

Dossier suivi par : M. François
Sempol
Contact au : 06 98 08 43 43
Mail à : fsempol@afc-
promotion.fr

Agence de Biarritz & Siège

Adresse postale :
1 Avenue Victor Hugo
64200, Biarritz

Adresse mail :
siege@afc-promotion.fr

Communauté d'Agglomération du
Libournais
A l'attention de Madame la Commissaire
enquêteur
42 rue Jules Ferry
33500 LIBOURNE

Biarritz, le 24 juillet 2024

**Observations et propositions sur la modification du PLU de la
commune d'Izon**

Madame la Commissaire Enquêteur,

Je soussigné, François Sempol, Chargé d'Opérations Immobilières chez AFC Promotion, société de promotion immobilière forte de 30 ans d'expérience, vous adresse ce courrier dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Izon.

Notre entreprise, reconnue pour son expertise dans le développement de projets immobiliers innovants et durables, porte un intérêt particulier à l'évolution du PLU d'Izon, où nous envisageons la réalisation d'une résidence pour seniors autonomes, répondant à un besoin croissant de la population locale.

Après une analyse approfondie du dossier d'enquête publique, nous souhaitons vous soumettre les observations et propositions suivantes, visant à optimiser le développement urbain tout en préservant la qualité de vie des habitants :

1. Élargissement du périmètre de l'OAP "Canterane"

Nous saluons l'initiative de la municipalité de créer une OAP sur ce secteur stratégique. Cependant, nous proposons d'étendre le périmètre à la partie Ouest actuellement classée en zone Np (cf. schéma ci-dessous). Cette extension permettrait :

- Une cohérence globale du projet sur l'ensemble de la parcelle, optimisant ainsi l'utilisation du foncier disponible.
- Une valorisation optimale de la zone naturelle en l'intégrant harmonieusement au projet immobilier, créant ainsi un cadre de vie exceptionnel pour les futurs résidents.
- Une transition douce entre l'espace bâti et l'espace naturel, renforçant l'attractivité du projet et son intégration dans l'environnement existant.

Cette approche s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, en favorisant un aménagement équilibré et durable du territoire.

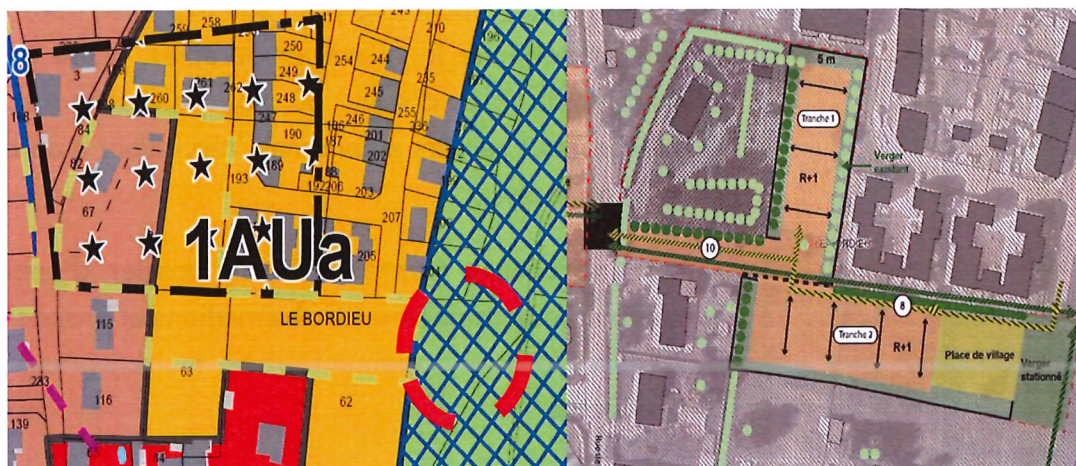
Cette modification permettrait finalement une valorisation optimale du foncier pour les propriétaires de la parcelle en question, contrairement au projet actuel qui n'exploiterait qu'une partie de son potentiel de valorisation.

Dossier suivi par : M. François Sempol
Contact au : 06 98 08 43 43
Mail à : fsempol@afc-promotion.fr

Agence de Biarritz & Siège

Adresse postale :
1 Avenue Victor Hugo
64200, Biarritz

Adresse mail :
siege@afc-promotion.fr



2. Article 1AU 9 - Emprise au sol

Dispositions générales

Dans la bande A, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de la bande A.

Dans la bande B, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 15% de la superficie de la bande B.

Dans l'ensemble de la bande A et B :

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.

