juin 2024, de 9h à 12h ;
- Le mardi 16 juillet 2024, de 18h à 21h
- Le samedi 20 juillet 2024, de 9h à 12h ;
- Le mardi 30 juillet 2024, de 18h à 21h.

Le commissaire enquêteur a reçu 30 visites (personne seule ou groupe de personnes) durant ses quatre permanences.

### **3.4 - Le dossier d'enquête publique**

#### **3.4.1 - Mise à disposition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique a été déposé sur le site internet de la CALI pour l'ouverture de l'enquête publique en version dématérialisée (téléchargeable depuis le site de la Cali) et a été consultable en version papier dès le premier jour de l'enquête publique, à l'ouverture de la mairie et de la CALI. Le dossier d'enquête publique en version papier a été mis à disposition du public pendant les horaires d'ouverture de la mairie et de la CALI et durant toute la durée de l'enquête publique (**46 jours**).



Accueil • Actualités de la Cali • Avis d'enquête publique relative au projet de modification de droit  
PLU d'Izon

## Avis d'enquête publique relative au projet de modification de droit commun du PLU d'Izon

25 mars 2024

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-218 du 2 avril 2024, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, relative au projet de modification du plan local d'urbanisme d'Izon, qui se déroulera du 15 juin au 30 juillet inclus, soit pendant une période de 46 jours consécutifs.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n° E24000028 / 33 en date du 8 avril 2024, a désigné Mme Françoise BAZALGETTE, Ingénieure géologue Urbaniste, comme commissaire-enquêtrice et M. Rémi BAUDINET comme commissaire enquêteur suppléant.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi qu'un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public :

- A la mairie d'Izon, 207 Av. du Général de Gaulle, 33450 IZON, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public soit : Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h30 ; Mardi : 9h-12h30, 13h30-19h00 et samedi : 9h-12h ;
- au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais, siège de l'enquête, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public soit : Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

Les personnes intéressées pourront, pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions sur les registres déposés à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération du Libournais, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêtrice, 42 rue Jules Ferry 33500 LIBOURNE, où elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)  
Le public pourra formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse reprise ci-après : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr) dans ce cas, noter en objet du courriel « courrier à l'attention de la commissaire enquêteur pour le projet de modification du plan local d'urbanisme d'Izon »

Un accès, gratuit, sera mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, sur un poste informatique au service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais, 33 avenue de la gare 33870 VAYRES et à la Mairie d'Izon aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

La commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions à la mairie d'Izon aux jours et heures ci-après :

- Samedi 15 juin 2024 - de 9h à 12h
- Mardi 16 juillet 2024 - de 18h à 21h
- Samedi 20 juillet 2024 - de 9h à 12h
- Mardi 30 juillet 2024 - De 18h à 21h

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès du Responsable du service urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Libournais (05 33 03 00 10).

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais, dans un délai d'un mois, son rapport et ses conclusions motivées qui seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon, sera soumise à l'approbation du conseil d'Agglomération du Libournais.

Téléchargez le dossier.

Partager cet article

L'arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification du PLU d'Izon a été inséré dans le dossier dématérialisé le lundi 17 juin à l'ouverture de la Cali. La demande de complétude formulée par le commissaire enquêteur au regard de ce document avant l'ouverture de l'enquête publique n'a pu être réalisée en l'absence de personnel qualifié pour le faire.

Considérant que :

1. L'enquête publique a duré 46 jours ;
2. L'avis d'enquête publique était sur les sites internet de la Cali et de la mairie mentionnant le numéro d'arrêté, les jours et heures de permanence, le numéro du responsable à la Cali pour récolter des informations le cas échéant, ainsi que l'adresse mail pour déposer des observations en dématérialisé ;
3. L'arrêté a été affiché 15 jours avant l'enquête publique sur les panneaux extérieurs de la mairie, ainsi que l'avis d'enquête publique en dix points de la commune ;
4. Les dossiers papiers étaient complets ;
5. L'arrêté était disponible sur le site internet de la Cali ;

Le commissaire enquêteur estime que cet évènement n'est pas de nature à avoir pu perturber la bonne information du public dans ces deux premiers jours de l'enquête publique au regard de la complétude du dossier de modification du PLU et des éléments énumérés ci-dessus.

### 3.4.2 – Autres moyens de mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le site internet de la mairie sur lequel est publié l'arrêté d'enquête et l'avis d'enquête publique a permis à toute personne de connaître les informations relatives à l'organisation de cette enquête publique.

Un poste informatique fixe en accès gratuit a été mis à disposition du public à la mairie d'Izon et au service urbanisme de la Cali, aux jours et heures ouverts d'accueil au public de ceux-ci.

### 3.4.3 - Contenu du dossier

1. Sous-dossier administratif :
  - a. Délibération n°2021-04-029 prescrivant la modification du PLU d'Izon en date du 02 avril 2021
  - b. Arrêté n°2024-330 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique pour la modification du PLU d'Izon
2. Avis PPA + MRAe
  - a. Avis MRAe et dossier KpK
  - b. Avis Conseil Départemental
  - c. Avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat
  - d. Avis DDTM
  - e. Avis CNPF
  - f. Avis INAO
3. Sous-dossier de modification du PLU
  - a. Dossier KpK
  - b. Notice explicative
  - c. OAP
  - d. Règlement écrit
  - e. Zonage graphique

### 3.5 - Publicité

#### 3.5.1 – Mairie d'Izon et CALI

La mairie et la CALI ont publié l'avis d'enquête publique **par voie d'affichage** 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci (voir certificats d'affichage en annexe). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté et l'avis d'enquête publique, ont été mis en ligne sur les **sites internet de la mairie et de la Cali** aux adresses suivantes : [www.izon.fr](http://www.izon.fr) et [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr).

