



**IZON**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# **Annexes à la notice explicative spécifique à la 3ème modification du PLU**

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 22/09/2010

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du  
3/10/2012

2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du  
20/02/2020

3ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du  
25/09/2024



Metropolis 32 rue Jules Michelet 33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune d'Izon (33) porté par la communauté d'agglomération  
du Libournais**

N° MRAe 2024ACNA45

dossier KPPAC-2024-15702

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération du Libournais, reçu le 25 mars 2024 relatif à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Izon (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu les éléments complémentaires reçus le 17 avril 2024 et ayant pu être pris en compte dans le cadre de cet avis ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 5 avril 2024 ;

**Considérant** que la commune de Izon, 6 298 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 15,59 km<sup>2</sup>, souhaite apporter une troisième modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 septembre 2010 ;

**Considérant** que cette modification vise à atteindre les objectifs de la commune en matière de production de logements sociaux ; qu'elle porte sur :

- la définition d'une servitude de mixité sociale sur douze sites situés en zone urbaine 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 ;
- introduire des règles relatives aux constructions annexes en zone naturelle N, afin de limiter l'imperméabilisation et la fragmentation des espaces naturels ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Izon (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Libournais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Izon (33) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 21 mai 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

**Signé**

Jérôme Wabinski





**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde**

Envoyé en préfecture le 30/09/2024  
Reçu en préfecture le 30/09/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE

Affaire suivie par :  
**Sébastien LANCELEVEE**  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde  
Tél : 05 54 69 21 58  
Mél : sebastien.lancelevee@gironde.gouv.fr

Libourne, le 24 mai 2024

La Responsable d'Unité  
à

Monsieur le Président de la  
Communauté d'Agglomération du Libournais

Communauté d'agglomération du Libournais  
33 Avenue de la Gare 33870 Vayres

**Objet : Modification n°3 du PLU d'Izon**

Monsieur le Président,

Par courriel du 25 mars 2024, vous nous avez notifié le dossier de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Izon

Les modifications engagées avaient pour but 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, et l'application d'une servitude de mixité sociale sur ces secteurs afin d'assurer une partie du rattrapage de la carence en logements sociaux de la commune,
- Apporter des correctifs de forme sur le règlement,
- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Les modifications du règlement projetées n'amènent pas de remarques particulières de la part de nos services.

Toutefois, nous tenons à vous apporter quelques observations, et vous demandons de faire quelques rectifications à la notice explicative :

- la formulation affichée p.9 et p.17 de la notice explicative est erronée puisque l'échéance à 2025 a été supprimée par la loi n°2022-217 du 22 février 2022 dite loi 3DS : "Afin de s'inscrire en compatibilité avec la loi SRU2, obligeant les communes de plus de 3 500 habitants à disposer d'une part de 25% de logements sociaux au regard des résidences principales **d'ici à 2025**".

En effet, la loi 3DS est venue supprimer cette date butoir « pour privilégier un rattrapage glissant et différencié selon les communes du déficit de logements sociaux » (art.68 de la loi) : la date de 2025 est donc à supprimer.

- La notice explicative présente un tableau (p.19) des futurs logements sociaux qui seront mis en service dans les années à venir. Nos services ont comparé les données de ce tableau avec les éléments du Contrat de Mixité Social signé, et du logiciel SIAP (qui regroupe les agréments de logements sociaux). Nous n'avons pas retrouvé d'agrément correspondant à l'opération impasse Nougueyreau (7 logements pour Domofrance). Il serait judicieux de vérifier si une demande d'agrément pour cette opération a bien été déposée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Guylaine Gautier



Réf : MB/JCJ/VB  
N°2024-04/17

Les Artigues-de-Lussac, le 29 avril 2024

LA CALI  
Monsieur le Président  
BP 2026  
33502 LIBOURNE Cedex

Affaire suivie par : Virginie BROUILLAC

**Objet : Avis sur le projet de modification n°3 du PLU de IZON**

Monsieur le Président,

Par transmission électronique du 25 mars 2024, vous nous avez notifié la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de IZON concernant des modifications dans le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'objet de cette modification est de maîtriser le phénomène de division parcellaire et d'œuvrer pour le respect des exigences de la loi SRU en organisant la constructibilité de zones prioritaires par l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, et l'application d'une servitude de mixité sociale sur ces secteurs afin d'assurer une partie du rattrapage de la carence en logements sociaux de la commune d'Izon.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes :

**✓ L'instauration d'une servitude de mixité sociale :**

Afin de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, le PLU instaure une servitude de mixité sociale et l'inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de plusieurs sites identifiés sur le territoire communal. Cela permettra une meilleure maîtrise des projets et l'atteinte des objectifs contenus dans le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat.

**✓ L'identification de 12 sites avec des OAP :**

Chaque site projeté comme site à enjeux pour une urbanisation, à court terme, a vocation de produire des logements neufs dans lesquels des logements sociaux seraient réalisés (entre 60 et 100 % de la production de logements selon les sites). Cela représente un potentiel de 308

Pôle Territorial du Grand Libournais – 1 Place Maurice Druon 33570 Les Artigues-de-Lussac

Tél : 05 57 55 00 70

direction@grandlibournais.eu – www.grandlibournais.eu

logements dont environ 210 logements sociaux, sur une surface globale de près de 9 hectares, soit une densité moyenne de 35 logts/Ha. L'objectif de la commune à l'horizon 2034 étant de réaliser 450 logements sociaux.

Les sites identifiés sont tous sur des zones U ou AU existantes dans le PLU ; cependant certains terrains concernés par des enjeux environnementaux ou la proximité de zones à risques auraient mérité d'être réinterrogés.

Dans la notice descriptive de la modification n°3, il n'est pas mentionné le nombre de logements réalisés depuis l'approbation du SCoT, ni le potentiel restant au sein des zones U et AU. Aucune démonstration n'est apportée dans ce document quant à la suffisance de la ressource en eau potable pour desservir la population attendue à l'horizon 2034.

Il faut pour cela regarder les documents transmis à l'autorité environnementale pour l'examen au cas par cas.

La commune d'Izon est alimentée par le SIAEPA d'Arveyres, disposant de 4 forages, sur lesquels les volumes de prélèvement dans l'éocène centre sont en dépassement depuis 2019. Bien que le syndicat soit engagé dans un programme pluriannuel (2023 à 2033) de travaux et d'investissements et dans une démarche de recherche de ressource de substitution (forage de Cadarsac – nappes alluvionnaires de la Dordogne), il est difficile d'évaluer la capacité projetée de la ressource en eau et son adéquation, à l'échelle du syndicat, avec les ambitions d'accueil des communes desservies.

La commune a gagné 500 habitants entre 2016 et 2020 et a produit 469 logements entre 2014 et 2020 soit en moyenne 80 logements/an, ce qui dépasse les objectifs fixés dans le DOO du SCoT et le PLH (65 logts/Ha / 60 logts/an). Et pendant cette période, le nombre de logements vacants n'a cessé d'augmenter.

**Il est rappelé que la traduction règlementaire du PLU et les objectifs affichés en termes de production de logements (tous types confondus) doivent être en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau potable, en phasant si besoin les projets de constructions.**

**✓ Le contrôle des divisions parcellaires :**

Parallèlement, la commune entend maîtriser le phénomène de division parcellaire, d'initiative privée en majorité, qui accentue la problématique de rattrapage de production de logements sociaux, par l'augmentation du nombre de résidences principales liées à ce phénomène.





Cette maîtrise du développement doit également permettre à la commune d'atteindre progressivement ses objectifs d'accueil de population en lien avec la disponibilité de la ressource en eau potable.

✓ **Les modifications dans le règlement écrit :**

La modification n°3 du PLU a été l'occasion d'ajouter des mesures de protection dans le règlement en identifiant les arbres isolés et les ensembles boisés, qui participent à la nature en ville et au maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes, le règlement insère une possibilité de surélévation pour permettre la création d'un vide sanitaire ; dans sa rédaction l'article 10 mériterait d'être davantage prescriptif plutôt qu'incitatif.

Le règlement a apporté des compléments sur les règles de clôtures ; il est néanmoins regrettable d'autoriser des murs pleins en limites séparatives alors que les clôtures végétales permettent de mieux retenir les eaux de ruissellement, participent au maintien de la biodiversité et réduisent les effets d'îlots de chaleur en milieu urbain.

Il conviendra d'intégrer une disposition concernant la réalisation de stationnement perméables (cf : DDO du SCoT : « la nature en ville ») notamment dans les zones UE et UX.

La rédaction de l'article 9 en zone N est sans doute à revoir ; appliquer un « forfait » de 30% en extension sans « plafond » peut créer une iniquité entre les grandes habitations existantes et les plus modestes ; une emprise au sol doit être fixée pour les constructions accessoires, ainsi qu'une limite de m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines.

Pour les piscines, le SCoT préconise par ailleurs d'imposer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux zones agricoles (notamment celles générant une exposition aux traitements phytosanitaires).

En conséquence des remarques ci-dessus, j'émet un **avis favorable réservé** sur la modification n°3 du PLU de Izon, en demandant 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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**Jacques BREILLAT**

Président du Pôle Territorial  
du Grand Libournais

Pôle Territorial du Grand Libournais – 1 Place Maurice Druon 33570 Les Artigues-de-Lussac

Tél : 05 57 55 00 70

direction@grandlibournais.eu – www.grandlibournais.eu

MONSIEUR PHILIPPE BUISSON  
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS  
33 AVENUE DE LA GARE  
33870 VAYRES

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH n°2024-393  
Affaire suivie par Philippe TOUZEAU  
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 24 951  
p.touzeau@gironde.fr  
Bordeaux, le

23 MAI 2024

Objet : PLU d'IZON – projet de modification n°3 – avis  
V/Réf. : courriel du 25/03/2024

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courriel en date du 25 mars dernier, sollicitant l'avis du Conseil départemental sur la modification n°3 du PLU de la commune d'Izon.

Le projet amène les remarques suivantes :

- ✓ Concernant le projet de développement et la production de logements :

Il convient de noter que la programmation de 210 logements sociaux permet de répondre aux objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 (104 logements locatifs sociaux à produire afin de répondre à l'article 35 de la loi SRU). Ces objectifs sont affichés dans le Contrat de Mixité Sociale 2022-2025. Par ailleurs, les Servitudes de Mixité Sociale ont été appliquées sur des terrains composés de dents creuses et de divisions parcellaires regroupées en zone urbaine. Une densification plus importante de l'habitat en centre bourg permettrait de renforcer la centralité vis-à-vis des quartiers pavillonnaires.

Il conviendrait de **compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) et le règlement en imposant un minimum d'offre locative sociale en PLUS et PLAI**, ceci afin d'être en cohérence avec la demande locative sociale et de garantir la production d'une offre locative sociale durable dans les temps.

Une OAP Mobilité sur les liaisons et les accès entre le centre bourg et les opérations d'habitat aurait été intéressante. Il est à noter un projet départemental de circuit de promenades qui pourrait traverser ou passer à proximité de ces opérations d'habitat et les relier au centre bourg d'Izon. La conservation des chemins ruraux est donc une priorité.



✓ Concernant la gestion de la ressource en eau :

Il conviendrait d'intégrer dans les OAP une meilleure gestion du risque de débordement des cours d'eau :

- Une marge de recul de 10 mètres minimum devrait être intégrée le long du ruisseau du Canterane,
- Sur l'OAP Graveyron, la zone de « méandrage » du cours d'eau considérée comme zone sensible à l'aléa débordement implique qu'il faut élargir le corridor sur ce secteur,
- Sur l'OAP Fosse du Moulin, il convient de délimiter le périmètre de la zone humide concernée.

Par ailleurs, 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, il convient de prendre en compte les éléments suivants dans les OAP :

- imposer au projet d'aménagement un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...),
- encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires,
- prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable,
- imposer une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire (remontée de nappes ou saturation des sols lors des pluies intenses),
- appliquer un coefficient de pleine terre destinée à l'infiltration des eaux pluviales (prendre en compte la surface d'épandage pour l'infiltration, qui consomme plus d'espace sur les zones de remontée de nappes avec densification),
- imposer des revêtements perméables pour le stationnement et les voies de circulation,
- préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable,
- définir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.

Enfin, dans le cadre des travaux du PLUi en cours, un travail plus en détail sur les abords des ruisseaux pourrait être réalisé. Il faut noter l'effort important en faveur d'une maîtrise foncière communale via la mise en place d'emplacements réservés (ER). Toutefois, pour renforcer l'aspect multifonctionnel du cours d'eau (continuité écologique, zone d'expansion de crue, îlot de fraîcheur, ...), il est nécessaire :

- de veiller à ce que l'emprise des ER soit continue le long des cours d'eau et élargie sur d'éventuels points noirs de débordement,
- d'intégrer des zones de renaturation avec reméandrage favorisant un ralentissement des écoulements et améliorant le paysage,
- d'interdire les aménagements en bordure des cours d'eau.