Dossier suivi par : M. François
Sempol
Contact au : 06 98 08 43 43
Mail à : fsempol@afc-
promotion.fr

Agence de Biarritz & Siège

Adresse postale :
1 Avenue Victor Hugo
64200, Biarritz

Adresse mail :
siege@afc-promotion.fr

Nous suggérons d'abroger la notion de bande A et B sur le périmètre de l'OAP,. Cette approche permettrait :

- Une plus grande flexibilité dans la conception des projets, favorisant l'innovation architecturale et environnementale.
- Clarifier le texte, qui peut laisser à penser que les deux règles s'appliquent, celle des bandes avec emprise 50%/15%, et celle de 60% de l'OAP.
- Une optimisation de l'utilisation du foncier, en accord avec les principes de la loi ZAN et les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.
- Une meilleure adaptation aux spécificités de chaque terrain, permettant des projets sur mesure qui s'intègrent parfaitement dans leur environnement.
- La possibilité de créer des espaces verts plus généreux et mieux répartis, améliorant ainsi la qualité de vie des résidents.

Dossier suivi par : M. François Sempol
Contact au : 06 98 08 43 43
Mail à : fsempol@afc-promotion.fr

Agence de Biarritz & Siège

Adresse postale :
1 Avenue Victor Hugo
64200, Biarritz

Adresse mail :
siege@afc-promotion.fr

Concernant la limitation de l'emprise bâtie à 200 m², nous proposons de l'augmenter à 300 m² pour :

- Permettre la réalisation de bâtiments plus efficaces énergétiquement, en accord avec la RE2020, les 200m² nous limitant à des blocs de 3 T2.
- Répondre aux objectifs de densification de l'OAP "Canterane" tout en préservant des espaces verts de qualité.
- Optimiser les coûts de construction, favorisant ainsi des logements plus abordables et une mixité sociale accrue.
- Faciliter la création d'espaces communs généreux dans les résidences seniors, essentiels au bien-être des résidents.

3. Article 1AU 12 - Stationnement

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peu imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
3. L'Article 6 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Nous recommandons de revenir à la norme d'une place de stationnement par logement inférieur à 50 m² et deux places au-delà, ceci pour :

- Encourager l'écomobilité et l'autopartage, en ligne avec les objectifs de réduction des émissions de CO₂.
- Réduire l'imperméabilisation des sols, contribuant ainsi à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.
- Augmenter la part d'espaces verts dans les projets, améliorant la qualité de vie et la biodiversité urbaine.

- Optimiser les coûts de construction, 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, notamment dans le cadre d'une résidence seniors où le taux de motorisation est généralement plus faible.

Dossier suivi par : M. François Sempol
Contact au : 06 98 08 43 43
Mail à : fsempol@afc-promotion.fr

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450m² de surface de plancher devront comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs, à raison de 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Agence de Biarritz & Siège

Adresse postale :
1 Avenue Victor Hugo
64200, Biarritz

Adresse mail :
siege@afc-promotion.fr

Nous attirons également votre attention sur une erreur de frappe concernant les places visiteurs, où il est indiqué "une place par tranche de 25 m² de surface de plancher". Nous suggérons de corriger cette erreur et de proposer une norme plus adaptée, comme une place visiteur par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher.

4. Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20% de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie les espaces libres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre », d'un seul tenant.

Nous proposons de maintenir l'obligation de 30% de pleine terre, mais de supprimer la contrainte "d'un seul tenant". Cette modification permettrait :

- De répondre au schéma de l'OAP, cette règle ne permettant pas d'atteindre cet objectif.

Dossier suivi par : M. François Sempol
Contact au : 06 98 08 43 43
Mail à : fsempol@afc-promotion.fr

- Une meilleure adaptation à la configuration des terrains, notamment dans l'OAP Canterane, optimisant ainsi l'implantation des bâtiments et des espaces verts.
- La création de corridors écologiques et d'îlots de fraîcheur répartis sur l'ensemble du projet, favorisant la biodiversité et le confort thermique des résidents.
- Une intégration plus harmonieuse des espaces verts dans le tissu urbain, créant un cadre de vie agréable et valorisant pour l'ensemble du quartier.
- La possibilité de créer des jardins partagés ou des espaces de convivialité répartis dans la résidence, particulièrement appréciés dans les projets pour seniors.

Agence de Biarritz & Siège

Adresse postale :
1 Avenue Victor Hugo
64200, Biarritz

Adresse mail :
siege@afc-promotion.fr

Ces propositions visent à concilier développement urbain maîtrisé, mixité sociale et fonctionnelle, tout en préservant la qualité de vie des habitants. Elles s'inscrivent dans notre vision d'un urbanisme durable et innovant, créateur de valeur pour la commune d'Izon.

Nous restons à votre entière disposition pour échanger plus en détail sur ces propositions et vous fournir toute information complémentaire qui vous serait utile.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

François Sempol
Chargé d'Opérations Immobilières

AFC PROMOTION
1 avenue Victor Hugo, 64200 BIARRITZ
Tél. 05 59 51 85 10
RCS Bayonne 411 805 153