



## **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

