



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>Avis défavorable</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. Poumérولية 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>Avis défavorable</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 ² 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 ² , 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 ² 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 50m² 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 50m² 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>	
--	--	--	--	---	--

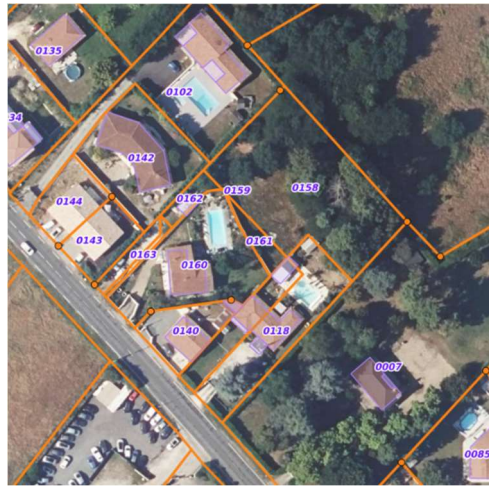
				<p>- zone UC : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p> <p>- zone UE : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p> <p>- zone UX : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement</p> <p>5/ Toutes les zones : Rajouter la mention à l'article 11 : les annexes peuvent avoir un toit plat 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 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 : 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 60m² 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>Avis défavorable</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>Avis défavorable</p>	
9	M. Sempol François (AFC Promotion) (Obs. 9 et 9bis)	1. Demande l'élargissement du périmètre de l'OAP « Canteranne »		1. Demande d'élargissement du périmètre sur la partie Est de l'OAP , actuellement classée en zone Np, afin de valoriser la zone naturelle en l'intégrant harmonieusement au projet immobilier :	

		<p>2. Propose une autre rédaction des articles 1AU9, 1AU12 et 1AU13</p>	<p>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</p> <p>2. Article 1AU9 – Emprise au sol, afin de permettre une plus grande flexibilité dans la conception des projets, d'optimiser l'utilisation du foncier, de proposer une meilleure adaptation aux spécificités de chaque terrain et de créer des espaces verts plus généreux et mieux répartis. L'ES qui s'applique est celle de l'OAP soit 60%.</p> <p>Concernant la limitation de l'emprise bâtie à 200 m², M. SEMPOL propose de l'augmenter à 300 m² 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. Avis favorable</p> <p>3. Article 1AU12 Le retour à la norme initiale d'une place de stationnement par logement inférieure à 50 m², 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</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 m² de surface de plancher ». Il suggère une norme plus adaptée : « une place visiteur par tranche entamée de 250 m² de surface de plancher ».</p> <p>Avis défavorable Proposition : Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés 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 150 m² de surface de plancher.</p> <p>4. Article 1AU9 13 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 adaptation à la configuration des terrains, de créer des corridors écologiques et des îlots de fraîcheur, ..., mais aussi de créer des jardins partagés ou des espaces de convivialité.</p> <p>Avis favorable uniquement pour l'OAP Canteranne</p>	
--	--	--	--	---	--

10	M. Kadi et M. Dufour (Obs. 10 et 10bis)	Demande de reclassement d'une parcelle (tout ou partie) en zone constructible.		<p>La demande semble concerner la parcelle BB 158.</p>  <p>Une partie de la parcelle classée en zone UCa et l'autre partie, à l'arrière, est classée en zone agricole A dans le PLU approuvé.</p> <p>La procédure de modification ne permet pas de classer des parcelles de la zone agricole ou naturelle en zone constructible. Le projet de création de deux parcelles à l'arrière de la parcelles BB158 n'est donc pas possible.</p> <p>Avis défavorable Cette demande pourra être formulée lors de la révision du PLU ou l'élaboration du PLUI.</p>	
Les observations envoyées par courrier					
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 zones 2AU 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>Avis défavorable.</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>a. L'ajout de la définition de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la loi LOM dans le projet de PLU, afin d'éviter les différences d'appréciations réglementaires.</p> <p>Avis favorable</p> <p>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 : « Les annexes sont comptabilisées rattachées au logement, c'est-à-dire que la notion de 20 m² 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>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.</p> <p>Dans le cas de desserte de parking privé, non concerné par une possible rétrocession, M. DARMON demande à ajouter un troisième item au sein des articles 3 du projet, pour les zones UA, UB et UC, 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"> - les portes de garage, les portails de clôture, les porches d'entrée, - les bandes d'accès desservant un terrain enclavé, - la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. » <p>Avis favorable</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>M. DARMON propose également d'ajouter au point 12 des articles 3 (zones UA, UB et UC) : « Conditions d'accès [...] 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. Excepté les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État. »</p> <p>Avis favorable</p> <p>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 : « 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>En zone UA, la distance entre 2 constructions à usage d'habitation non contiguës sera réduite.</p> <p>L'apport d'une précision sur l'article UA 11 – C.2, concernant l'aspect extérieur des constructions, 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 : « Les annexes peuvent avoir un toit plat ou à faible pente ».</p> <p>Avis favorable</p> <p>e. La modification de la largeur de voirie sur le secteur d'OAP 123 avenue des Cavernes (OAP Graveyron) : prévoir une largeur de 8 mètres, 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 l'emprise des bâtiments prévue par l'article UC 9 limitée à 200 m² d'un seul tenant, 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 : Proposition d'augmenter l'emprise au sol à 300 m² 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>L'enjeux est de limité la surface des bâtiments collectifs, que ceux-ci soient disproportionnés par rapport aux emprises au sols des constructions existantes en périphérie.</p>	
--	--	--	--	---	--

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 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).