

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS



PLU approuvé par D.C.M. du 22/09/2010

1^{ère} modification du PLU approuvée par D.C.M. du 3/10/2012

2^{ème} modification du PLU prescrite par D.C.C du 14/04/2016

2^{ème} modification du PLU arrêtée par D.C.M du ...

2^{ème} modification du PLU approuvée par D.C.M du ...

2^{ème} modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

NOTICE COMPLEMENTAIRE POUR ENQUETE PUBLIQUE



sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES

sarl PHOSPHORE, architecte

10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES

La présente procédure de modification du PLU a été lancée au cours de l'année 2016, liée à la signature du contrat de mixité sociale. Ce contrat de mixité sociale 2016-2019, signé entre l'Etat, le Conseil Départemental et la ville d'Izon, vise à définir les moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux, édictés en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

La présente modification vise ainsi à modifier le PLU afin de répondre à ces objectifs contractuels. C'est aussi l'occasion de faire évoluer le document d'urbanisme au regard des évolutions passées par rapport au PLU modifié en 2012 et des dispositions légales et réglementaires nouvelles.

Cette modification arrêtée du PLU a donc traité plusieurs objets portant sur le rapport de présentation, les règlements écrits et graphique (plan de zonage) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les Personnes Publiques Associées ont émis leur avis sur le dossier de PLU arrêté conformément au code de l'urbanisme. Certains de ces avis amènent à une évolution du dossier de modification du PLU avant Enquête Publique.

Cette note précise en synthèse :

- Les objectifs initiaux de la présente modification du PLU (se reporter au document 1.0 Notice explicative du dossier arrêté),
- Les avis des Personnes Publiques Associées (se reporter au document spécifique),
- La réponse de la commune d'Izon vis-à-vis de ces avis et les évolutions apportées au dossier arrêté de modification du PLU avant l'enquête publique.

Objectifs initiaux de la présente modification du PLU

- Reclassement de la zone UC de « Pierre-Blanche » en zone N
- Reclassement de la zone 1AU de « Maucaillou » en zone Np
- Reclassement de la zone 1AU de « Portes-Anglade » en zone UB
- Reclassement de la zone 1AU de « La Grave » en zone UC

Ces modifications ayant reçu l'avis favorable des Personnes Publiques Associées sont maintenues en l'état :

- **Aucune évolution à apporter entre le dossier arrêté et le dossier soumis à Enquête Publique.**

Objectifs initiaux de la présente modification du PLU

- Reclassement de la zone 2AU de « Portes-Techeney-Graveyron » en zones UB et 1AU
- Reclassement de la zone 2AU de « La Galerie » en zone 1AU
- Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur 1AU de « La Lande »

Ces modifications ont été relevées par les Personnes Publiques Associées, et notamment par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Suivant son avis :

« Considérant que la zone « Techeney-Graveyron » reclassée en zone UB ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ; qu'il n'est ainsi pas possible d'appréhender la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers de ce secteur ;

Considérant qu'une zone humide et des boisements à conserver ont été identifiés au nord du secteur La Galerie ; que l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur les classe en « espace vert à améliorer » ; que le maintien dans la zone à urbaniser et l'absence d'une protection environnementale spécifique ne permettent pas de garantir la fonctionnalité de ces espaces naturels ;

Considérant que le dossier indique la présence potentielle de zones humides au sein du site de La Lande, classé zone 1AU, d'une superficie de 2,54 hectares ; qu'il renvoie la caractérisation de ces zones humides à la phase opérationnelle d'aménagement du secteur ; que le document d'urbanisme ne peut réglementairement pas imposer cette étude à cette phase opérationnelle ; que l'orientation d'aménagement et de programmation concernant ce secteur ne prévoit ainsi aucune mesure d'évitement de zones humides ;

(...)

Concluant, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Izon est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide (...) le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme présenté par la commune d'Izon (33) est soumis à évaluation environnementale. »

La demande recours gracieux auprès de la MRAe n'a pas été approuvée par la MRAe qui maintient sa décision de soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du plan local d'urbanisme d'Izon.

Une étude environnementale doit donc être menée sur ces sites. Le délai d'élaboration d'une telle étude, et notamment la réalisation des inventaires faune/flore aux bonnes périodes de prospection, ne permet pas de projeter une approbation prochaine de la présente modification du PLU. Dans l'attente, le PLU aujourd'hui en vigueur continuera de s'appliquer.