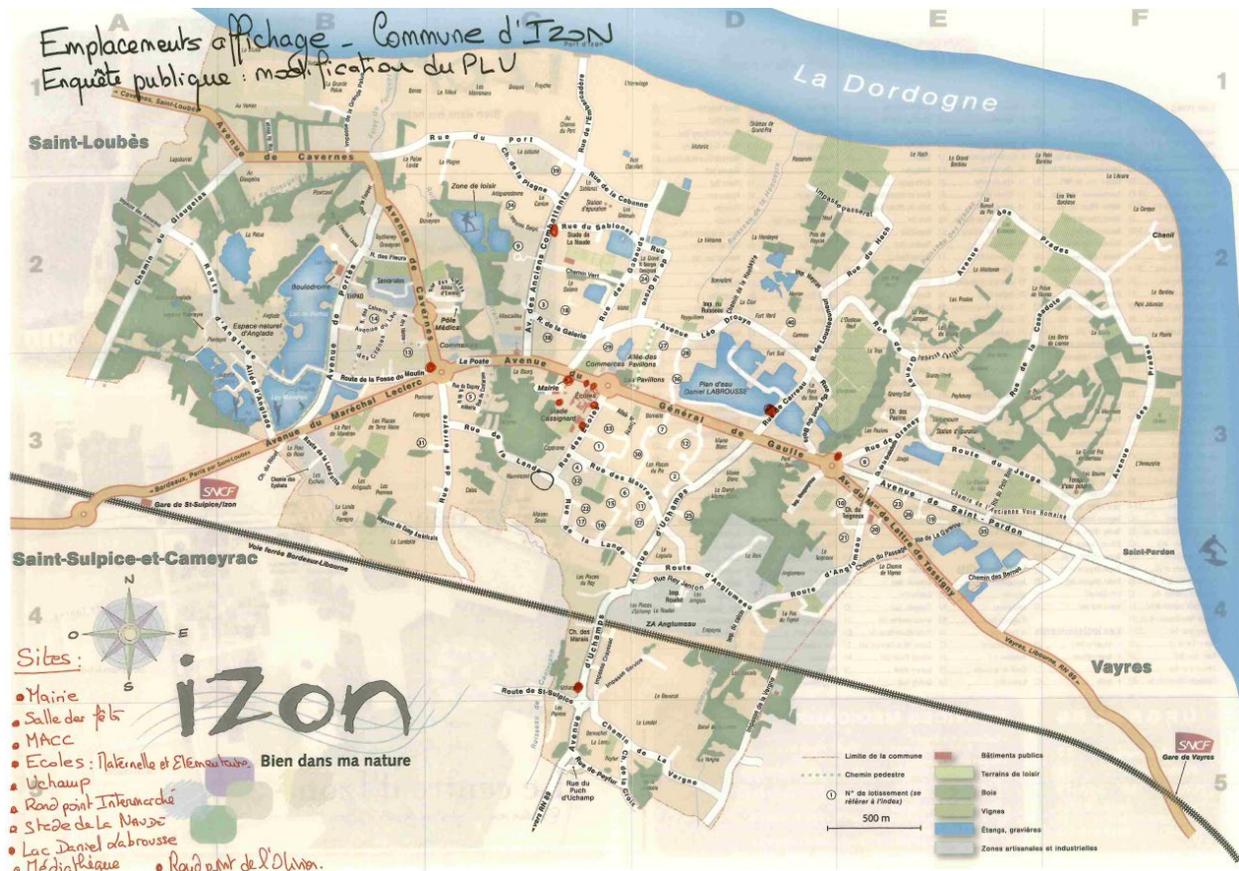
#### 3.5.2 – Les journaux officiels

Toutes les personnes intéressées par le projet ont été informées de la réalisation de cette enquête publique ainsi qu'en font loi **les insertions dans les journaux** « Sud-Ouest Gironde » et « Le Résistant » conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement (cf. annexe).

Journal	Edition
Sud-Ouest (Gironde)	30/05/2024 et 20/06/2024
Le Résistant	30/05/2024 et 20/06/2024

#### 3.5.3 – Sur le territoire communal

La commune d'Izon a procédé à un **affichage dans la commune au niveau de dix points** (cf. plan ci-dessous), 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, visibles depuis la voie publique. Cet affichage est conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2021.



### 3.5.4 – Autres moyens de publicité

La mairie dispose de l'**application citoyenne CityAll** qui permet aux administrés d'être informés, alertés, et de participer à la vie locale. Cette application donne la possibilité aux citoyens de se tenir au courant de l'actualité des événements sur la commune et d'interagir. Ils reçoivent directement les alertes de la commune sur leur portable et accèdent à l'agenda des manifestations et diverses informations comme la tenue de l'enquête publique concernant le projet de modification du PLU sur leur commune.

### 3.5.5 - Conclusion

Les modalités de l'enquête ont été régulièrement portées à la connaissance de la population intéressée suivant l'article R. 123-14 du code de l'environnement ; **la procédure légale a été normalement suivie**. La mairie d'Izon a également su mettre en place des **moyens complémentaires de publicité**.

### 3.6 – Dépôt des observations

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consigner ses observations sur les registres papier d'enquête publique, à feuillets cotés non mobiles et paraphés par le commissaire enquêteur le 14 juin 2024. Les registres papier ont été ouverts par M. le maire et le président de la Cali. Ils ont été clôturés par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique. **Trois observations ont été déposées.**

Le public a également pu adresser ses observations relatives au projet :

- Par voie postale, à la Communauté d'Agglomération du Libournais, avant la fin de l'enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur. **Deux courriers ont été reçus ;**
- Par mail à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr). Un mail test a été envoyé par le commissaire enquêteur à l'ouverture de l'enquête publique pour tester son fonctionnement qui s'est révélé opérationnel.

