

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](mailto:direction@grandlibournais.eu) – [www.grandlibournais.eu](http://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 : DOO 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