Au regard des inondations de 2021 sur ce secteur, il est important d'identifier le linéaire des cours d'eau (Vergne et affluents), de vérifier leur tracé et de proposer d'intégrer des zones de renaturation/désartificialisation de leur lit majeur.

*J'émetts un avis favorable à la modification n°3 du PLU de votre commune sous réserve de la prise en compte des observations et remarques formulées ci-dessus utiles à la mise en œuvre de votre projet.*

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,

Pour Le Président du Conseil départemental  
et par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint  
chargé de l'Interim du D.G.S.,

Frédéric PERRIERE

2/2

Bordeaux, le 8 avril 2024

Monsieur le Président  
Communauté de l'Agglomération de  
Libourne  
21 avenue maréchal Foch  
BP 2026  
33502 Libourne

**Objet :** Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118  
[evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr](mailto:evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr)

Monsieur le Président,

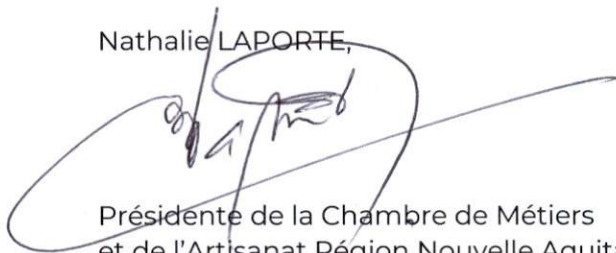
Le projet de modification n°3 du PLU d'Izon est engagé afin de :

- 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 et l'application d'une servitude de mixité sociale sur ces secteurs afin d'assurer une partie du rattrapage de la carence en logements sociaux de la commune,
- Apporter des correctifs de forme sur le règlement et corriger des erreurs matérielles.

Ce projet de modification du PLU n'appelle pas de remarque particulière, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de modification simplifiée n°3 du PLU d'Izon.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE,



Présidente de la Chambre de Métiers  
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine  
Gironde





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE



**Unité départementale  
de l'architecture et du patrimoine  
de la Gironde**

Bordeaux, le 10 JUN 2024

Affaire suivie par :

**Cécile GAYDON**

Tél : 05 56 00 87 10

Mél : [udap.gironde@culture.gouv.fr](mailto:udap.gironde@culture.gouv.fr)

Monsieur le Président

Monsieur Philippe BUISSON

42, Rue Jules Ferry

CS 62026

33503 LIBOURNE Cedex

Monsieur le Président,

La Communauté d'agglomération du libournais a engagé, par délibération du 2 avril 2021 la modification du PLU de la commune d'IZON dans l'objectif :

- de maîtriser le phénomène de division parcellaire et d'œuvrer pour le respect des exigences de la loi SRU,
- d'organiser la constructibilité de zones prioritaires par l'instauration d'OAP, et l'application d'une SMS sur ces secteurs afin d'assurer une partie du rattrapage de la carence en logements sociaux de la commune,
- d'apporter des correctifs de forme sur le règlement,
- de corriger des erreurs matérielles,
- d'adapter l'ensemble des pièces constituant le PLU, nécessaires pour les évolutions envisagées.

Aussi, conformément aux articles L132-7, L132-12 et L132-13 du Code de l'urbanisme et suite à la transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées en date du 25 mars 2024, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous mes observations concernant le projet de modification.

**I. Sur les servitudes patrimoniales**

Deux monuments historiques sont présents sur le territoire communal, à savoir :

- l'église Saint-Martin, inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 21 décembre 1925,
- le château d'Anglade, dont les façades, les toitures et les boiseries du grand salon sont inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 16 juin 1965.

Le report des périmètres de 500 m (servitudes AC1) doit être réalisé en tout point de chaque monument historique (éléments bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques).

L'ensemble des données cartographiques (format .shp) sont accessibles et téléchargeables sur : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/>

Une réflexion est en cours pour transformer les périmètres de protection des abords (R500m) en périmètre délimité des abords (PDA). En l'absence d'opposabilité de ce(s) PDA, il convient donc d'employer au sein des différents documents le terme de « périmètres de protection des abords » (et non de « périmètre délimité des abords »).



## **II. Sur l'OAP sectorielle « Canterane »**

Ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Martin, édifice protégé au titre des monuments historiques.

Ensemble parcellaire à la forme complexe, il nécessite un soin particulier quant à l'organisation des espaces viaires (voies, voies douces, placettes ...). Aussi, il convient une « place » au niveau de l'intersection des futures voies Nord/Sud et Est/Ouest, en partie Ouest de la zone, afin de marquer les axes de circulation intérieurs de manière qualitative.

## **III. Sur l'OAP sectorielle « allée des Pavillons »**

Ce secteur est situé en entrée de bourg, au sein d'un tissu patrimonial et paysager de qualité. Il est également situé juste au Sud des deux pavillons du château d'Anglade.

Pour une meilleure intégration du projet dans son contexte, il convient d'aligner l'axe et l'emprise de la voie à ceux formés par les pavillons du château et l'allée cavalière, quitte à dessiner deux zones à bâtir d'emprise différente.

Au niveau de la tranche 2, côté allée de Tourny, il pourra être envisagé une implantation bâtie formant un front bâti plus important (par exemple un retour en « L » des constructions) permettant de refermer le système paysager (Dordogne/château/allée/pavillon/chemin) et d'effectuer une transition qualitative vers le tissu pavillonnaire déjà présent au Sud.

## **IV. Sur l'OAP sectorielle « Galerie »**

Ce secteur est situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Martin, édifice protégé au titre des monuments historiques.

Afin de préserver la qualité des abords du monument historique et de mieux tenir compte du contexte urbain existant, il convient :

- au Nord, d'augmenter l'épaisseur de la frange paysagère en implantant les constructions à l'alignement de la construction voisine située à l'Ouest du secteur,
- à l'Est, d'implanter les constructions à l'alignement de la voie, sans recul à l'identique du tissu ancien préexistant, permettant de rétablir des formes urbaines pertinentes : affirmation de la rue, espace privatif à l'arrière... etc.,
- d'orienter les faîtages des constructions en bordure des rues de la Galerie et des Gabauds parallèlement à la voie qui les borde,
- d'orienter les faîtages des autres constructions situées au Sud de la tranche 2 parallèlement à la voie interne ou à la limite séparative Ouest,
- de privilégier un sens unique de circulation afin de favoriser l'aménagement paysager (alignement d'arbres... etc.) et les espaces de stationnement résiduels maîtrisés (bande stationnée paysagée).

## **Conclusion**

En conclusion, je vous informe émettre un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations émises.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

L'architecte des Bâtiments de France,  
Adjoint au chef de service

  
Régis CARBONIE-SUILS  
33074 BORDEAUX CEDEX  
09 87 10  
Département de la Gironde



## 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

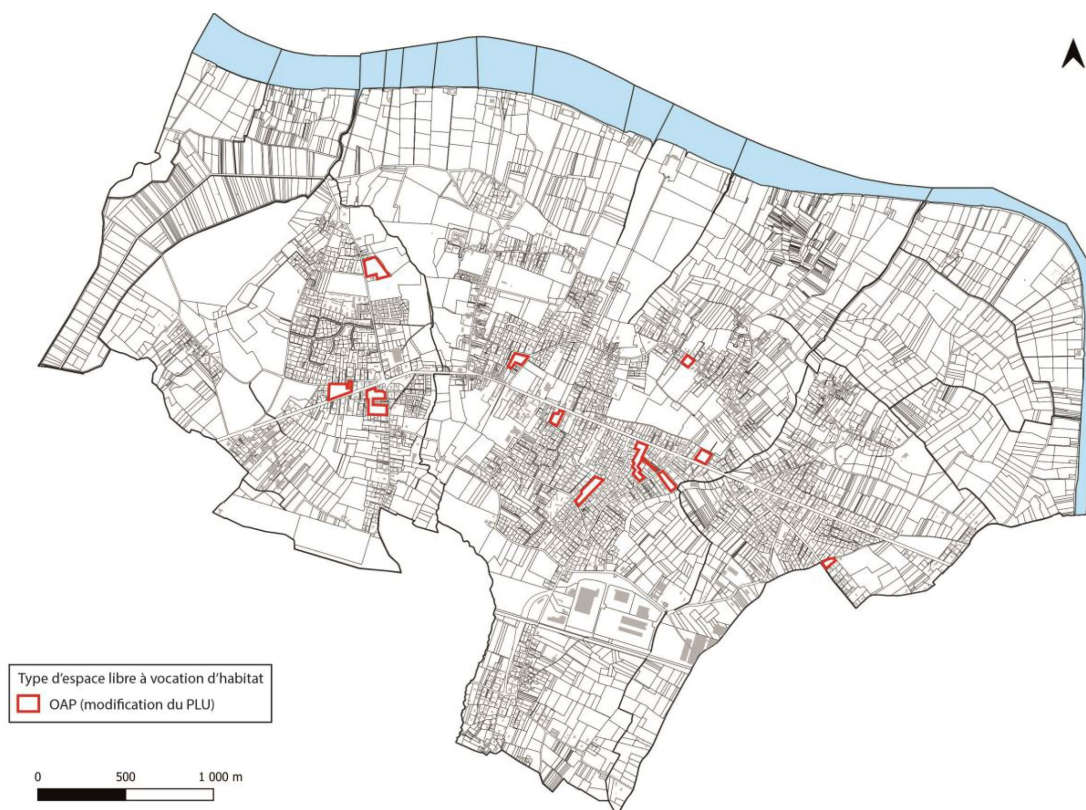
La commune prévoit ainsi la programmation de 210 logements sociaux permettant d'atteindre les objectifs de ce contrat de mixité sociale et de s'inscrire en compatibilité du PLH de la Cali fixant un objectif de 450 logements sociaux à réaliser à l'horizon 2034 (540 logements sociaux à réaliser à l'horizon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

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 m²)	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

Réf. TA : E24000028/33

Arrêté intercommunal de la CALI en date du 28 mai 2024

29 août 2024

"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 « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », 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 réglementaires

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**).



The screenshot shows the 'LA CALI' website interface. At the top, there's a navigation bar with links for 'ACTUALITÉS', 'L'AGGLO', 'LA CALI ET VOUS', 'COMPÉTENCES', and 'GRANDS PROJETS'. Below this, a breadcrumb trail reads: 'Accueil > Actualités de la Cali > Avis d'enquête publique relative au projet de modification de droit commun du PLU d'Izon'. The main heading is 'Avis d'enquête publique relative au projet de modification de droit commun du PLU d'Izon', dated '25 mars 2024'. The text informs the public that an inquiry is being opened by the President of the Communauté d'Agglomération du Libournais, following a decision by the Tribunal Administratif de Bordeaux. It specifies the inquiry period from June 15 to July 30, 2024. Key details include the location of the inquiry at the Agglomération du Libournais headquarters and the opening hours for the public. A list of dates and times for public access is provided: Saturday, June 15 (9h-12h), Tuesday, July 16 (18h-21h), Saturday, July 20 (9h-12h), and Tuesday, July 30 (18h-21h). The notice also mentions that the dossier is available online at www.lacali.fr and that the final decision will be submitted to the local council for approval.

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.



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION PLU

ACTUALITÉ

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-330 du 28 mai 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.

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 « courriel à l'attention de la commissaire enquêteur pour le projet de modification du plan local d'urbanisme d'Izon ».

Permanence de la Mme la Commissaire enquêteuse les :

- 15/06 à 9h à 12h
- 16/07 à 18h à 21h
- 20/07 à 9h à 12h
- 30/07 à 18h à 21h

**LA CALI**  
Vos droits et vos libertés

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
Relative au projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon

Le public est informé que par arrêté numéro 2024-330 du 28 mai 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, la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n° E24000028/33 en date du 8 avril 2024, a désigné Mme Françoise BACALDETTE, Ingénieure géomaticienne, comme commissaire enquêteur suppléant.

Le public est invité à déposer 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 « courriel à l'attention de la commissaire enquêteur pour le projet de modification du plan local d'urbanisme d'Izon ».

Les personnes intéressées pourront pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et déposer leurs observations et propositions sur les registres établis à cet effet ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Communauté d'Agglomération du Libournais, 37 Avenue de Madame la Commissaire-enquêteuse, 42 rue Jean Fery 33000 LIBOURNAIS. Les registres seront consultables au regard et en vertu de 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 « courriel à l'attention de la commissaire enquêteur pour le projet de modification du plan local d'urbanisme d'Izon ».

Un service, dédié, 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, 37 Avenue de Madame la Commissaire-enquêteuse et à la Mairie d'Izon aux jours et heures d'ouverture des bureaux du public.

La commissaire enquêteuse 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
- Samedi 16 juillet 2024 - de 18h à 21h
- Samedi 20 juillet 2024 - de 9h à 12h
- Samedi 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 20-21 rue de la République 33000 LIBOURNAIS

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteuse 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.

La Présidente  
Françoise BACALDETTE

Télécharger l'arrêté de la CALI

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.