Les observations ont été consultables durant toute l'enquête publique. Ce registre dématérialisé a été également fermé à la fin du dernier jour d'enquête publique, à l'issue de la dernière permanence, le 30 juillet à 21h. **Sept observations ont été déposées sur ce support.** Une observation a été déposée le 19 août après la fermeture de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur n'en a pas tenu compte.

### 3.7 – Incident relevé au cours de l'enquête

Aucun incident n'est à relever, l'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et en toute confidentialité.

### 3.8 – Visite de terrain

La visite de terrain s'est déroulée le 15 juin avant la tenue de la première permanence.

### 3.9 – Clôture de l'enquête publique et modalités de transfert du dossier et registre

L'enquête publique s'est terminée le 30 juillet 2024 à l'issue de la dernière permanence. Il en a été de même pour le registre dématérialisé. Les registres d'enquête publique (mairie d'Izon et la CALI) ont été clos par le commissaire enquêteur. Les observations déposées sur l'adresse électronique ont été envoyées au fil de leur parution au commissaire enquêteur. Les certificats d'affichage ont été envoyés au commissaire enquêteur après la fermeture de l'enquête publique.

Lors de chacune des quatre permanences en mairie, le commissaire enquêteur a échangé avec M. Dubreuil, adjoint à l'urbanisme à la mairie d'Izon. Ces échanges ont permis de préciser le contexte urbanistique et ainsi d'apporter une meilleure compréhension de la demande formulée au regard de ce qui a trait à l'urbanisme. Cette interaction a également permis d'échanger tout au long de la procédure d'enquête publique et de tenir informé la collectivité sur les observations/demandes déposées sur les registres (papier et dématérialisé).

A la fin de la dernière permanence, le 30 juillet 2024, le dernier jour de l'enquête publique et à la clôture de celle-ci, le commissaire enquêteur a fait un bilan des observations/demandes, écrites et orales, émises lors de l'enquête publique à M. Dubreuil. Le procès-verbal des observations a été présenté et remis en main propre à M. Maufroit (responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification) de la Cali le 07/08/2024.

Le porteur de projet a transmis son mémoire en réponse par mail le 22 août 2024.

Les pièces suivantes ont été déposées à la CALI :

- Les registres d'enquête clôturés ;
- Les observations déposées en dématérialisées ;
- Le mémoire en réponse du porteur de projet (annexe du rapport d'enquête publique) ;
- Le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis d'enquête publique.

### 3.10 – Relation comptable des observations et bilan

Douze observations ont été déposées tous moyens confondus. Parfois, certaines observations ont été déposées deux fois, sur des supports différents (par exemple, sur le registre papier de la mairie d'Izon et via l'adresse électronique). Le commissaire enquêteur les a répertoriées en les classant « Obs. xbis ».

#### 3.10.1 – Les observations déposées sur les registres papier

Trois observations ont été déposées dans le registre papier de la mairie d'Izon. Aucune observation n'a été déposée dans le registre de la CALI.

Requérant	Observations
M. Cancy (Obs. 1)	1. Demande que les parcelles 45 et 51, route du Jauga, deviennent constructibles.
M. Debert Laurent et Mme Molina Claire (Obs. 2)	1. Demande un changement de destination pour leur grange située sur la parcelle B836, actuellement en zone N.
M. Poumeroulie et Mme Lagüe (Obs. 3)	1. Précisent qu'ils ont envoyé leur demande à l'adresse électronique dédiée à cette enquête publique.

#### 3.10.2 – Les observations déposées par courriel

Sept observations ont été déposées par courriel.

Requérant	Observations
Mme Lagüe Marie-Claude et M. Poumérulie Frédéric (Obs. 3bis)	1. Demande que les parcelles 00 BB57 et 00 BB58 soient reclassées en zone constructible.
Mme Gros Mélissa (Obs. 4)	1. Indique qu'elle a un projet d'agrandissement d'environ 25m <sup>2</sup> sur une parcelle en zone UC et que aujourd'hui le PLU ne lui autorise pas.
Mairie d'Izon (Obs. 5)	1. Suite à la lecture du projet de modification du PLU de la commune et après échange avec le service instructeur de la Cali, le service juridique de la mairie propose de modifier plusieurs points du règlement (cf. annexe).
M. Bardon Yohann (Obs. 6)	1. Profite de cette modification pour donner son avis sur le PLU actuel et notamment au regard de l'article UC concernant les modalités d'édification des clôtures qui d'après lui, ne satisfont pas sa tranquillité ; 2. Souhaite pouvoir édifier sa clôture avec une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m.
M. Pillet Raphaël (Gironde Habitat) (Obs 7)	1. Souhaite faire remonter une difficulté rencontrés sur les projets de logements sociaux en zone UA,UB et UC pour lesquels le service instructeur

	<p>indique une nécessité de, lorsque nous avons une voirie de desserte interne, réaliser un tube de 8m de voirie soit 5m de voirie et deux fois 1m50 de cheminement piéton de chaque côté (ou 3m d'un seul côté). Au vu de l'emprise massive que cela implique et des difficultés que rencontrées en raison de cette interprétation du PLU ;</p> <p>2. Souhaite savoir si la notion de voie d'accès de 8m du PLU inclut bien la voie, les trottoirs et accessoires de voirie et le stationnement dans son emprise.</p>
Mme De Souza Nathalie (Obs. 8 et 8bis)	1. Demande le reclassement de la parcelle BA 204
M. Sempol François (AFC Promotion) (Obs. 9 et 9bis)	<p>1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne »</p> <p>2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13</p>
M. Kadi et M. Dufour (Obs. 10 et 10bis)	1. Demande de reclassement d'une parcelle (tout ou partie) en zone constructible.

### 3.10.3 – Les observations orales

Le commissaire enquêteur a reçu 30 visites constituées soit de personne individuelle soit de plusieurs personnes d'une même famille ou d'un groupe. Il leur a rappelé les modalités de participation à cette enquête publique, et parfois, leur a montrer comment récupérer le dossier mis à enquête publique sur le site de la Cali. La teneur des demandes du public se répartit à 95 % pour un reclassement de parcelle en A ou en N en parcelles constructibles et 5 % pour appréhender la teneur et les changements contenus dans la modification du PLU.