La commune fait donc le choix de renoncer au reclassement des zones 2AU de « Portes-Techeney-Graveyron » et de « La Galerie » en zones 1AU et UB afin de pouvoir approuver la présente modification du PLU dans un délai convenable.

Il s'agit en effet de pouvoir faire appliquer rapidement les évolutions règlementaires poursuivies par cette modification du PLU, notamment d'exigence de mixité sociale, afin de répondre aux objectifs contractuels et légaux de production de logements sociaux. L'approbation du Programme Local de l'habitat de la CALI, document auquel le PLU doit assurer sa compatibilité, va également dans le sens de cette décision.

Une prochaine procédure sur le document d'urbanisme pourra permettre de mener une évaluation environnementale itérative et questionner les possibilités de constructibilité sur ces secteurs au regard des besoins.

Ainsi, l'évolution à apporter entre le dossier arrêté et le dossier soumis à Enquête Publique est la suivante :

- **Maintien des zones 2AU telle que définie dans le PLU en vigueur de 2012**

Par ailleurs, le site de « Capéranie / La Lande » est déjà classé en zone 1AU dans le PLU en vigueur de 2012. L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans cette présente procédure de modification est également l'un des arguments menant la décision de la MRAE à soumettre la procédure à évaluation environnementale. Pour les mêmes raisons que celles conduisant au reclassement des zones 2AU, la commune fait le choix de **renoncer à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site 1AU de « Capéranie / La Lande ».**

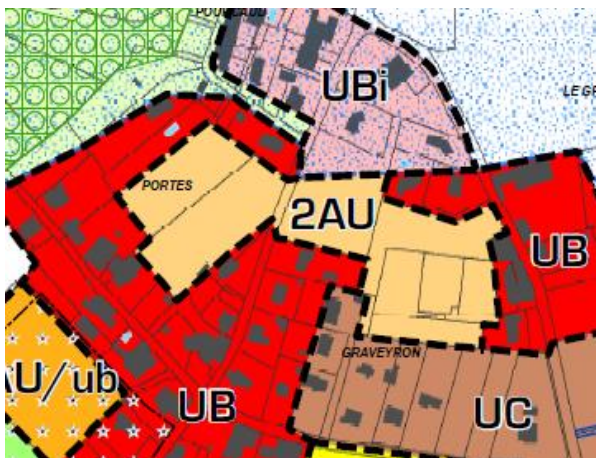
Le reclassement des zones 1AU du projet de modification du PLU sur les sites de « Portes-Techeney-Graveyron » et de « La Galerie » en zone 2AU induit par ailleurs la suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces sites.

Ainsi, l'évolution à apporter entre le dossier arrêté et le dossier soumis à Enquête Publique est la suivante :

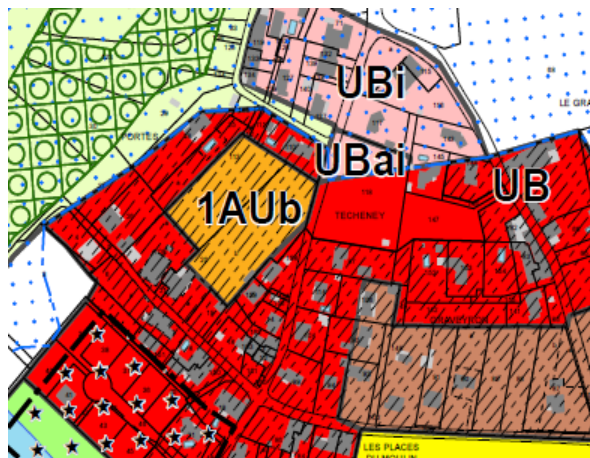
- **Aucune évolution à apporter au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU approuvé de 2012**