Réf. TA : E24000028/33

Arrêté intercommunal de la CALI en date du 28 mai 2024

29 août 2024

### 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).

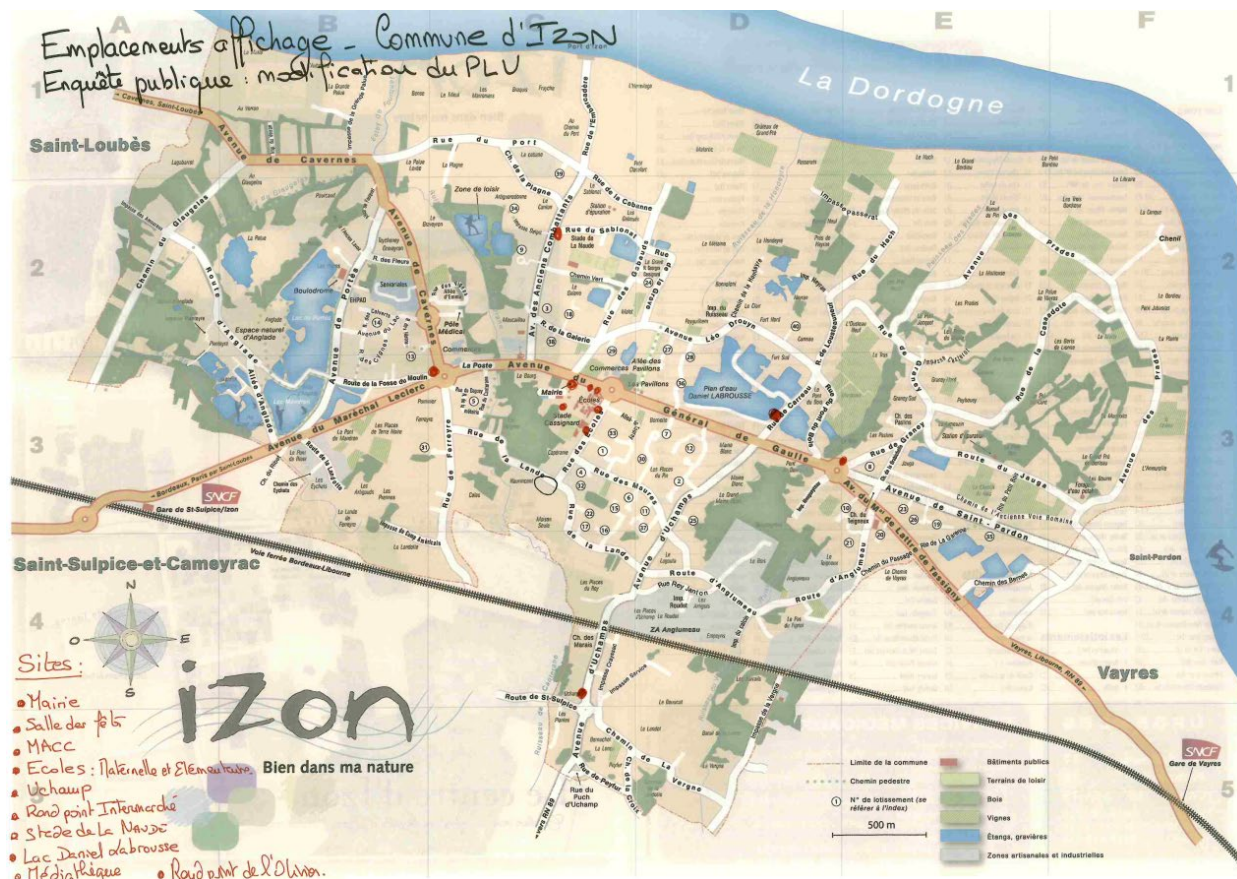
#### 3.5.2 – Les journaux officiels

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@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.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. Maufroid (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. Pouméroutie 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

	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 ; 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.
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)	1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne » 2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13
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)	1. Demande d'intégration de changement de certains articles du règlement du PLU qui fragilisent les projets que Gironde Habitat a sur la commune : a. Dispositions générales ; normes de stationnement ; b. Lexique ; définition des annexes ; c. Classement des secteurs en zones UA, UB, UC et OAP ; d. Classement des secteurs en zone UA suivant le plan de zonage du PLU modifié ; e. Classement du secteur 123 avenue des Cavernes en OAP suivant le plan de zonage du PLU modifié.


#### 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
Registre à la mairie d'Izon				
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
Les observations déposées par courriel				
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)	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.  « 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 »	Proposition : Extension construction existante de moins de 35 m <sup>2</sup> autorisée en limite séparative	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.  <b>Avis favorable</b>
5	Mairie d'Izon (Obs. 5)	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).	L'ensemble des 10 points abordés par la commune sera modifié pour faciliter l'application du règlement par le service instructeur : 1/ Zones UA – UB – UC Article 7 et 10 : « Les annexes : « les annexes peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m. » 2/ Zones UA – UB – UC : Proposition d'écriture peu importe la profondeur (dans les 25m ou au-delà) : « Article 7 - 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. - Les annexes supérieures à 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol doivent respecter la règle générale.	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.  Avis favorable

			<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-contigües 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 50m². »</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 60m² 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



		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.	Avis défavorable	orientations générales choisies par la commune.  Avis défavorable
7	M. Pillet Raphaël (Gironde Habitat) (Obs. 7)	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	1. Les 8m d'emprise pour les voies internes sont justifiés afin de garantir la sécurité des circulations.  2. Cette emprise inclut la voirie, le ou les trottoirs, la circulation piétonne, un système de récupération des eaux pluviales, le paysagement, du stationnement.	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.

		interprétation du PLU ;  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.		
8	Mme De Souza Nathalie (Obs. 8 et 8bis)	Demande le reclassement de la parcelle BA 204	La parcelle BA 204 rue de Graney est classée en zone Agricole (A) dans le PLU approuvé qui fait l'objet de cette modification.  La procédure de modification ne permet pas l'extension de classer des parcelles agricoles en zone constructible.  Avis défavorable	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)  Avis défavorable
9	M. Sempol François (AFC Promotion) (Obs. 9 et 9bis)	1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne »  2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13	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 :  quel type de valorisation pour cette zone ?  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.  Avis défavorable  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.	Le commissaire enquêteur suit les avis favorables ou défavorables rendus par la commission d'urbanisme.

		<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.	<div></div>	



	(demande de égalité envoyée par courriel) (Obs. 11)	et AV 202, actuellement en zone 2AU, pour que sa fille puisse construire	<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 14 ans. 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>
12	Gironde Habitat (Obs. 12)	<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> <li>- <b>la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. »</b></li> </ul> <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'Etat. »</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) :</b> prévoir une largeur de <b>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 m² 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 m²</b> afin de permettre la réalisation de bâtiments plus efficaces énergétiquement (RE2020), les 200 m²</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 28mai 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



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

---

**Enquête publique**

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

**Conclusions motivées et avis**

---

## Conclusions motivées et avis concernant la modification n°3 du PLU d'Izon

Cette enquête publique a concerné la modification n°3 du PLU d'Izon.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités. Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur et les moyens mis à disposition ont été très satisfaisants. La mise à disposition du public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière. La coopération avec la commune d'Izon et de la CALI a été satisfaisante.

Le dossier d'enquête publique est complet au regard des textes régissant l'enquête publique. C'est un dossier d'enquête très détaillé, fourni, pédagogique et complet d'un point de vue technique. Suite à un dossier de demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe, le projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. 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. L'avis conforme de la MRAe est une absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure.

Le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique (document séparé de celui-ci ; article R.123-19 du code de l'environnement) qui consigne :

- Le déroulement de l'enquête publique ;
- Les observations émises par le public ;
- Les réponses du maître d'ouvrage ;
- L'examen personnel et l'avis que le commissaire enquêteur a pu faire du dossier et des observations.

### 1. Projet et objet de l'enquête publique

La commune d'Izon 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 ;
- 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 la 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.

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. **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). Afin de pallier cette carence en logements sociaux, **une servitude de mixité sociale (SMS) 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.

**Les 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. **Des 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 et concourant à l'atteinte des objectifs du contrat de mixité sociale imposé par l'Etat.

**Des amendements de certains articles du règlement écrit ont été nécessaires** pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) afin de pouvoir opérer la SMS et également pour maîtriser le phénomène de division parcellaire. D'autres modifications ont été apportées pour une meilleure mise en œuvre du PLU opposable et donc pour une maîtrise améliorée de l'urbanisation sur le territoire communal, ainsi que pour des évolutions législatives qui pouvaient être prises en compte dans cette modification. Des éléments paysagers ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

## 2. Déroulement de l'enquête publique et conformité à l'arrêté

L'enquête s'est passée dans un bon climat et aucun incident n'est à déplorer. Par ailleurs, l'accueil par les services et représentants de la mairie, ainsi que de la CALI, a été de bonne qualité. Conformément à l'arrêté intercommunal de la CALI du 28 mai 2024, l'enquête s'est déroulée du 15 juin 2024 au 30 juillet 2024, donc pendant 46 jours. Les permanences, au nombre de quatre, ont eu lieu en dehors des heures d'ouverture au public de la mairie, ainsi que deux samedi, afin de faciliter la participation du public à cette enquête publique. Elles se sont tenues à la mairie d'Izon : le samedi 15 juin 2024, de 9h à 12h, le mardi 16 juillet, de 18h à 21h, le samedi 20 juillet, de 9h à 12h et le mardi 30 juillet, de 18h à 21h.

## 3. Bilan de l'enquête publique

Douze observations ont été consignées lors de cette enquête publique : 3 observations sur le registre papier déposé en mairie d'Izon, 2 observations par courriers et 7 observations sur l'adresse mail dédiée à cette enquête publique.

Le commissaire enquêteur a reçu 30 visites constituées soit de personne individuelle soit de plusieurs personnes d'une même famille ou d'un groupe. 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. Ces visites ont parfois été suivies d'un dépôt écrit d'observations.

## 4. Cadre réglementaire

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.

## 5. Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

La procédure retenue par le porteur de projet, ainsi que le fond et la forme, permettent une bonne compréhension par le public des évolutions proposées dans ce dossier et notamment des douze opérations d'aménagement d'ensemble prévues et des modalités de leurs inscriptions sur le territoire de la commune d'Izon, tenant compte de la capacité restante des équipements du territoire. Notamment, les densités retenues par ce projet, de l'ordre de 35 logements/ha, se justifient pleinement. Les pièces présentées dans le dossier d'enquête publique sont pédagogiques, claires et bien illustrées, avec des plans à des échelles adaptées pour une bonne appréhension par le public des enjeux et de leurs prises en compte dans le dossier d'évolution du PLU. Chaque évolution projetée, quel que soit la pièce du PLU impactée (OAP, règlement écrit, zonage graphique), est remise dans son contexte et les explications nécessaires et relatives à leur modification sont détaillées.

Le dossier d'auto-évaluation nécessaire à la saisine au cas par cas dans l'objectif d'évaluer la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale est lui-même assez didactique avec la fourniture de cartes illustratives de l'ensemble des caractéristiques du territoire : le contexte écologique et paysager, les risques, les nuisances et les pollutions, les éléments de contexte du volet Eau et des compléments d'informations apportés par rapport à la reconquête de la ressource en eau potable. La partie « Focus sur les sites voués à muter » caractérise de façon satisfaisante l'état initial et les enjeux associés, avec la présence notamment d'un écologue qui a permis d'établir des cartographies de niveau d'enjeu au regard du contexte écologique existant.

Ce dossier d'auto-évaluation est une pièce maîtresse pour la justification des choix d'aménagement inscrits dans cette procédure de modification. Aussi, pour une meilleure compréhension des choix opérés par la collectivité, et qui ont présidé à retenir les partis d'aménagement notamment, les différents chapitres de ce document mériteraient d'être intégrés à la notice explicative afin qu'elle soit autoportante.

Enfin, les aspects relatifs aux réseaux (eaux pluviales et eaux usées) et à leurs dysfonctionnements (saturation), aux inondations récurrentes de certaines parties du territoire communal, ainsi qu'à la disponibilité de la ressource en eau potable, devraient être approfondis. L'adéquation du projet de modification n°3 du PLU d'Izon avec ses éléments, n'est pas démontrée en l'état actuel. Une première réponse de la volonté communale de mise en adéquation est donnée dans le dossier d'auto-évaluation, dans le chapitre « Informations apportées par rapport à la reconquête quantitative de la ressource en eau potable ». Des programmes, des outils de suivi et de planification des travaux, ainsi que l'étude des possibilités de ressources de substitution pour les ouvrages captant les unités de gestion déficitaires sont en cours. La réflexion est donc engagée et nécessite du temps avec des temporalités d'achèvement différentes suivant les actions. En ce qui concerne les problématiques liées à la gestion du risque de débordement des cours d'eau et à la saturation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, des mesures et actions complémentaires sont à prendre en compte dans le dossier de la modification, objet de la présente enquête publique mais également dans la révision du PLU et l'élaboration du PLUi en cours (cf. avis du Conseil Général et PTER).