### 3.10.4 – Les observations envoyées par courrier

Deux courriers ont été reçus.

Requérant	Observations
Mme Menant Nicole (demande également envoyée par courriel) (Obs. 11)	1. Demande le reclassement des parcelles AV 1999 et AV 202, actuellement en zone 2AU, pour que sa fille puisse construire.
Gironde Habitat (Obs. 12)	<p>1. Demande d'intégration de changement de certains articles du règlement du PLU qui fragilisent les projets que Gironde Habitat a sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Dispositions générales ; normes de stationnement ;</li> <li>b. Lexique ; définition des annexes ;</li> <li>c. Classement des secteurs en zones UA, UB, UC et OAP ;</li> <li>d. Classement des secteurs en zone UA suivant le plan de zonage du PLU modifié ;</li> <li>e. Classement du secteur 123 avenue des Cavernes en OAP suivant le plan de zonage du PLU modifié.</li> </ul>

#### 4 – Les avis des personnes publiques associées/Avis des services

Organisme	Avis
MRAe NA	Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
CNPF	Avis favorable
INAO	Ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les territoires susceptibles de produire sous signes d'identification de la qualité ou de l'origine
PETR du Grand Libournais (SCoT)	<p>Avis favorable réservé sur la modification n°3 du PLU d'Izon au regard de :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Certains terrains concernés par des enjeux environnementaux ou la proximité de zones à risques qui auraient mérité d'être réinterrogés ;</li> <li>2. Bilan du PLU : nombre de logements construits et potentiel foncier restant ;</li> <li>3. Suffisance de la ressource en eau potable ;</li> <li>4. Plusieurs remarques sur certains amendements du règlement écrit (remontées de nappe, clôtures,, stationnements perméables, extension en zone N) ;</li> </ol> <p>et demande que des justifications soient apportées quant à la disponibilité de la ressource en eau potable au regard de la production de logements projetée au sein des OAP et du potentiel restant au sein des zones constructibles du PLU.</p>
DDTM 33	Demande des rectifications de la notice explicative : suppression de la date butoir de 2025 et vérification d'une date d'agrément pour l'opération impasse Nougueyreau.
Conseil Départemental 33	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans leur avis :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Concernant le projet de développement et la production de logements :                         <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Compléter les OAP et le règlement en imposant un minimum d'offre locative en PLUS et PLAI ;</li> <li>b. Réaliser une OAP Mobilité sur les liaisons et les accès entre le centre bourg et les opérations d'habitat ;</li> </ol> </li> <li>2. Concernant la gestion de la ressource en eau :                         <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Intégrer dans les OAP le risque de débordement des cours d'eau ;</li> <li>b. Afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation, demande à ce que les éléments listés dans leur avis soient pris en compte ;</li> <li>c. Dans le cadre des travaux du PLUi en cours, nécessité d'un travail plus en détail sur les abords des cours d'eau.</li> </ol> </li> </ol>
Chambre de Métiers et de l'Artisanat 33	Avis favorable

5 – Réponses aux observations et questions émises lors de l'enquête publique

5.1 – Réponses du Maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées lors de cette enquête publique – Avis du commissaire enquêteur

Obs. N°	Pétition naire	Objet de la demande	Avis Commission	Avis commissaire enquêteur
<b>Registre à la mairie d'Izon</b>				
1	M. Cancy (Obs. 1)	Demande que les parcelles 45 et 51, route du Jauga, deviennent constructibles.	 <p>Les parcelles BA 45 et 51 route du Jauga sont classées en zone Agricole (A) dans le PLU approuvé qui fait l'objet de cette modification. La procédure de modification ne permet pas de classer des parcelles agricoles en zone constructible.</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>	<p>L'objectif de la modification n°3 du PLU d'Izon ne procède à aucune ouverture de droits à construire. Demande à porter à la connaissance de M. le maire dans le cadre des procédures en cours et à venir (PLU et PLUi)</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>
2	M. Debert Laurent et Mme Molina Claire (Obs. 2)	Demande un changement de destination pour leur grange située sur la parcelle B836, actuellement en zone N.	<p>La présente modification du PLU n'a pas pour objet de recenser les bâtiments agricoles pouvant changer de destination.</p> <p>Cette demande pourra être formulée lors de la révision du PLU ou l'élaboration du PLUi.</p>	<p>Demande à porter à la connaissance de M. le maire dans le cadre des procédures en cours et à venir (PLU et PLUi)</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>

3	M. Poumeroulie et Mme Lagüe (Obs. 3)	Précisent qu'ils ont envoyé leur demande à l'adresse électronique dédiée à cette enquête publique.	Cf. observation suivante	Cf. ci-après
<b>Les observations déposées par courriel</b>				
3	Mme Lagüe Marie-Claude et M. Poumérulie Frédéric (Obs. 3bis)	Demande que les parcelles 00 BB57 et 00 BB58 soient reclassées en zone constructible.	 <p>Les parcelles BB 57 et 58 route du Jauga sont classées en zone Naturelle (N) dans le PLU approuvé qui fait l'objet de cette modification.</p> <p>La procédure de modification ne permet pas de classer des parcelles de la zone naturelle en zone constructible.</p> <p><b>Avis défavorable</b></p> <p>Les habitations peuvent toutefois faire l'objet d'une extension limitée</p>	<p>L'objectif de la modification n°3 du PLU d'Izon ne procède à aucune ouverture de droits à construire en zones A et N. Demande à porter à la connaissance de M. le maire dans le cadre des procédures en cours et à venir (PLU et PLUi)</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>

