



Réf : MB/JCJ/VD/CB
N°2019-05/34

Les Artigues-de-Lussac, le 9 mai 2019

LA CALI
Monsieur le Président
BP 2026
33502 LIBOURNE Cedex

Affaire suivie par : Virginie DELOUCHE
Tel : 05 57 55 00 75

Objet : Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de IZON

Monsieur le Président,

Par votre courrier reçu le 11 avril 2019, vous nous avez notifié la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de IZON concernant des modifications dans le règlement et le zonage.

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

✓ Le reclassement de la zone UC de « Pierre-Blanche » en zone N :

Il s'agit de l'adaptation du zonage avec l'occupation réelle du terrain, cette modification est compatible avec le DOO du SCoT ;

✓ Le reclassement de la zone 1AU de « Maucaillou » en Np :

Un lotissement a été réalisé sur une partie de cette zone AU et le reliquat n'a pas vocation à accueillir de l'urbanisation, au regard notamment de la sensibilité écologique du site ; cette modification est compatible avec le DOO du SCoT ;

✓ Le reclassement de la zone 1AU de « Portes – Anglade » en UB :

Un lotissement a été réalisé sur cette zone AU et est presque achevé, le maintien en zone AU n'est donc plus justifié ; cette modification est compatible avec le DOO du SCoT ;

✓ **Le reclassement de la zone 1AU de « Bordieu – Daguey » en UC ;**

Un lotissement a été réalisé sur cette zone AU et est presque achevé, le maintien en zone AU n'est donc plus justifié ; cette modification est compatible avec le DOO du SCoT ;

✓ **La définition d'une servitude de mixité sociale ;**

Des secteurs (zones AU et zones U) sont identifiés pour recevoir une servitude de mixité sociale, imposant ainsi la réalisation d'un minimum de logement locatifs sociaux dans les futures opérations (min. 35%) ;

✓ **Le reclassement de la zone 2AU de « Portès – Teheney – Graveyron » en zone UB et 1AU (7900 m² - 14 logements)**

L'ouverture de cette zone 2AU est justifiée de par sa situation, enclavée, au milieu de zones déjà bâties et de par la présence de plusieurs constructions qui remette en cause la possibilité de réaliser une opération d'ensemble cohérente. La zone 1AUb créée doit permettre la réalisation à minima de 14 logements.

✓ **Le reclassement de la zone 2AU de « La Galerie » en 1AU (2,5 Ha – 54 logements)**

✓ **L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur 1AU de « La Lande »**

L'ouverture de la zone 2AU « La Galerie » est justifiée de par sa situation, enclavée, au milieu de zones déjà bâties. Cette zone doit permettre la réalisation à minima de 54 logements.

Cependant, leur ouverture augmente la capacité de production de logements. Le rapport de présentation indique un potentiel existant de 726 logements, estimé sur 10 ans, dans les zones U et AU, par comblement de dents creuses et divisions parcellaires. Ce potentiel dépasse les objectifs du DOO du SCoT pour cette commune (+ 1115 logements max à 20 ans).

Une autre zone 2AU, très enclavée dans le milieu urbain (zone UC « les places du Bedat »), aurait méritée d'être ouverte à l'urbanisation, à contrario de certaines zones AU, au contact d'espaces naturels sensibles, comme au lieu-dit « La Lande » (2,1 Ha – 62 logements) ou au lieu-dit « le Bordieu » (4 Ha – aucune OAP).

✓ **La refonte du règlement de la zone 1AU**

Il conviendra d'intégrer une disposition concernant la réalisation de stationnement perméables (cf : DOO du SCoT : « la nature en ville ») ;

✓ **Et la modification du règlement écrit en conséquence.**

Les modifications n'appellent pas de remarques, autres que celles découlant des observations ci-dessus.

J'attire donc votre attention sur le fait que le projet de PLU d'IZON affiche, à un horizon de 10 ans, la possibilité de réaliser 726 logements dans les zones U et AU et d'en ajouter au minimum 68 par l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU. Soit un PLU qui permet la réalisation de 794 logements à l'horizon 2030.

Depuis 2016, la commune a produit 225 logements supplémentaires.

La production moyenne prévue par le projet de PLU est de l'ordre de 80 logements/an alors que le SCoT prévoit une production moyenne de l'ordre de 55 logements/an (PLH = 50 logements /an).

Si la commune entend poursuivre ses efforts de production de logements sociaux et par conséquence atteindre un taux de croissance annuel moyen de 1,5%, par dérogation aux dispositions du DOO du SCoT, sur une temporalité déterminée, cela devra être justifié dans le dossier de PLU.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans l'analyse de cette modification de PLU et sa parfaite mise en compatibilité avec le SCoT.

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



Marcel BERTHOME

Président du Pôle Territorial
du Grand Libournais