### **Faiblesses**

- Nécessité de mettre en adéquation le projet d'accueil inscrit dans la modification n°3 du PLU avec la capacité de ressource en eau potable ;
- Renforcer la prise en compte des dysfonctionnements des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales ;
- Renforcer la prise en compte des phénomènes d'inondations récurrentes pour certaines OAP.

### **Atouts**

- Apporter une première réponse diligente à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU ;
- Apporter une réponse à la demande des publics nécessitant ces logements sociaux ;
- Intégrer dans le PLU les obligations en terme de logements sociaux des documents supérieurs (PLH) ;
- Densifier le centre-ville tout en intégrant les enjeux environnementaux, urbains et du cadre de vie ;
- Renforcer la centralité ;
- Optimiser les espaces avec des droits à construire restants dans un souci économe du foncier et sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (pas d'OAP en extension) ;
- Encadrement de l'urbanisation de ces nouveaux sites par des OAP écrites et graphiques permettant de les insérer au mieux dans le tissu bâti existant ;
- Meilleure application du règlement écrit et donc meilleure maîtrise de l'urbanisation ;
- Amélioration du cadre de vie avec la protection d'éléments de paysage ;
- Impact positif attendu sur l'activité commerciale d'Izon notamment.

Je soussignée, Françoise Bazalgette-Moirot, désignée en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance E24000028/33 en date du 08 avril 2024 de M. le président du tribunal administratif de Bordeaux, en vue de conduire ladite enquête qui s'est déroulée du 15 juin au 30 juillet 2024.

- CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée selon le calendrier prévu et les modalités prescrites dans l'arrêté qui l'a ordonnée, ainsi que les lois et règlements applicables en la matière ;
- CONSIDERANT que l'enquête a été portée à la connaissance du public de façon satisfaisante, en particulier par voie de presse (publicité réglementaire), sur les panneaux d'affichage extérieurs de la mairie, ainsi que par voie électronique et par des moyens complémentaires ;
- CONSIDERANT que les registres d'observation (papier et dématérialisé) ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit aux jours et aux heures d'ouverture de la mairie et de la CALI, et que le dossier d'enquête publique a été consultable à tout moment pendant la durée de l'enquête en dématérialisé ;
- CONSIDERANT que les permanences ont été tenues aux jours et heures annoncés par l'arrêté et qu'il n'y a pas eu d'incident à déplorer ;
- CONSIDERANT que les conditions d'accueil et d'accessibilité aux pièces du dossier à la commune d'Izon et à la Cali, siège de l'enquête publique, ont été appréciées comme très satisfaisantes (bureau dédié) ;
- CONSIDERANT qu'après une lecture attentive et approfondie du dossier par le commissaire enquêteur, suivie d'échanges avec l'équipe du porteur de projet et le référent identifié à la CALI pour ce projet (M. Maufront), les enjeux ont été appréhendés ;
- CONSIDERANT que les dossiers proposés à d'enquête publique et tenus à la disposition du public ont permis une appréhension satisfaisante par le public ;
- CONSIDERANT qu'après avoir, une fois l'enquête terminée, transmis en main propre au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations et reçu en retour ses éléments de réponse dans les délais impartis ;
- CONSIDERANT que le public a participé à cette enquête publique et qu'aucune opposition de la part du public n'a été formulée sur le projet dans sa globalité. Des propositions d'amendements ont été formulées par le public dont une majorité a été acceptée ;
- CONSIDERANT que les sites ont été caractérisés par un écologue lors des visites de terrain donnant lieu ainsi à des cartographies d'enjeux écologiques ;
- CONSIDERANT que, suite au dossier d'auto-évaluation fourni par le Maître d'ouvrage de saisine de l'Autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas afin d'évaluer la nécessité ou non de soumission à évaluation environnementale, l'avis conforme de la MRAe précise une absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de cette procédure ;
- CONSIDERANT que la modification n°3 du PLU d'Izon répond à plusieurs objectifs d'intérêt général : mise en œuvre des exigences de l'article 55 de la loi SRU (avec production d'OAP écrites et graphiques encadrant les opérations d'ensemble pour la production de logements sociaux) et atteinte des objectifs contenus dans le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat, mise en compatibilité du PLU avec les documents cadres d'ordre supérieur (PLH), optimisation de la maîtrise des divisions

parcellaires, amélioration de l'application du règlement écrit dans les permis de construire déposés, ainsi que pour l'application de la servitude de la mixité sociale, intégration d'évolutions législatives, identification de nouveaux éléments de paysage participant à la nature en ville et au maintien de la biodiversité en milieu urbain ;

- CONSIDERANT les avis favorables ou favorables sous réserves (qui devront être levées pour l'approbation de la procédure d'évolution) des Personnes Publiques Associées (DDTM 33, Conseil Départemental 33, PTER du Grand Libournais, Chambre des Métiers et de l'Artisanat 33, INAO, CNPF) ;
- CONSIDERANT que la notice explicative doit être un document autoportant dans le dossier de modification n°3 du PLU d'Izon ;
- CONSIDERANT que de la notice explicative de la modification n°3 du PLU d'Izon ne mentionne aucun indicateur de suivi de cette procédure qui permettra d'évaluer les modifications apportées au PLU au travers de cette procédure d'évolution, et notamment l'application de la servitude de mixité sociale ;
- CONSIDERANT le bilan Atouts / Faiblesses de la modification n°3 du PLU d'Izon, les atouts retirés supérieurs aux faiblesses et les points de faiblesse encadrés par les services représentants de l'Etat ;

Pour tous ces motifs

DECIDE D'émettre un avis favorable sur la totalité de la procédure de modification n°3 du PLU d'Izon.

Assorti de recommandations :

- Intégrer les chapitres contenus dans le dossier de saisine au cas par cas dans la notice explicative pour une meilleure compréhension du public ;
- Définir des indicateurs de suivi et de l'efficacité des modifications apportées par la procédure d'évolution et notamment de la servitude de mixité sociale ;
- Lever les réserves identifiées dans les avis des Personnes Publique Associées.

A Bordeaux, le 29 août 2024

Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur





## **EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS** *de la Communauté d'agglomération du Libournais*

### **ARRETE N° 2024 - 330**

#### **PRESCRIVANT L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'IZON**

Le Président de la Communauté d'agglomération du libournais ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L153-44, R 153-20 et R 153-21 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Izon en date du 22 septembre 2010 approuvant son PLU ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon en date du 3 octobre 2012 et celle 20 février 2020 approuvant la modification n°2 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 20 février 2020, prescrivant l'engagement d'une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Izon ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune d'Izon en date du 3 mars 2021 sollicitant La Cali d'engager une modification de droit commun du PLU ;

Vu la délibération n° 2021.04.029 du Conseil communautaire de La Cali en date du 2 avril 2021 prescrivant une modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Izon ;

Vu la décision n° E24000028 / 33 en date du 8 avril 2024, du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Madame Françoise BAZALGETTE en qualité de commissaire enquêtrice et Monsieur Rémi BAUDINET en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour mener l'enquête susvisée ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

## **ARRETE :**

### **ARTICLE 1 - Objet et dates de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique du samedi 15 juin à 9 heures au mardi 30 juillet 2024 à 21h heures soit pendant 46 jours consécutifs, portant sur la procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune d'Izon.

La procédure a été engagée pour :

- Maitriser 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

### **ARTICLE 2 - Désignation du commissaire enquêteur**

Conformément à la décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, Madame Françoise BAZALGETTE-MOIROT est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour mener l'enquête susvisée. M. Rémi BAUDINET est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### **ARTICLE 3 - Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

Les pièces administratives :

- Les documents propres à l'enquête publique
- Les actes liés à la procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune d'Izon et précédant l'enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification de droit commun du PLU d'Izon :

- Notice de présentation
- Plan de zonage, Règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation

### **ARTICLE 4 – Permanences du commissaire enquêteur**

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir ses observations, écrites et orales, ainsi que ses propositions et contre-propositions lors de permanences qui se dérouleront :

A la mairie d'Izon  
207 Av. du Général de Gaulle,  
33450 Izon

aux jours et horaires suivants :

- 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

### **ARTICLE 5 - Modalités de consultation**

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier :

- Sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Libournais : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)
- Au siège de la Communauté d'Agglomération du Libournais
- Dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public
  - Siège de la Communauté d'agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
  - A la mairie d'Izon, 207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public dans les lieux cités ci-dessous aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.



- au service urbanisme de la Communauté d'agglomération du Libournais 33 avenue de la gare 33.870 Vayres
- A la mairie d'Izon, 207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon
- Lors des permanences de la commissaire enquêtrice

#### ARTICLE 6 – Modalités de participation

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lacali.fr](mailto:enquetepublique@lacali.fr).
- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par la commissaire enquêtrice. Ces registres seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans les lieux cités ci-dessous, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public :
  - Siège de la Communauté d'agglomération du Libournais (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)
  - A la mairie d'Izon, 207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi), à :  
Madame la Commissaire Enquêtrice  
Service Urbanisme  
Communauté d'Agglomération du Libournais  
42 rue Jules Ferry 33500 Libourne
- Lors des permanences de la commissaire enquêtrice

#### ARTICLE 7 - Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont transmis sans délai à la commissaire enquêtrice qui les clôturera.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commissaire enquêtrice rencontre, dans la huitaine, l'autorité compétente pour élaborer le PLU et lui communique ses observations écrites et orales dans un procès-verbal de synthèse. L'autorité compétente dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

#### ARTICLE 8 - Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice

A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêtrice rédige son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport de la commissaire enquêtrice relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

La commissaire enquêtrice consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

La copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice sera tenue 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
- A la mairie d'Izon, 207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon
- Sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Libournais

#### ARTICLE 9 - Décision adoptée au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, le projet de Modification du PLU d'Izon éventuellement modifié au vu du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice donne lieu à une décision d'approbation par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais.

#### ARTICLE 10 - Mesures de publicité

Un avis contenant les indications sur le déroulement de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis d'enquête publique sera également affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Au siège de la Communauté de la Communauté d'agglomération du Libournais
- A la mairie d'Izon, 207 Av. du Général de Gaulle, 33450 Izon

Cet avis sera publié sur le site internet de la Communauté d'agglomération du Libournais : [www.lacali.fr](http://www.lacali.fr)

Enfin, la publicité de l'avis d'information au public fera également l'objet, si nécessaire, d'affichages en divers lieux publics de la commune d'Izon et pourra être portée à la connaissance de la population par divers procédés d'information et de communication mis en œuvre par la Communauté d'agglomération du Libournais et la commune d'Izon.

**ARTICLE 11 - Notification du présent arrêté**

Copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde
- Monsieur le Sous-Préfet de Libourne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Madame la Commissaire Enquêtrice
- Monsieur le Maire d'Izon

A Libourne, le 28 mai 2024

Monsieur Philippe BUISSON  
Président de La Cali

mis en ligne le 07 juin 2024

**Destinataires:**

Monsieur le Préfet de la Gironde  
Monsieur le Sous-Préfet de Libourne  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux  
Madame la Commissaire Enquêtrice  
Monsieur le Maire d'Izon





ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉGALES SUR L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE ET LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE ET LA DORDOGNE

Commune de BEYCHAC ET CAILLEAU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE  
du projet de révision<sup>n°2</sup> du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la Commune de BEYCHAC et CAILLEAU  
et  
de la suppression de la Servitude d'Utilité Publique AC1  
de l'église Saint-Jean Baptiste de CAMEYRAC sur le territoire  
de la commune de BEYCHAC et CAILLEAU

Par arrêté n°2024-46 en date du 23 mai 2024 le Maire de BEYCHAC ET CAILLEAU a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe relative au projet de révision de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BEYCHAC et CAILLEAU et de la suppression de la Servitude d'Utilité Publique AC1 de l'église Saint-Jean Baptiste de CAMEYRAC sur le territoire de la Commune de BEYCHAC et CAILLEAU afin de permettre au public de consulter les dossiers complets, de s'informer et/ou de déposer ses observations et propositions.  
**L'enquête publique conjointe se déroulera en mairie du mardi 18 juin 2024 (ouverture à 8h00) au 17 juillet 2024 inclus (clôture à 17h30), aux jours et heures habituels d'ouverture au public (soit 30 jours consécutifs).**  
Les dossiers soumis à enquête publique conjointe comprennent notamment :  
- le projet de révision n°2 du PLU arrêté par Conseil Municipal, les avis émis par les différentes entités consultées, l'avis de l'Autorité Environnementale, le mémoire en réponse de la Commune et le bilan de la concertation préalable.  
- le dossier de suppression de la servitude d'utilité publique AC1.