4	Mme Gros Mélissa (Obs. 4)	<p>Indique qu'elle a un projet d'agrandissement d'environ 25m<sup>2</sup> sur une parcelle en zone UC et que aujourd'hui, le PLU ne lui autorise pas.</p> <p>« Nous avons un projet d'agrandissement d'environ 25m<sup>2</sup>, cependant le PLU actuel ne nous permet pas de l'envisager car nous n'avons pas la possibilité d'effectuer la partie à agrandir en limite séparative »</p>	<p>Proposition : Extension construction existante de moins de 35 m<sup>2</sup> autorisée en limite séparative</p>	<p>J'ai reçu cette personne en permanence et je lui ai indiqué que d'ores et déjà elle pouvait réaliser son projet avec le PLU aujourd'hui opposable.</p> <p><b>Avis favorable</b></p>
5	Mairie d'Izon (Obs. 5)	<p>Suite à la lecture du projet de modification du PLU de la commune, et après échange avec le service instructeur de la Cali, le service juridique de la mairie propose de modifier plusieurs points du règlement (cf. annexe 3).</p>	<p>L'ensemble des 10 points abordés par la commune sera modifié pour faciliter l'application du règlement par le service instructeur :</p> <p>1/ Zones UA – UB – UC Article 7 et 10 :</p> <p>« Les annexes : « les annexes peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m. »</p> <p>2/ Zones UA – UB – UC :</p> <p>Proposition d'écriture peu importe la profondeur (dans les 25m ou au-delà) :</p> <p>« Article 7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de moins de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m.</li> <li>- Les annexes supérieures à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent respecter la règle générale.</li> </ul>	<p>Ces points à corriger dans le règlement écrit sont destinés à une meilleure application du règlement écrit et donc à une meilleure maîtrise de l'urbanisation.</p> <p>Avis favorable</p>

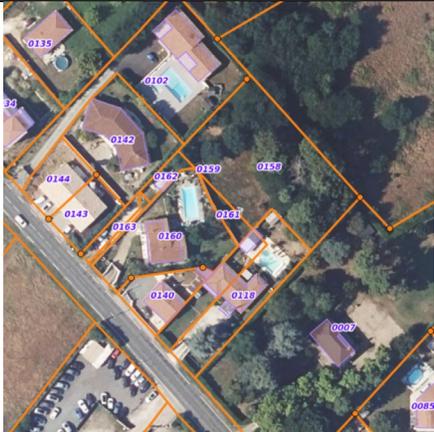
			<p>Article 10 - Toutes les annexes ont une hauteur maximum de 2.50m à l'égout du toit et 3.50m au faitage. »</p> <p>3/ Annexe 2 : lexique :</p> <p>Nouvelle définition de l'annexe : « Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »</p> <p>4/ Article 13 : Les arbres</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zone UA : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</li><li>- zone UB : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</li><li>- zone UC : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</li><li>- zone UE : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</li><li>- zone UX : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</li></ul> <p>5/ Toutes les zones :</p> <p>Rajouter la mention à l'article 11 : les annexes peuvent avoir un toit plat ou de faible pente.</p> <p>6/ Dans l'OAP 9 « Galerie » :</p> <p>Mention du Lot de référence à modifier : pour l'aspect extérieur uniquement et non pour le gabarit.</p> <p>Pour la forme urbaine : inscrire « Inspiration rurale » (voir lot de référence type « chai ») / organisation orthogonale.</p> <p>Enlever les notions de sens de faitage dans le plan de l'OAP.</p> <p>Prévoir la possibilité de faire du R+1 + Attique en cœur de projet.</p> <p>Enlever les notions de tranche 1 et tranche 2.</p> <p>Sortir la voirie et le cheminement doux à créer au milieu du projet.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Sortir la notion de variété d'implantation (T1 et T2 avec la notion de recul de 0 à 3m) dans la forme urbaine, mais prévoir un recul suffisant (+ de 10m) par rapport aux propriétés riveraines existantes.</p> <p>Supprimer la notion de voie de 10m à double sens et prévoir uniquement une voie de desserte interne au projet depuis les rues existantes.</p> <p>7/ Dans l'OAP 2 « Graveyron » :</p> <p>Prévoir que le tube ne sera pas de 10 mètres mais de 8 mètres.</p> <p>8/ Dans la zone UA :</p> <p>Article 8 : « La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à 4m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>. »</p> <p>9/ Dans les zones UA UB et UC :</p> <p>Article 2 : rajouter : « Toute opération ou tout aménagement soumis à autorisation et générant la création de logement(s) après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de logement(s) en accession sociale ou de logement locatif social spécifique. Toutefois, une servitude de mixité sociale est fixée sur des sites d'OAP définis dans la zone UA, UB et UC. »</p> <p>10/ Rajout à prévoir sur la zone A pour les possibilités d'extension :</p> <p>« A partir du moment où elles ne compromettent pas la destination agricole et/ou la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, est permise dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>o Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</li> </ul>	
6	M. Bardon Yohann (Obs. 6)	1. Profite de cette modification pour donner son avis sur le PLU actuel et notamment au regard de l'article	<p>La volonté de la municipalité est de limiter la hauteur des clôtures sur rue : la hauteur maximale de la clôture sur voie sera limitée à 1,60m.</p> <p>La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives n'excédera pas 2m.</p>	Les caractéristiques techniques régissant les clôtures sont définies lors de l'élaboration/révision du PLU, en fonction de ce qui existe sur le territoire et des

		<p>UC concernant les modalités d'édification des clôtures qui d'après lui, ne satisfont pas sa tranquillité ;</p> <p>2. Souhaite pouvoir édifier sa clôture avec une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m.</p>	Avis défavorable	<p>orientations générales choisies par la commune.</p> <p>Avis défavorable</p>
7	<p>M. Pillet Raphaël (Gironde Habitat) (Obs. 7)</p>	<p>1. Souhaite faire remonter une difficulté rencontrée sur les projets de logements sociaux en zone UA, UB et UC pour lesquels le service instructeur indique une nécessité de, lorsque nous avons une voirie de desserte interne, réaliser un tube de 8m de voirie, soit 5m de voirie et deux fois 1m50 de cheminement piéton de chaque côté (ou 3m d'un seul côté). Au vu de l'emprise massive que cela implique et des difficultés que rencontrées en raison de cette</p>	<p>1. Les 8m d'emprise pour les voies internes sont justifiés afin de garantir la sécurité des circulations.</p> <p>2. Cette emprise inclut la voirie, le ou les trottoirs, la circulation piétonne, un système de récupération des eaux pluviales, le paysagement, du stationnement.</p>	<p>Le PLU d'Izon prévoit une largeur de 8 m d'emprise pour les voies internes. La largeur de la voie publique doit être suffisante pour assurer la circulation et l'accès aux constructions. Il s'agit donc d'une desserte adaptée au territoire communal.</p>

		<p>interprétation du PLU ;</p> <p>2. Souhaite savoir si la notion de voie d'accès de 8m du PLU inclut bien la voie, les trottoirs et accessoires de voirie et le stationnement dans son emprise.</p>		
8	<p>Mme De Souza Nathalie (Obs. 8 et 8bis)</p>	<p>Demande le reclassement de la parcelle BA 204</p>	<p>La parcelle BA 204 rue de Graney est classée en zone Agricole (A) dans le PLU approuvé qui fait l'objet de cette modification.</p> <p>La procédure de modification ne permet pas l'extension de classer des parcelles agricoles en zone constructible.</p> <p>Avis défavorable</p>	<p>L'objectif de la modification n°3 du PLU d'Izon ne procède à aucune ouverture de droits à construire en zones A et N. Demande à porter à la connaissance de M. le maire dans le cadre des procédures en cours et à venir (PLU et PLUi)</p> <p>Avis défavorable</p>
9	<p>M. Sempol François (AFC Promotion) (Obs. 9 et 9bis)</p>	<p>1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne »</p> <p>2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13</p>	<p>1. Demande d'élargissement du périmètre sur la partie Est de l'OAP, actuellement classée en zone Np, afin de valoriser la zone naturelle en l'intégrant harmonieusement au projet immobilier :</p> <p>quel type de valorisation pour cette zone ?</p> <p>Le schéma d'OAP a été réalisé sur la base du schéma proposé par l'Architecte des bâtiments de France et qui établit une transition entre le projet immobilier et la zone Np.</p> <p>Avis défavorable</p> <p>2. Article 1AU9 – Emprise au sol, afin de permettre une plus grande flexibilité dans la conception des projets, d'optimiser l'utilisation du foncier, de proposer une meilleure adaptation aux spécificités de chaque terrain et de créer des espaces verts plus généreux et mieux répartis.</p>	<p>Le commissaire enquêteur suit les avis favorables ou défavorables rendus par la commission d'urbanisme.</p>

			<p>L'ES qui s'applique est celle de l'OAP soit 60%.</p> <p>Concernant la limitation de l'emprise bâtie à 200 m<sup>2</sup>, M. SEMPOL propose de l'augmenter à 300 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation de bâtiments plus efficaces énergétiquement (RE2020), les 200 m<sup>2</sup> limitant l'opération à des blocs de 3 T2, mais aussi de répondre aux objectifs de densification tout en préservant des espaces verts de qualité, d'optimiser les coûts de construction (favorisant des logements plus abordables et une mixité sociale accrue) et de faciliter la création d'espaces communs généreux.</p> <p>Avis favorable</p> <p>3. Article 1AU12</p> <p>Le retour à la norme initiale d'une place de stationnement par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup>, et de deux places au-delà, afin d'encourager l'écomobilité et l'autopartage, de réduire l'imperméabilisation des sols, d'augmenter la part d'espaces verts dans le projet, et d'optimiser les coûts de construction (permettant de proposer des logements à des prix plus accessibles).</p> <p>Cette modification permettrait de passer de 96 à 71 places pour un projet de 55 lots, améliorant significativement la qualité environnementale du projet tout en répondant aux besoins réels des résidents.</p> <p>M. SEMPOL mentionne une erreur de frappe concernant les places visiteurs, où il est indiqué « une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ». Il suggère une norme plus adaptée : « une place visiteur par tranche entamée de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».</p> <p>Avis défavorable</p> <p>Proposition :</p> <p>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>4. Article 1AU9 13</p> <p>Le maintien de l'obligation de 30% en pleine terre, mais la suppression de la contrainte « d'un seul tenant », afin de répondre au schéma de l'OAP (cette règle ne permettant pas d'atteindre cet objectif), de proposer une meilleure</p>	
--	--	--	---	--

			<p>adaptation à la configuration des terrains, de créer des corridors écologiques et des îlots de fraîcheur, ..., mais aussi de créer des jardins partagés ou des espaces de convivialité.</p> <p>Avis favorable uniquement pour l'OAP Canteranne</p>	
10	M. Kadi et M. Dufour (Obs. 10 et 10bis)	Demande de reclassement d'une parcelle (tout ou partie) en zone constructible.	 <p>La demande semble concerner la parcelle BB 158.</p> <p>Une partie de la parcelle classée en zone UCa et l'autre partie, à l'arrière, est classée en zone agricole A dans le PLU approuvé.</p> <p>La procédure de modification ne permet pas de classer des parcelles de la zone agricole ou naturelle en zone constructible.</p> <p>Le projet de création de deux parcelles à l'arrière de la parcelles BB158 n'est donc pas possible.</p> <p>Avis défavorable</p> <p>Cette demande pourra être formulée lors de la révision du PLU ou l'élaboration du PLUI.</p>	<p>L'objectif de la modification n°3 du PLU d'Izon ne procède à aucune ouverture de droits à construire en zones A et N. Demande à porter à la connaissance de M. le maire dans le cadre des procédures en cours et à venir (PLU et PLUi)</p> <p>Avis défavorable</p>
<b>Les observations envoyées par courrier</b>				
11	Mme Menant Nicole	Demande le reclassement des parcelles AV 1999	<p>Le parcelles AV 199 et 202 sont classées en zone 2AU dans le PLU approuvé. Le PLU de Izon a été approuvé en 2010. La zone 2AU a été définie en 2010</p>	<p>Les zones à urbaniser (AU) à court ou moyen termes sont le siège d'opérations</p>