A cet effet, Monsieur Joseph PICO, officier de l'armée de terre à la retraite, a été désigné par le président du tribunal administratif de BORDEAUX comme commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Walter ACCHIARDI comme commissaire enquêteur suppléant. Le siège de l'enquête publique conjointe est fixé à la mairie de BEYCHAC et CAILLEAU au 1 route de la mairie 33750 BEYCHAC et CAILLEAU. La mairie, représentée par le Maire Monsieur Philippe GARRIGUE et son conseil municipal, est l'autorité responsable du projet de révision n°2 du PLU de BEYCHAC et CAILLEAU, et du projet de suppression de la servitude d'utilité publique AC1 auprès de laquelle des informations peuvent être demandées à l'adresse, jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie.

**Modalités de mise à disposition des dossiers au public pour consultation et présentation d'éventuelles observations**

Les dossiers d'enquête publique conjointe en format papier ainsi que deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'enquête publique conjointe par le commissaire-enquêteur, seront mis à la disposition du public et consultables dans les locaux de la Mairie de BEYCHAC ET CAILLEAU au 1 route de la mairie durant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- **Mardi, mercredi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30 ;**
- **Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.**

Un accès gratuit au dossier sera également garanti sur un poste informatique accessible durant toute la durée de l'enquête à la Médiathèque de BEYCHAC ET CAILLEAU, au 3 route de la Mairie 33750 BEYCHAC et CAILLEAU aux jours et heures suivants : mardi de 14h00 à 18h00 ; mercredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h30 ; vendredi de 14h00 à 17h00 et le samedi de 10h00 à 16h30. Les dossiers seront également consultables en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.beychac-cailleau.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>

Les dossiers d'enquête publique conjointe sont communicables à toute personne à sa demande et à sa charge en impression papier.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des dossiers de révision n°2 du PLU et de suppression de la servitude d'utilité publique AC1 et adresser ses observations et propositions, lesquelles seront consignées :

- **Par écrit dans le registre d'enquête** accessible en mairie de BEYCHAC et CAILLEAU au lieu, jours et horaires mentionnés ci-dessus.
- **Par courrier** adressé à Monsieur le Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de BEYCHAC ET CAILLEAU, 1 route de la Mairie 33750 BEYCHAC ET CAILLEAU
- **Par courrier électronique** adressé à Monsieur le Commissaire-Enquêteur avec pour objet « Révision du PLU » à l'adresse e-mail suivante : [urbanisme@beychac-cailleau.fr](mailto:urbanisme@beychac-cailleau.fr)
- **Par oral ou par écrit lors des permanences** tenues par Monsieur le Commissaire-Enquêteur au siège de l'enquête publique, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie :
  - o **Mardi 18 juin 2024** de 09h00 à 12h00 ;
  - o **Samedi 22 juin 2024** de 09h00 à 12h00 ;
  - o **Vendredi 28 juin 2024** de 14h00 à 17h00 ;
  - o **Jeudi 4 juillet 2024** de 09h00 à 12h00 ;
  - o **Mercredi 17 juillet 2024** de 14h00 à 17h00.

Les observations, y compris celles déposées par courrier électronique, seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur le site internet de la Commune : <https://www.beychac-cailleau.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/>

Ces observations du public sont consultables et communicables à la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

SCI HILELA  
SCI au capital de 1 524,49 €  
Siège social : Route Nationale 113  
33490 SAINT PIERRE  
D AURILLAC  
RCS BORDEAUX 429 036 445

AVIS DE DISSOLUTION  
ANTICIPÉE

L'assemblée générale extraordinaire du 23/05/2024 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 23/05/2024. Elle a nommé pour une durée illimitée en qualité de liquidateur Monsieur HILAIRE Michel, demeurant 132 avenue de la Libération, 33490 SAINT PIERRE D'AURILLAC et a fixé le siège de la liquidation chez le liquidateur.  
C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes relatifs à la liquidation devront être notifiés.  
Le dépôt des actes et des pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de commerce BORDEAUX.

Michel Hilaire, le gérant

Me Dominique  
MILLAS-CONTESTIN Avocat  
15 rue Goureau  
33500 LIBOURNE  
TEL 05 57 51 54 75

Suivant acte sous seing privé en date du 30/04/2024 à LIBOURNE, enregistré auprès du service départemental de l'enregistrement de Bordeaux sous le N°2024 00018379 référence 3304P61 2024 A 03545 le 03/05/202 ; la SARL DU MARCHE, SARL au capital de 8.000€, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 490764826, dont le siège social est 9000 Rue Dubarry 33530 BASSENS,

**A CEDE A**  
La SARL LMM DISTRIBUTIONS, SARL au capital de 10.000€, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 528330459, dont le siège social est 9000 Rue Dubarry 33530 BASSENS,  
**UN FONDS DE COMMERCE**  
D'HOTEL, moyennant le prix de 200.000€, affecté aux éléments incorporels pour 195.000€ et aux éléments corporels pour 5.000€.

La prise de possession et l'exploitation effective par l'acquéreur ont été fixées au 30/04/2024.

Les oppositions seront reçues dans les dix jours de la dernière en date des publicités légales, au domicile élu à savoir : 9000 Rue Dubarry 33530 BASSENS,

Pour

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24/05/2024, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

**Dénomination** : C HETRU  
**Objet social** : La prise de participations et d'intérêts et la gestion de ces participations et intérêts dans toutes sociétés ou entités juridiques ayant pour objet l'exercice de la profession de notaire  
**Siège social** : 1 rue Franklin, 33000 BORDEAUX  
**Capital** : 1 000 €  
**Durée** : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS BORDEAUX  
**Président** : Madame HETRU Claire, demeurant 20 rue René Peigné, 44200 NANTES  
**Admission aux assemblées et droits de votes** : Tout actionnaire a le droit de participer aux décisions collectives. Chaque action donne droit à une voix  
**Clause d'agrément** : Clause d'agrément pour les cessions à des personnes étrangères à la société

MAITRE CONSTANCE DUVAL-VERON DE L'AARPI MONTESQUIEU AVOCATS  
**CABINET d'AVOCATS**  
92 RUE MONTESQUIEU -33500 LIBOURNE  
Tel : 05.57.55.30.50 - Mail : [majale@majale.net](mailto:majale@majale.net)

VENTE AUX ENCHERES AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LIBOURNE  
Au Palais de Justice 22, Rue Thiers

UN ENSEMBLE IMMOBILIER  
Commune de FRONSAC (33126)  
Lieu-dit « Au Palua »

L'ensemble immobilier est situé commune de FRONSAC (33126) cadastré section AD 64 pour 00 ha 55 a 37 ca ; AD 65 pour 01 ha 09 a 26 ca ; AD 71 pour 00 ha 73 a 50 ca ; AD 72 pour 02 ha 12 a 30 ca ; AD 87 pour 02 ha 34 a 30 ca ; AD 118 pour 01 a 24 a 66 ca ; AD 233 pour 00 ha 15 a 99 ca ; AD 235 pour 01 ha 03 a 17 ca ; AD 237 pour 00 ha 44 a 71 ca ; AD 239 pour 00 ha 42 a 13 ca ; AD 241 pour 00 ha 49 a 57 ca ; AD 243 pour 01 ha 84 ca 39 ca ; AD 260 pour 00 ha 31 a 63 ca ; AD 261 pour 00 ha 09 a 44 ca.

L'ensemble immobilier est composé d'une maison (comprenant une pièce à vivre, une chambre, une salle d'eau et une cuisine), de deux hangars et de plusieurs parcelles.

SUR UNE MISE A PRIX DE 66 000,00 €  
ADJUDICATION LE VENDREDI 5 JUILLET 2024 à 14 HEURES

RENSEIGNEMENTS auprès de Maître Constance DUVAL-VERON de l'AARPI MONTESQUIEU AVOCATS, avocat poursuivant la vente, inscrite au barreau de LIBOURNE, y demeurant 92 Rue Montesquieu, en capacité, comme tous les Avocats inscrits au barreau de LIBOURNE, de porter les enchères pour toutes personnes solvables.  
**VISITES** : Les visites s'effectueront par l'intermédiaire de la SAS GPS COUTRAS, Commissaires de Justice associés, 24 Rue Jules Ferry, 33230 COUTRAS - Tel : 05.57.49.06.74.

Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE  
Relative à la modification de droit commun  
du plan local d'urbanisme d'Izon

Par arrêté n°2024-330, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon.

A cet effet, **Mme BAZALGETTE Françoise**, Ingénieure géologue Urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêtrice et M. Rémi BAUDINET a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Izon **du 15 juin au 30 juillet 2024 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture,

**A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)**

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

**A la Mairie d'Izon :**

- Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h30 ;

- Mardi : 9h-12h30 / 13h30-19h00 ;

- Samedi : 9h-12h ;

**La commissaire-enquêtrice recevra en mairie :**

- 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

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr)

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.lcali.fr](http://www.lcali.fr)

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 en mairie d'Izon aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

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). Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

Rédigez  
votre annonce légale  
en quelques clics

1 - Composez votre annonce grâce à des modèles optimisés

2 - Visualisez votre texte

3 - Et recevez immédiatement votre attestation de parution

Rendez-vous sur  
<https://legales.leresistant.fr/accueil>

ou flashez

INFORMATIONS  
AU 05 57 55 49 49

Journal habilité à recevoir les annonces  
légales sur l'arrondissement de Libourne et  
les départements de la Gironde et la Dordogne

le

RÉSISTANT

L'hebdo de la région libournaise

47 rue Victor-Hugo  
BP 219 - 33506 Libourne Cedex  
Tél : 05.57.55.49.49  
Fax : 05.57.51.47.96  
[redaction@leresistant.fr](mailto:redaction@leresistant.fr)  
Édité par la S.E.P.L

SARL au capital de 588 625 €  
Siège social : 23 quai de Queyries  
33094 Bordeaux Cedex  
Directrice de la publication et  
rédactrice en chef :  
Anne Cazaubon  
Principal associé : GSO SA  
Co-gérants :  
Anne Cazaubon  
Olivier Holfeld

ACQUIT  
OUD

DIFFUSION

Le journal Le Résistant est habilité à diffuser  
les annonces judiciaires et légales  
de l'ensemble du département de la Gironde  
et de la Dordogne.

PEFC/10-31-3312

LE TRI  
+ FACILE

Origine du papier : Espagne - Taux de fibres recyclées : 92 %.  
Ce journal est imprimé sur du papier certifié PEFC 70% -  
FCBA-PEFC-COC-17-01690  
Emissions de GES : 100 g CO<sub>2</sub>eq. par exemplaire (données 2022).



## PARACYCLISME

Pluie de Médailles  
pour le Pineuilhais Éric Vouillat

Deux nouveaux titres de champion de France pour le président de l'Étoile Cycliste Foyenne.

Les 7, 8 et 9 juin se sont déroulés les Championnats de France Paracyclisme 2024. Cette année, c'est la commune de Pontarlier située dans le département du Doubs (25) qui accueillait ce grand évènement sportif. Cet évènement prestigieux a réuni les meilleurs athlètes paracyclistes du pays pour trois jours de compétition intense. Des épreuves traditionnelles, telles que les courses sur route individuelles et les contre-la-montre, ou encore en équipe ont mis en lumière la diversité et le talent de ces sportifs d'exception. Ainsi, le vendredi 7 juin en fin d'après-midi, Éric Vouillat, président de l'Étoile Cycliste Foyenne, a participé au contre-la-montre en équipe. Avec ses coéquipiers de

la Team Poitiers Paracyclisme, Florine et Camille, ils ont fini à la 6<sup>e</sup> place. Le lendemain, le samedi 8 juin, Éric remporte la 1<sup>re</sup> place dans sa catégorie C1 (handicap lourd), à l'occasion de l'épreuve en ligne. Cette épreuve comptait 17 tours de ville pour effectuer les 65 kilomètres prévus. Enfin le dimanche 9 juin, Éric remporte encore la première place, pour un contre-la-montre individuel qui avait lieu sur la petite commune d'Oye-Et-Pallet. Deux boucles de 11 km constituaient le parcours défini de 22 km et offraient aux coureurs un paysage alpin avec notamment un col de 2 km. Félicitations Éric Vouillat, une fois encore, pour ces belles performances!

## A.S. LIBOURNE JUDO

Les judokas libournais  
sur les podiums

Dimanche 25 mai s'est déroulé le tournoi benjamin/minimes de Latresne. Encore une fois les judokas libournais ont multiplié les podiums: sur la plus haute marche dans leur catégorie: Martin Latif, Clément Maraquet-Communal, Said Khemache, Lina el Hadoumi, Neila; à la deuxième place: Clément Dutin, Mohammed Hassan, Hajar el Haddoumi; à la troisième place: Jean Jenny, Mathilde Lespinasse, ont également participé: Clément Monnet et Noah Parra Fernandez 4<sup>e</sup>; Alex Colin, Amaury Lezin-Dutour, et

Paul Charbonnier 5<sup>e</sup>; et en éveil judo Andy Guerinot, Raphael Mouty, Aaron Briet ont participé à une animation sans classement. Félicitations à tous ces jeunes judokates et judokas, qui font à nouveau honneur au club libournais. Pour tout renseignement et inscription pour la saison 2024/2025 : 0613381133 et judolibourne@gmail.com Félicitations également à Achille Augis et Louis Maraquet Communal qui viennent de terminer les épreuves pour l'acquisition de la ceinture noire.

## ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉGALES SUR L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE ET LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE ET LA DORDOGNE



DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

Extension de la Zone de Prémption au titre  
des Espaces Naturels Sensibles n°76 « Vallée de la Livenne »  
sur la commune de Reignac Canton de l'Estuaire

Par délibération n°2024.449.CP en date du 13/05/2024, et à la demande de la commune, le Conseil départemental de la Gironde a décidé l'extension de la Zone de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles n°76 « Vallée de la Livenne » sur la commune de Reignac, canton de l'Estuaire. Cette décision intervient dans le cadre de la politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles. La délibération, les plans de situation et de délimitation de la zone sont tenus à disposition du public à la mairie de Reignac ainsi qu'au Département de la Gironde, pour une période d'au moins un mois à compter du présent avis.

Fait à Bordeaux, le 28 mai 2024  
Le Président du Conseil départemental,

## Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE  
Relative à la modification de droit commun  
du plan local d'urbanisme d'Izon

Par arrêté n°2024-330, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon.

A cet effet, **Mme BAZALGETTE Françoise**, Ingénieure géologue Urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur et M. Rémi BAUDINET a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Izon du 15 juin au 30 juillet 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

- Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie d'Izon :

- Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h30 ;

- Mardi : 9h-12h30 / 13h30-19h00 ;

- Samedi : 9h-12h ;

La commissaire-enquêteur recevra en mairie :

- 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

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr)

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.lcali.fr](http://www.lcali.fr)

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 en mairie d'Izon aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

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). Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la communauté d'agglomération

Me Dominique  
MILLAS-CONTESTIN - Avocat  
15 rue Goureau, 33500 LIBOURNE  
TEL 05 57 51 54 75

ADDITIF à la publication du 30/05/2024, le Résistant n°4091 (Réf REL011917). Cession d'un fonds de commerce d'Hôtel à la SARL LMM DISTRIBUTIONS, fonds situé 9000 rue Dubarry 33530 BASSENS

Pour avis

Additif aux parutions du 01/02/2024 portant la référence REL011724 en date du 25/01/2024 et du 02/05/2024 portant la référence REL011872 en date du 23/04/2024 portant sur la clôture de la liquidation de la SCA DES RENARDEAUX immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 921575577 dont le siège social est à CANEJAN (33610) 3 impasse des Renardeaux : il y a lieu d'ajouter QUITUS est donné au liquidateur et est déchargé de sa mission et constate la clôture au 22/05/2024.

Pour avis



ALMV - AVOCATS D'AFFAIRES  
215, Place Victor Hugo  
46000 CAHORS

Par ASSP du 31/05/2024 enregistré au SPFE DE CORREZE le 04/06/2024, Dossier 2024 00013207 Référence 1904P01 2024A00672, EURL FRANÇOIS MOLES, EURL, capital 2 000 €, 41 Rue de la République 46400 SAINT-CERE, 484 850 565 RCS CAHORS, a vendu à JLC PHONE SAS, capital 5 000 €, 10 Boulevard Amiral Grivel 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, 924 854 896 RCS BRIVE-LA-GAILLARDE, le fonds de commerce de vente et réparation sous garantie ou non de téléphones mobiles et accessoires, sis et exploité à titre principal 10 Boulevard Amiral Grivel 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE et à titre secondaire Avenue Louis Suder 24430 MARSAC-SUR-L'ISLE et 20 Boulevard Carnot 87000 LIMOGES, moyennant le prix pour l'établissement de MARSAC-SUR-L'ISLE de 64 870 € s'appliquant aux éléments incorporels pour 63 000 € et aux éléments corporels pour 1 870 €.

La prise de jouissance a été fixée au 31/05/2024

Les oppositions seront reçues dans les 10 jours de la dernière en date des publicités légales chez HOCHÉ & ASSOCIES, 2 Rue de la Cité 24000 PERIGUEUX.

POUR AVIS

La Société par Actions Simplifiée Unipersonnel Garage Véhicule Occasion située au 23 Place Jean Mouline à Libourne (33500) dont l'activité est la prestation de service dans le domaine de la vente et achat de véhicule d'occasion et prestation de services, au capital de cinq cent euros et au Siret en cours, déclare en assemblée extraordinaire du 3 juin 2024, la nomination de son Président, Monsieur ALILOU Ibrahim né le 08/12/1991 à Libourne (33500) demeure au 14 rue de Rabar à Libourne (33500) marié, de nationalité française. Durée 99 ans. RCS Libourne.

L'hebdo de la région libournaise  
**le RÉSISTANT**

47 rue Victor-Hugo  
BP 219 - 33506 Libourne Cedex  
Tél : 05.57.55.49.49  
Fax : 05.57.51.47.96  
[redaction@leresistant.fr](mailto:redaction@leresistant.fr)

Édité par la S.E.P.L. SARL au capital de 588 625 €  
Siège social : 23 quai de Queyries 33094 Bordeaux Cedex  
Directrice de la publication et rédactrice en chef : Anne Cazaubon  
Principal associé : GSO SA  
Co-gérants : Anne Cazaubon Olivier Holfeld  
n° CPPAP : 1221 C 81039

Tirage : 10 000 exemplaires  
ISSN 1260-8238  
Dépôt légal à parution  
Impression SAPESO  
40 quai de Brazza  
33100 Bordeaux

Le journal Le Résistant est habilité à diffuser les annonces judiciaires et légales de l'ensemble du département de la Gironde et de la Dordogne.

PEFC/10-31-3312



Origine du papier : Espagne - Taux de fibres recyclées : 92 %  
Ce journal est imprimé sur du papier certifié PEFC 70% - FCBA-PEFC-COC-17-01690  
Emissions de GES : 100 g CO<sub>2</sub>eq. par exemplaire (données 2022).



1 an  
52 numéros  
+ OFFRE NUMÉRIQUE  
+ GRATUITE

64€  
au lieu de 88€

Abonnez-vous ! [www.leresistant.fr](http://www.leresistant.fr)

POUR NE RIEN  
MANQUER  
DE LA VIE LOCALE !

- ✓ Les articles en illimité
- ✓ Le journal version numérique
- ✓ Le journal livré chez vous chaque semaine



Participez à la mobilité sur le Bassin d’Arcachon



Nous recrutons

Conducteur.rices de busMécanicien.nes

Formation totalement financée !

Rejoignez-nous !

Scannez le QR code ou contactez-nous au 06 16 95 15 91 ou à recrutement.na@transdev.com.



Announces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](https://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](https://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau 

Announces légales

Vie des sociétés

CHANGEMENT DE NOM PATRONYMIQUE

M. LASSUS-TOUTOU CLEMENT, PAUL né le 24 avril 1991 à 64000 Pau demeurant 9 rue de Chateaneuf, 33100 Bordeaux agissant en son nom personnel dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer à son nom patronymique celui de LASSUS.

AMESPACE SARL au capital de 25 000 €

Siège social : 60 place de la république 33160 SAINT MEDARD EN JALLES

RCS BORDEAUX 843 540 154

RECTIFICATIF

Rectificatif de l'annonce parue dans l'édition du 19/03/2024 en page 1. Il fallait lire : 850540154

Bertrand Sarrazin

Marchés publics et privés

Délégation de services publics



MAIRIE DE SOULAC-SUR-MER

AVIS DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : Mairie de Sou-lac-sur-Mer.  
N° Siret : 21330514700018  
Ville : Soulac-sur-Mer. Code postal : 33780.

Section 2 : Communication

Moyen d'accès aux documents de la consul-tation : https://demat-ampa.fr  
Identifiant interne de la consultation : 24.11A  
Nom du contact : Coralie FRANCESCON.  
Adresse mail du contact : c.francescon@mairie-soulac.fr  
N° téléphone du contact : 05 56 73 29 92.

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Autres  
Date et heure limites de réception des plis : le 22 juillet 2024 à 12h00 heures.

Section 4 : Identification du marché

Intitulé du marché : Délégation de service public pour l'exploitation du Casino municipal de Soulac-sur-Mer.  
Code CPV principal : 92351200-8  
Type de marché : Services.  
Lieu principal d'exécution du marché : 33.

Section 5 : lots

Marché alloti : Non.

Section 6 : Informations complémen-taires

Visite obligatoire : Non.

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



Communauté d'Agglomération du Libournais

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon

Par arrêté n°2024-330, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a or-donné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon.

A cet effet, **M<sup>me</sup>. BAZALGETTE Françoise**, Ingénieure géologue Urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêtrice et **M. Rémi BAUDINET** a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Izon **du 15 juin au 30 juillet 2024 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture,

A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne)

Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

A la Mairie d'Izon :

Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h30 ;

Mardi : 9h-12h30 / 13h30-19h00 ;

Samedi : 9h-12h ;

La commissaire-enquêtrice recevra en mairie :

**Samedi 15 juin 2024 - de 9h à 12 heures**

**Mardi 16 juillet 2024 - de 18h à 21 heures**

**Samedi 20 juillet 2024 - de 9h à 12 heures**

**Mardi 30 juillet 2024 - De 18h à 21 heures**

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr)

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.lcali.fr](http://www.lcali.fr)

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 Libour-nais, 33 avenue de la gare 33870 VAYRES et en mairie d'Izon aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

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).

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

*Le président de la communauté d'agglomération*

Sud Ouest marchés publics

Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur [sud-ouest-marchespublics.com](https://sud-ouest-marchespublics.com)

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest





Hommages et souvenirs



Consultez, publiez un avis de décès en vous connectant à [carnet.sudouest.fr](https://carnet.sudouest.fr)

Service client : 05 35 31 29 37

Avis d'obsèques

250009

LIBOURNE

Ses enfants, Thomas et Lauriane, sa mère, ses frères et sœurs, ses proches ont la tristesse de vous faire part du décès de

M<sup>me</sup> Véronique PINEAU

La cérémonie religieuse sera célébrée **le samedi 22 juin 2024, à 10 h 30** en l'église de Saint-André-de-Cubzac suivie de l'inhumation au cimetière de Peujard.

Roc Eclerc Libourne, 99, avenue de Verdun tél. 05.57.50.13.50.

249575

GRADIGNAN

Paulette REBARDEAU, son épouse ; Philippe et Vincent REBARDEAU, son fils et son petit-fils ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Roger REBARDEAU

dans sa 95ème année.

La cérémonie religieuse sera célébrée **le lundi 24 juin 2024, à 15 heures** en l'église Saint Pierre de Gradignan. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

Pavillon funéraire Gil Roumégoux, PF des Graves (face à l'Espace d'Ormon), Léognan, tél. 05.56.64.03.99.

249506

LORMONT

Carole sa fille ; Didier, son fils et sa compagne ; Murielle, Aurélie leur fille ; famille et amis ont la tristesse de vous faire part du décès de

M<sup>me</sup> Héliette ULLOA née BRACHET,

survenu à l'âge de 92 ans.

La cérémonie civile sera célébrée **le lundi 24 juin 2024, à 15 heures** au cimetière de Lescalle (ancien) à Lormont. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Roc-Eclerc, parking centre commercial Carrefour, Lormont, tél. 05.57.77.88.00.

249973

CARBON-BLANC

Dominique et François VIGIER, Georges-Éric et Lucette GIN, ses enfants, Lucie, Lorraine, Valentin, ses petits-enfants, ont la tristesse de vous faire part du décès de

M<sup>me</sup> Monique GIN née COMBAUD,


La cérémonie religieuse sera célébrée **le lundi 24 juin 2024, à 10 h 30** en l'église Saint-Paulin de Carbon-Blanc. L'inhumation aura lieu à 16h00 au cimetière de Dœuil-sur-le-Mignon (17).


Service Catholique des Funérailles, 30, rue Ravez, Bordeaux, tél. 05.56.30.20.10.

SUD OUEST

Jeudi 20 juin 2024

Envoyé en préfecture le 30/09/2024  
Reçu en préfecture le 30/09/2024  
Publié le  
ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE





Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Demande d'autorisation de défricher sur les com-munes de Saint-Aubin de Médoc et Avensan pour le projet de compensation écologique de la dévia-tion routière du Taillan-Médoc

Une enquête publique est prescrite **du lundi 17 juin 2024 au mardi 16 juillet 2024 inclus** afin de recueillir l'avis du public sur la demande d'autorisation de défricher sur les com-munes de Saint-Aubin de Médoc et Avensan pour un projet de compensation écologique de la déviation routière du TaillanMédoc porté par le CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE. Le projet est soumis à enquête publique pour une demande d'autorisation de défrichement au titre du Code forestier concernant une surface de 48 ha 00 a 00 ca.

Le responsable du projet est le CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE - 1, esplanade Charles de Gaulle - 33 034 BORDEAUX Cedex. Le dossier est suivi par M<sup>me</sup> Florence LAHA-RANNE, tél : 05 56 99 33 33, mail : [f.laharanne@girond.fr](mailto:f.laharanne@girond.fr).