	<p>(demande de égalément envoyée par courriel) (Obs. 11)</p>	<p>et AV 202, actuellement en zone 2AU, pour que sa fille puisse construire</p>	<p>car les réseaux étaient en capacité insuffisante, notamment la voirie, en application de l'article R.151-20.</p> <p>L'article L.153-31 définit que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans <u>les six ans</u> suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.</p> <p>Après six ans, l'ouverture à l'urbanisation des <b>zones 2AU</b> nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain, ce qui n'est pas le cas.</p> <p>Le PLU a été approuvé il y a plus de 14ans. La présente procédure de modification ne peut donc pas répondre à la demande.</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>	<p>d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de ces zones ne peut se faire en dehors de ces opérations. Dans l'éventualité où cette zone passerait en zone 1AU (procédure en cours PLU ou PLUi), et lorsque le projet immobilier sera réalisé, il sera possible de s'établir dans cette zone.</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>
<p>12</p>	<p>Gironde Habitat (Obs. 12)</p>	<p>Demande d'intégration de changement de certains articles du règlement du PLU qui fragilisent les projets que Gironde Habitat a sur la commune :</p> <p>a. Dispositions générales ; normes de stationnement ;</p> <p>b. Lexique ; définition des annexes ;</p> <p>c. Classement des secteurs en zones UA, UB, UC et OAP ;</p>	<p><b>a. L'ajout de la définition de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la loi LOM dans le projet de PLU</b>, afin d'éviter les différences d'appréciations réglementaires.</p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>b. La modification de la définition des annexes, afin qu'elle soit cohérente avec les règles modifiées du projet, concernant l'implantation en limite séparative</b> : « Les annexes sont comptabilisées rattachées au logement, c'est-à-dire que la notion de 20 m<sup>2</sup> d'emprise maximale est entendue par logement, et non pour la totalité des annexes dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ».</p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p>Cette définition viendra compléter la définition travaillée avec le service instructeur (cf. observation précédente) :</p> <p>« Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle</p>	<p>Le commissaire enquêteur suit les avis rendus par la commission d'urbanisme.</p>

		<p>d. Classement des secteurs en zone UA suivant le plan de zonage du PLU modifié ;</p> <p>e. Classement du secteur 123, avenue des Cavernes en OAP suivant le plan de zonage du PLU modifié.</p>	<p>entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »</p> <p><b>c. La modification de la définition des accès, des dessertes et des voiries, la demande d'un tube de voirie de huit mètres des deux logements pour la création d'un accès étant bloquante pour les projets.</b></p> <p>Dans le cas de desserte de parking privé, non concerné par une possible rétrocession, M. DARMON demande à <b>ajouter un troisième item au sein des articles 3 du projet, pour les zones UA, UB et UC</b>, afin de créer des accès de desserte de parking en cohérence avec le fonctionnement de l'opération et de l'environnement :</p> <p>« Accès – Définition</p> <p>[..] sont ainsi considérés comme un accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les portes de garage, les portails de clôture, les porches d'entrée,</li> <li>- les bandes d'accès desservant un terrain enclavé,</li> </ul> <p><b>- la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. »</b></p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p>M. DARMON propose également d'ajouter au point 12 des articles 3 (zones UA, UB et UC) : « Conditions d'accès</p> <p>[..] 12. A partir de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants. <b>Excepté les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. »</b></p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>d. La modification de l'article UA 8 du projet de règlement de la zone UA, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</b> « La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4m [...] ».</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Compte-tenu de la configuration du terrain, cette règle limite la densification en hauteur d'une part, et est incompatible avec la création d'opérations d'ensemble sur des terrains exigus situés en zone UA caractérisé par un habitat dense en ordre semi-continu.</p> <p>M. DARMON propose de modifier l'article pour le projet du 89 avenue des Anciens Combattants, dont la distance entre les deux bâtiments de logements individuels (maison de plein pied à rdc et maisons en duplex) ne respecte pas la distance minimale prévue par le projet.</p> <p><b>En zone UA, la distance entre 2 constructions à usage d'habitation non contiguës sera réduite.</b></p> <p><b>L'apport d'une précision sur l'article UA 11 – C.2, concernant l'aspect extérieur des constructions</b>, qui ne précise pas si les annexes peuvent bénéficier du même traitement que les toitures décrites au point C.3 où il est considéré que les toitures peuvent être « [...] plates ou en pente faible ».</p> <p>M. DARMON propose de préciser cet élément pour les annexes au point C.2 comme suit : « <b>Les annexes peuvent avoir un toit plat ou à faible pente</b> ».</p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>e. La modification de la largeur de voirie sur le secteur d'OAP 123 avenue des Cavernes (OAP Graveyron) : prévoir une largeur de 8 mètres</b>, au lieu de 10 mètres comme indiqué sur le schéma de l'OAP.cf réponse 7 de l'observation 5.</p> <p><b>Avis favorable</b></p> <p>Concernant la même OAP, M. DARMON précise que <b>l'emprise des bâtiments prévue par l'article UC 9 limitée à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant</b>, est défavorable aux projets d'ensemble d'habitations où la diversité des formes d'habitat (maisons individuelles accolées et bâtiment collectif) dépasse cette emprise, et où la taille des parcelles est trop contrainte par rapport aux règles de reculs.</p> <p>Cf réponse observation 9 :</p> <p><b>Proposition d'augmenter l'emprise au sol à 300 m<sup>2</sup></b> afin de permettre la réalisation de bâtiments plus efficaces énergétiquement (RE2020), les 200 m<sup>2</sup></p>	
--	--	---	--

			limitant l'opération à des blocs de 3 T2, mais aussi de répondre aux objectifs de densification tout en préservant des espaces verts de qualité, d'optimiser les coûts de construction (favorisant des logements plus abordables et une mixité sociale accrue) et de faciliter la création d'espaces communs généreux. L'enjeu est de limiter la surface des bâtiments collectifs, que ceux-ci soient disproportionnés par rapport aux emprises au sols des constructions existantes en périphérie.	
--	--	--	---	--

## **5.2 – Expliciter la concertation menée sur la modification n°3 du PLU d'Izon**

### **5.2.1 – Réponse du pétitionnaire**

La procédure de modification ne fait pas l'objet d'une concertation systématique. Le code de l'urbanisme ne définit pas l'obligation en matière de concertation pour cette procédure (cf. articles L.153-36 à L.153-44).

### **5.2.2 – Réponse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que les explications fournies ne répondent que partiellement au questionnement. Une concertation volontaire des administrés de la part de la mairie pour présenter les objectifs de la modification n°3 au public aurait pu être menée et les raisons du choix de ne pas concerter la population explicitées.

## **5.3 – Préciser la nature, l'état d'avancement et les objectifs des procédures engagées à ce jour (PLU et PLUi)**

### **5.3.1 – Réponse du pétitionnaire**

La procédure de révision du PLU a pour objet de permettre à la collectivité de répondre aux objectifs de la loi SRU (article 55) en assurant la création d'OAP en extension (consommation d'espaces car la présente modification ne permet que l'atteinte de la moitié des objectifs du PLU et du contrat de mixité sociale.

L'objectif de cette procédure de modification est de :

- Maîtriser le phénomène de division parcellaire et œuvrer pour le respect des exigences de la loi SRU
- Organiser la constructibilité de zones prioritaires par l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Apporter des correctifs de forme sur le règlement

Les principaux objectifs de la révision ont été définis comme suit en termes d'aménagement de l'espace, de déplacements, de développement des activités en adéquation avec l'identité de la commune et de qualité de vie :

- Mettre à jour le PLU datant de 2010 au regard des évolutions législatives de ces 10 dernières années ;
- Maîtriser le développement urbain et les divisions parcellaires dans le respect des caractéristiques paysagères, environnementales et architecturales de la commune en privilégiant un urbanisme de qualité ;
- Identifier, évaluer et protéger les éléments du patrimoine bâti historique, et environnemental ;
- Conforter le dynamisme démographique tout en tenant compte des capacités des équipements publics disponibles ;
- Limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire dans le respect de la législation tout en privilégiant la vie de village ;
- Garantir une vie harmonieuse pour les izonnais au regard de son organisation historique et du développement des déplacements, en mettant l'accent sur l'organisation et la sécurisation des mobilités douces ;
- Relancer la dynamique économique à l'échelle de la commune à la fois au niveau commercial, artisanal et industriel ;
- Préserver les zones écologiques sensibles et notamment les zones humides ;
- Maintenir les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversités connus notamment à travers le Schéma Régional de Cohérence Écologique et les orientations du SDAGE;

**Un des enjeux majeurs de la révision est la maîtrise du développement urbain, afin de limiter les extensions urbaines et la construction diffuse déconnectée des aménités urbaines.** Le développement est privilégié dans les zones déjà urbanisées et de manière à organiser les divisions parcellaires. **La révision du PLU vise ainsi à l'optimisation des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et une meilleure adaptation du parc de logements aux besoins identifiés en complément de la procédure de modification.** L'outil des Orientation

d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été privilégié pour encadrer la constructibilité des terrains qui seront rendus constructibles tout comme celle des fonds de parcelles voisins sujets à division. Toutefois, les OAP de la révision ont été réalisées en extension de l'urbanisation car la modification a permis de mobiliser le foncier disponible à l'intérieur des zones urbaines du PLU approuvé.

**En ce qui concerne le développement d'une offre diversifiée, le PLU est tenu de démontrer qu'il permet la réalisation des objectifs de production de logements sociaux (compatibilité avec le PLH), tout au long de sa durée d'applicabilité. Une quantification des capacités productives de tous les outils qui seront mis en place sera nécessaire.**

La révision du PLU est en cours de finalisation pour la fin de l'année 2024 (arrêt). Le projet de PLU révisé sera repris dans son intégralité dans le PLUi en cours de réalisation (OAP, zonage, règlement).

### **5.3.2 – Réponse du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que les éléments apportés dans cette réponse sont satisfaisants. Les plannings de la révision du PLU et de l'élaboration du PLUi devraient permettre aux habitants ayant un projet de construction, et qui se sont déplacés en permanence, d'en saisir la mairie afin que leur demande soit examinée comme le commissaire enquêteur leur a conseillé.

Bien que non énoncée clairement dans les objectifs de la révision du PLU, et dans l'élaboration du PLUi, la problématique « Eau », tant dans sa disponibilité que dans ses risques de débordement, doit servir de guide dans la réalisation de ces deux documents de planification. L'état et les caractéristiques techniques des réseaux, associés à leurs dysfonctionnements actuels, et notamment en ce qui concerne les eaux usées et les eaux pluviales, doivent être caractérisés et considérés comme des données indispensables de définition du projet communal.

A Bordeaux, le 29 septembre 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur



## 6 – Annexes

Annexe 1 – Arrêté intercommunal de la CALI en date du 28 mai 2024 d'ouverture d'enquête publique

Annexe 2 – Parution dans les journaux

Annexe 3 – Les observations déposées lors de l'enquête publique

Annexe 4 – Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique

Annexe 5 – Procès-verbal des observations

Annexe 6 – Mémoire en réponse du pétitionnaire