Pendant la période indiquée ci-dessus, le dossier comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera consultable à la Mairie de Saint-Aubin de Médoc et de Avensan aux jours et heures d'ouverture, où le public pourra faire part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des Services de l'État en Gironde [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr), rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes-pu-bliques 2024 ».

Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du Commissaire enquêteur, par voie électronique à l'adresse suivante : [ddtm-spe2@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe2@gironde.gouv.fr), en veillant à identifier l'objet de l'enquête. Ces observations seront visibles sur le site internet des services de l'État en Gi-ronde. Le public pourra également transmettre ses observations à l'attention du Commissaire enquêteur par correspondance adressée, au Commissaire enquêteur à la Mairie de Saint-Aubin de Médoc, route du Joli Bois, 33160 Saint-Aubin de Médoc, siège de l'enquête publique. Elles seront annexées au registre d'enquête.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé à Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Gironde, cité administrative, 2 rue Jules Ferry à Bordeaux.

**M. Philippe CALAND** Lieutenant Colonel de Gendarmerie retraité, est désigné en qualité de Commissaire enquêteur et **M. Hervé REDONDO** Officier de Gendarmerie retraité désigné en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour diligenter l'enquête publique sur ce projet. Il se tiendra à la disposition du public, afin de recueillir ses observations en Mairie selon le calendrier ci-après :

**Lundi 17 juin 2024:**

**Mairie de Saint-Aubin de Médoc : 9h30 à 12h30**

**Mairie de Avensan : 13h30 à 16h30**

**Vendredi 05 juillet 2024:**

**Mairie de Saint-Aubin de Médoc : 10h00 à 13h00**

**Mairie de Avensan : 14h00 à 17h00**

**Mardi 16 juillet 2024**

**Mairie de Avensan : 10h00 à 13h00**

**Mairie de Saint-Aubin de Médoc : 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête pu-blique)**

A la fin de l'enquête, copies du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Saint-Aubin de Médoc et de Avensan, à la Direc-tion Départementale des Territoires et de la Mer, ainsi que sur les sites internet des Services de l'État de la Gironde [www.gironde.gouv.fr/ Publications/Publications légales](http://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications%20l%C3%A9gales).

Le Préfet de la Gironde est compétent pour statuer, par un arrêté, sur la demande d'autorisation environnementale.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès de la DDTM de la Gironde, service des procédures environnementales.

249506

LORMONT

Carole sa fille ; Didier, son fils et sa compagne ; Murielle, Aurélie leur fille ; famille et amis ont la tristesse de vous faire part du décès de

M<sup>me</sup> Héliette ULLOA née BRACHET,

survenu à l'âge de 92 ans.

La cérémonie civile sera célébrée le lundi 24 juin 2024, à 15 heures au cimetière de Lescalle (ancien) à Lormont. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

PF Roc-Eclerc, parking centre commercial Carrefour, Lormont, tél. 05.57.77.88.00.

249973

CARBON-BLANC

Dominique et François VIGIER, Georges-Éric et Lucette GIN, ses enfants, Lucie, Lorraine, Valentin, ses petits-enfants, ont la tristesse de vous faire part du décès de

M<sup>me</sup> Monique GIN née COMBAUD,

La cérémonie religieuse sera célébrée le lundi 24 juin 2024, à 10 h 30 en l'église Saint-Paulin de Carbon-Blanc. L'inhumation aura lieu à 16h00 au cimetière de Dœuil-sur-le-Mignon (17).

Service Catholique des Funérailles, 30, rue Ravez, Bordeaux, tél. 05.56.30.20.10.

Emploi

Toutes nos annonces sur sudouest-emploi.com

Carrières et professions

BTP



### RECRUTE

## COUVREUR (H/F)

Couvreur, les toits de Paris te recherchent !

La Louisiane, entreprise familiale parisienne reconnue et certifiée Qualité Sécurité Environnement dont la devise est « **technique et tradition** », recherche des couvreurs ambitieux et motivés pour travailler sur des chantiers de rénovation de couverture en zinc, cuivre et ardoise, type haussmannien. Couvreur confirmé ou débutant niveau CAP. Logement pris en charge.



**CONTACT : recrutement@la-louisiane.fr**



Autres qualifications

## Participez à la mobilité sur le Bassin d’Arcachon



### Nous recrutons

Conducteur.rices de bus

Mécanicien.nes

Formation totalement financée !



Rejoignez-nous !

Scannez le QR code ou contactez-nous au 06 16 95 15 91 ou à recrutement.na@transdev.com.



Offres d'emploi

Agriculture/Viticulture

La SCA CHÂTEAU MARGAUX (33) recherche des VENDANGEURS à partir du 16 septembre. Petit-déjeuner et déjeuner sont proposés sur place. Vous êtes invités à déposer votre CV, carte d'identité, carte Vitale, RIB via le site extranet.chateau-margaux.com ou d'appeler le 05.57.88.83.83.

Emplois à domicile

Offres

Cherche COUPLE DE GARDIENS (H/F) à l'année pour résidence secondaire Dordogne. Logement indép. comprenant: séjour, 2 chambres, salle d'eau. CDI d'employé(e) de maison pour 40/ 60h par mois. Travail éventuel supplémentaire (si souhaité) de jardinage bricolage pour 10/20h par mois. Tel. 06.07.51.94.71



### Sud Ouest emploi

Un bon recrutement ça ne s'improvise pas

CONSEIL PERSONNALISÉ | EXPERTISE PROXIMITÉ | DIFFUSION CIBLÉE | RÉACTIVITÉ

soemploi@sudouest.fr - 05 35 31 27 42

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest




Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marchespublics.com, avec le réseau 

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



### Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service des procédures environnementales

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Demande d'autorisation de défricher sur les communes de Saint-Aubin de Médoc et Avensan pour le projet de compensation écologique de la déviation routière du Taillan-Médoc

Une enquête publique est prescrite **du lundi 17 juin 2024 au mardi 16 juillet 2024 inclus** afin de recueillir l'avis du public sur la demande d'autorisation de défricher sur les communes de Saint-Aubin de Médoc et Avensan pour un projet de compensation écologique de la déviation routière du Taillan-Médoc porté par le CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE. Le projet est soumis à enquête publique pour une demande d'autorisation de défrichement au titre du Code forestier concernant une surface de 48 ha 00 a 00 ca. Le responsable du projet est le CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA GIRONDE - 1, esplanade Charles de Gaulle - 33 034 BORDEAUX Cedex. Le dossier est suivi par M<sup>me</sup> Florence LAHARRANNE, tél : 05 56 99 33 33, mail : f.laharanne@gironde.fr. Pendant la période indiquée ci-dessus, le dossier comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera consultable à la Mairie de Saint-Aubin de Médoc et de Avensan aux jours et heures d'ouverture, où le public pourra faire part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet. Le dossier sera également consultable sur le site internet des Services de l'État en Gironde [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr), rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes-publiques 2024 ». Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du Commissaire enquêteur, par voie électronique à l'adresse suivante : [ddtm-spe2@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe2@gironde.gouv.fr), en veillant à identifier l'objet de l'enquête. Ces observations seront visibles sur le site internet des services de l'État en Gironde. Le public pourra également transmettre ses observations à l'attention du Commissaire enquêteur par correspondance adressée, au Commissaire enquêteur à la Mairie de Saint-Aubin de Médoc, route du Joli Bois, 33160 Saint-Aubin de Médoc, siège de l'enquête publique. Elles seront annexées au registre d'enquête. Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé à Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Gironde, cité administrative, 2 rue Jules Ferry à Bordeaux. **M. Philippe CALAND** Lieutenant Colonel de Gendarmerie retraité, est désigné en qualité de Commissaire enquêteur et **M. Hervé REDONDO** Officier de Gendarmerie retraité désigné en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour diligenter l'enquête publique sur ce projet. Il se tiendra à la disposition du public, afin de recueillir ses observations en Mairie selon le calendrier ci-après : **Lundi 17 juin 2024:**  
**Mairie de Saint-Aubin de Médoc : 9h30 à 12h30**  
**Mairie de Avensan : 13h30 à 16h30**  
**Vendredi 05 juillet 2024:**  
**Mairie de Saint-Aubin de Médoc : 10h00 à 13h00**  
**Mairie de Avensan : 14h00 à 17h00**  
**Mardi 16 juillet 2024**  
**Mairie de Avensan : 10h00 à 13h00**  
**Mairie de Saint-Aubin de Médoc : 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête publique)** A la fin de l'enquête, copies du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Saint-Aubin de Médoc et de Avensan, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, ainsi que sur les sites internet des Services de l'État de la Gironde [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)/ Publications/Publications légales. Le Préfet de la Gironde est compétent pour statuer, par un arrêté, sur la demande d'autorisation environnementale. Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être demandée auprès de la DDTM de la Gironde, service des procédures environnementales.

## Sud Ouest marchés publics

### Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest  
100 % gratuit sur  
[sud-ouest-marchespublics.com](http://sud-ouest-marchespublics.com)

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

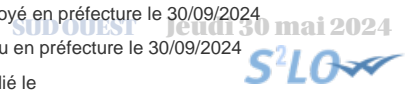


Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE





### Communauté d'Agglomération du Libournais

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Relative à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon

Par arrêté n°2024-330, le président de la communauté d'Agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Izon. A cet effet, **M<sup>me</sup>. BAZALGETTE Françoise**, Ingénieure géologue Urbaniste, a été désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur et **M. Rémi BAUDINET** a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant. L'enquête se déroulera à la communauté d'Agglomération et en mairie d'Izon du **15 juin au 30 juillet 2024 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture, A la Cali (42 rue Jules Ferry 33500 Libourne) Du Lundi au Vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 A la Mairie d'Izon : Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 9h-12h30 / 13h30-17h30 ; Mardi : 9h-12h30 / 13h30-19h00 ; Samedi : 9h-12h ; La commissaire-enquêtrice recevra en mairie : **Samedi 15 juin 2024 - de 9h à 12 heures** **Mardi 16 juillet 2024 - de 18h à 21 heures** **Samedi 20 juillet 2024 - de 9h à 12 heures** **Mardi 30 juillet 2024 - De 18h à 21 heures** Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération et en mairie ou reçues au siège de la communauté d'agglomération au 42 rue Jules Ferry 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr) 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.lcali.fr](http://www.lcali.fr) 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 en mairie d'Izon aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public. 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). Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie. *Le président de la communauté d'agglomération*

### Marchés publics et privés

### Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €

### Mairie de Branne

## AVIS DE MARCHÉ

**Section 1 - Identification de l'acheteur**  
**Nom complet de l'acheteur :** Mairie de Branne.  
**Type de numéro national d'identification :** Siret.  
**Numéro national d'identification :** 21330071800011  
**Ville :** Branne.  
**Code postal :** 33420.  
**Groupeur d'acheteurs :** Non.  
**Section 2 - Communication**  
**Moyen d'accès aux documents de la consultation :** [https://demat-ampa.fr/app.php/entreprise/consultation/590815?orgAcronyme=MAIRIE\\_33\\_214](https://demat-ampa.fr/app.php/entreprise/consultation/590815?orgAcronyme=MAIRIE_33_214)  
**Identifiant interne de la consultation :** 20240501  
**L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur :** Oui.  
**Utilisation de moyens de communication non communément disponibles :** Non.  
**Nom du contact :** Serge MAUGEY.  
**Adresse mail du contact :** [branne.dgs@orange.fr](mailto:branne.dgs@orange.fr)  
**No téléphone du contact :** +33 5 57 84 52 33.  
**Section 3 - Procédure**  
**Type de procédure :** Procédure adaptée < 90 k€ HT.  
**Conditions de participation :** Conditions énoncées dans les documents de la consultation.  
**Technique d'achat :** Sans objet.  
**Date et heure limites de réception des plis :** 30 juin 2024 à 12 heures.  
**Présentation des offres par catalogue électronique :** Autorisée.  
**Réduction du nombre de candidats :** Non.  
**Possibilité d'attribution sans négociation :** Non.  
**L'acheteur exige la présentation de variantes :** Non.  
**Section 4 - Identification du marché**  
**Intitulé du marché:** Fourniture et livraison repas liaison froide école primaire Noël-Mouty, à Branne (33).  
**Code CPV. Principal :** 55520000  
**Type de marché :** Marché.  
**Description succincte du marché :** Fourniture et livraison repas liaison froide école primaire Noël-Mouty, à Branne (33).  
**Lieu principal d'exécution du marché :** 33.  
**Durée du marché (en mois) :** 1.  
**La consultation comporte des tranches :** Non.  
**La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché :** Non  
**Section 5 - Lots**  
**Marché alloti :** Non.  
**Section 6 - Informations complémentaires**  
**Visite obligatoire :** Non.





## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

**Objet** : affichage de l'arrêté n°2024-330 de prescription d'une enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon

Je soussignée Brigitte Nabet-Girard, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire de la Ville d'Izon, certifie qu'il a été procédé à l'affichage à la Mairie d'Izon, aux endroits habituels, depuis le 8 juin 2024 et jusqu'à la fin de l'enquête publique à savoir le 30 juillet 2024, de l'arrêté n°2024-330 de prescription d'une enquête publique pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Izon.

Fait à Izon le 5 août 2024

Pour le Maire,  
L'adjointe déléguée,

Brigitte Nabet-Girard





Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Objet : affichage de l’arrêté n° 2024-330 de prescription d'une enquête publique pour la modification du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Izon

Je soussigné Jacques LEGRAND, Vice-Président de la Communauté d’Agglomération du Libournais, certifie qu’il a été procédé à l’affichage à la Communauté d’Agglomération du Libournais, aux endroits habituels, depuis le 8 juin 2024 et jusqu’à la fin de l’enquête publique, de l’arrêté du président de la Cali n° 2024-330 de prescription d'une enquête publique pour la modification du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Izon.

Fait à Libourne le 5 aout 2024

Le 1er Vice-Président délégué au développement  
touristique et à l'urbanisme



Jacques LEGRAND





Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE

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

### **COMMUNE D'IZON (33)**

---

**Enquête publique**

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

**Procès-verbal des observations**

---

Réf. TA : E24000028/33

Arrêté intercommunal de la CALI en date du 28 mai 2024

06 août 2024

Françoise Bazalgette-Moirot

Commissaire enquêteur

## 1 – Préambule

Ce procès-verbal des observations contient, outre les interrogations personnelles du commissaire enquêteur, les observations qui lui ont été faites (à l'oral et par écrit) par les personnes intéressées par la modification de droit commun du PLU d'Izon (33).

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l'alinéa 2 de l'article R 123-18 du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du code de l'environnement aux termes duquel : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

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. Maufroid (responsable du service autorisation du droit des sols et de la planification) de la Cali le 07/08/2024.

## 2 – Organisation de l'enquête publique

### 2.1 – 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.

### 2.2 - Les permanences en mairie

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 des horaires différents 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.

## 2.3 - Le dossier d'enquête publique

### 2.3.1 - 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 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**).

The screenshot shows the website of the CALI (Communauté d'Agglomération du Libournais). The header includes navigation links: ACTUALITÉS, L'AGGLO, LA CALI ET VOUS, COMPÉTENCES, and GRANDS PROJETS. The main content area is titled "Avis d'enquête publique relative au projet de modification de droit commun du PLU d'Izon" dated 25 mars 2024. The text informs the public that the inquiry is open from June 15 to July 30, 2024, for a period of 46 days. It also lists the opening hours at the mairie d'Izon and the CALI. The website footer includes social media links and a "Partager cet article" button.

Accueil • Actualités de la Cali • Avis d'enquête publique relative au projet de modification de droit commun du 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 2024-216 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).

A 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



**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 ouvrés d'accueil au public de ceux-ci.

### 2.3.4 - 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
  - b. Dossier KpK
  - c. Avis Conseil Départemental
  - d. Avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat
  - e. Avis DDTM
  - f. Avis CNPF
  - g. Avis INAO
3. Sous-dossier de modification du PLU
  - a. Dossier KpK
  - b. Notice explicative
  - c. OAP
  - d. Règlement écrit
  - e. Zonage graphique

## 2.4 - Publicité

### 2.4.1 – Mairie et la 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 ; à venir). Dans les mêmes conditions de délai, l'arrêté ou l'avis d'enquête publique, a 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).

### 2.4.3 – 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. La Cali tient à disposition l'ensemble des attestations concernant la publication dans les journaux officiels.

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



#### 2.4.4 – Sur le territoire communal

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

#### 2.4.5 – 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.

#### 2.5.5 - 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**.

### 2.5 – 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.

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 ;
- Par mail à l'adresse suivante : [enquetepublique@lcali.fr](mailto:enquetepublique@lcali.fr)

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. Dix observations ont été déposées sur ce support.

## 3 – Les observations déposées sur le registre papier

### 3.1 – Registre à la mairie d'Izon

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 (Obs3)	1. Précisent qu'ils ont envoyé leur demande à l'adresse électronique dédiée à cette enquête publique.
------------------------------------	---

#### 4 – Les observations déposées par courriel

Requérant	Observations
Mme Lagüe Marie-Claude et M. Pouméroulie 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 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 ; 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.
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)	1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne » 2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13
M. Kadi et M. Dufour (Obs. 10 et 10bis)	1. Demande de reclassement d'une parcelle (tout ou partie) en zone constructible.

## 5 – 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 montré 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.

## 6 – Les observations envoyées par courrier

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)	1. Demande d'intégration de changement de certains articles du règlement du PLU qui fragilisent les projets que Gironde Habitat a sur la commune : a. Dispositions générales ; normes de stationnement ; b. Lexique ; définition des annexes ; c. Classement des secteurs en zones UA, UB, UC et OAP ; d. Classement des secteurs en zone UA suivant le plan de zonage du PLU modifié ; e. Classement du secteur 123 avenue des Cavernes en OAP suivant le plan de zonage du PLU modifié.

## 7 – Les avis des Personnes Publiques Associées

Organisme	Avis
MRAe	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)	Avis favorable réservé sur la modification n°3 du PLU d'Izon, en demandant 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
DDTM	Demande des rectifications de la notice explicative : suppression de la date butoir de 2025 et vérification d'une date d'grément pour l'opération impasse Nougueyreau.

Conseil Départemental	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans leur avis :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Concernant le projet de développement et la production de logements :<ol style="list-style-type: none"><li>Compléter les OAP et le règlement en imposant un minimum d'offre locative en PLUS et PLAI ;</li><li>Réaliser une OAP Mobilité sur les liaisons et les accès entre le centre bourg et les opérations d'habitat ;</li></ol></li><li>Concernant la gestion de la ressource en eau :<ol style="list-style-type: none"><li>Intégrer dans les OAP le risque de débordement des cours d'eau ;</li><li>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>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	Avis favorable

## 8 – Les observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur

### Remarques et demandes :

- Apporter des réponses à l'ensemble des observations formulées lors de cette enquête publique ;
- Expliciter la concertation menée sur la modification n°3 du PLU ;
- Préciser la nature, l'état d'avancement et les objectifs des procédures engagées à ce jour (PLU et PLUi).

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal des observations à M. Maufront (responsable du service ADS et de la planification).

A Bordeaux, le 07 août 2024


Françoise BAZALGETTE - MOIROT

Commissaire enquêteur




Modification n°3 du PLU de IZON

Retour sur les remarques émises durant l'Enquête Publique

Obs. N°	Pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire et avis du commissaire enquêteur	Avis Commission	Documents modifiés
Registre à la mairie d'Izon					
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>	
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>	
3	M. Poumeroulie et Mme Lagüe (Obs3)	Précisent qu'ils ont envoyé leur demande à l'adresse électronique dédiée à cette enquête publique.		Cf. observation suivante	



## Les observations déposées par courriel

3	Mme Lagüe Marie-Claude et M. Pouméroutie 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. 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>	
4	Mme Gros Mélissa (Obs. 4)	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. « 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.		Proposition : Extension construction existante de moins de 35 m <sup>2</sup> autorisée en limite séparative	
5	Mairie d'Izon (Obs. 5)	Suite à la lecture du projet de modification du PLU de la		L'ensemble des 10 points abordés par la commune sera modifié pour faciliter	

		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).		<p>l'application du règlement par le service instructeur :</p> <p>1/ Zones UA – UB – UC Article 7 et 10 « 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 Proposition d'écriture peu importe la profondeur (dans les 25m ou au-delà) : « Article 7 - 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. - Les annexes supérieures à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent respecter la règle générale. 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 : 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 - zone UA : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement - zone UB : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>- zone UC : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p> <p>- zone UE : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p> <p>- zone UX : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p> <p>5/ Toutes les zones : 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 » : Mention du Lot de référence à modifier : pour l'aspect extérieur uniquement et non pour le gabarit. Pour la forme urbaine : inscrire « Inspiration rurale » (voir lot de référence type « chai ») / organisation orthogonale. Enlever les notions de sens de faitage dans le plan de l'OAP. Prévoir la possibilité de faire du R+1 + Attique en cœur de projet. Enlever les notions de tranche 1 et tranche 2. Sortir la voirie et le cheminement doux à créer au milieu du projet. 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. 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 » : Prévoir que le tube ne sera pas de 10 mètres mais de 8 mètres.</p> <p>8/ Dans la zone UA :</p>	
--	--	--	--	---	--

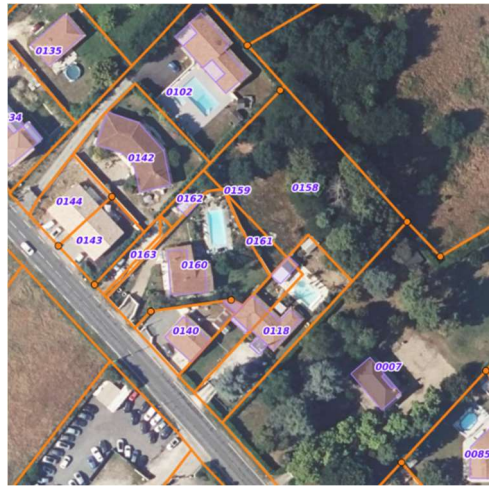
				<p>Article 8 : « La distance comprise horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à 4m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>. »</p> <p>9/ Dans les zones UA UB et UC : Article 2 : rajouter : « 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 : « 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 : o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; o Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p>	
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 UC concernant les modalités d'édification des clôtures qui d'après lui, ne satisfont pas sa tranquillité ;		<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. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives n'excédera pas 2m.</p> <p><b>Avis défavorable</b></p>	

		2. Souhaite pouvoir édifier sa clôture avec une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m.			
7	M. Pillet Raphaël (Gironde Habitat) (Obs 7)	<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 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>		<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>	
8	Mme De Souza Nathalie (Obs. 8 et 8bis)	Demande le reclassement de la parcelle BA 204		<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><b>Avis défavorable</b></p>	
9	M. Sempol François (AFC Promotion) (Obs. 9 et 9bis)	1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne »		<b>1. Demande d'élargissement du périmètre sur la partie Est de l'OAP</b> , actuellement classée en zone Np, afin de valoriser la zone naturelle en l'intégrant harmonieusement au projet immobilier :	



		<p>2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13</p>	<p>quel type de valorisation pour cette zone ?</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Avis défavorable</b></p> <p><b>2. Article 1AU9 – Emprise au sol</b>, 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><b>L'ES qui s'applique est celle de l'OAP soit 60%.</b></p> <p><b>Concernant la limitation de l'emprise bâtie à 200 m², M. SEMPOL propose de l'augmenter à 300 m²</b> afin de permettre la réalisation de bâtiments plus efficaces énergétiquement (RE2020), les 200 m² 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><b>Avis favorable</b></p> <p><b>3. Article 1AU12</b></p> <p><b>Le retour à la norme initiale d'une place de stationnement par logement inférieure à 50 m², et de deux places au-delà</b>, 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</p>	
--	--	---	---	--

				<p>(permettant de proposer des logements à des prix plus accessibles).          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><b>Avis défavorable</b>  <b>Proposition :</b>          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><b>4. Article 1AU9 13</b>  <b>Le maintien de l'obligation de 30% en pleine terre, mais la suppression de la contrainte « d'un seul tenant »,</b> afin de répondre au schéma de l'OAP (cette règle ne permettant pas d'atteindre cet objectif), de proposer une meilleure 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><b>Avis favorable uniquement pour l'OAP Canteranne</b></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. Le projet de création de deux parcelles à l'arrière de la parcelles BB158 n'est donc pas possible.</p> <p><b>Avis défavorable</b> Cette demande pourra être formulée lors de la révision du PLU ou l'élaboration du PLUI.</p>	
<b>Les observations envoyées par courrier</b>				
11	Mme Menant Nicole (demande également envoyée par courriel) (Obs. 11)	Demande le reclassement des parcelles AV 1999 et AV 202, actuellement en zone 2AU, pour que sa fille puisse construire	<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.</p> <p>La zone 2AU a été définie en 2010 car les réseaux étaient en capacité insuffisante,</p>	

				<p>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 plus de 14ans. La présente procédure de modification ne peut donc pas répondre à la demande.</p> <p><b>Avis défavorable.</b></p>	
12	Gironde Habitat (Obs. 12)	<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>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><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>Avis favorable</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 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> <li>- <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>Avis favorable</p> </li></ul>	
--	--	--	--	---	--



				<p>M. DARMON propose également d'ajouter au point 12 des articles 3 (zones UA, UB et UC) :</p> <p>« 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>Avis favorable</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</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>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>Avis favorable</p> <p><b>e. La modification de la largeur de voirie sur le secteur d'OAP 123 avenue des Cavernes (OAP Graveyron) :</b> prévoir une largeur de <b>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>Avis favorable</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 :  <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> 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>	
--	--	--	--	--

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20240925-2024\_09\_262-DE

				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.	
--	--	--	--	--	--

## 2. Expliciter la concertation menée sur la modification n°3 du PLU ;

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).

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

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 est 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 divisions. 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 logement 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).