Portes-Techeney-Graveyron

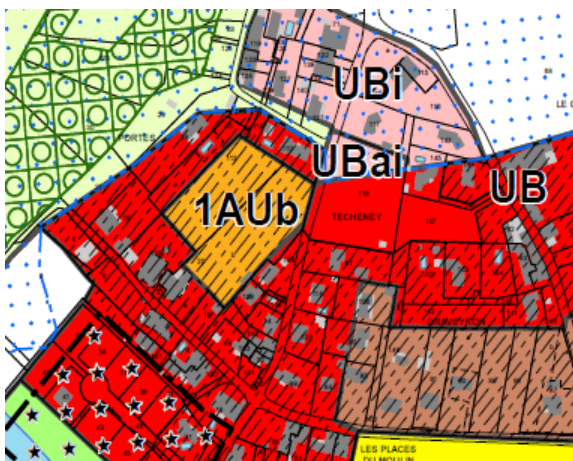
Extrait du PLU en vigueur



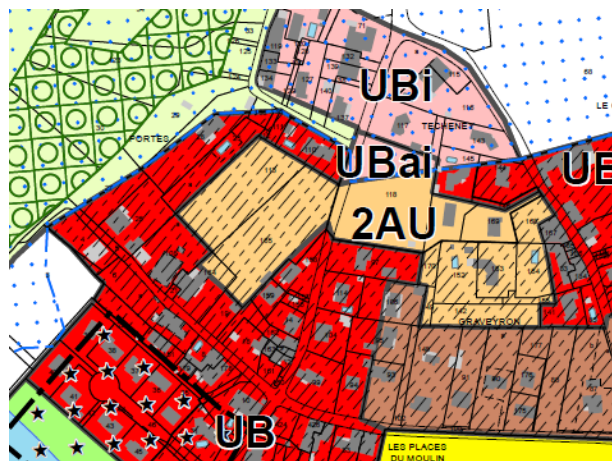
Extrait du PLU notifié



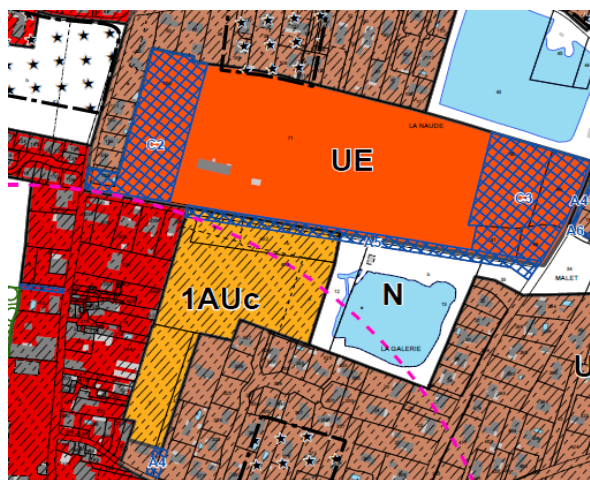
Extrait du PLU notifié



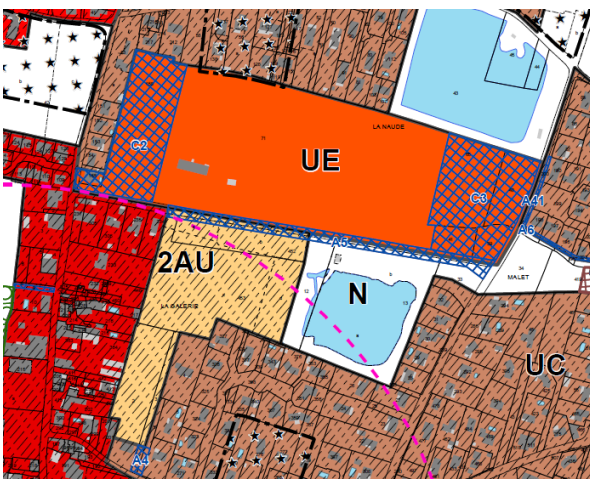
Extrait du PLU soumis à enquête publique



Extrait du PLU notifié

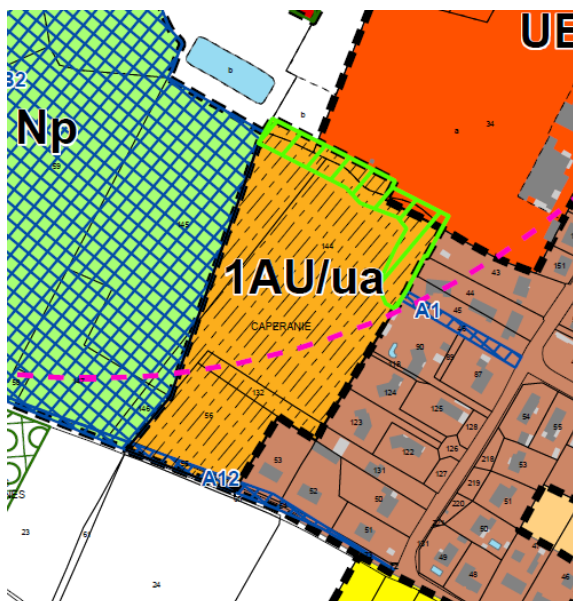


Extrait du PLU soumis à enquête publique

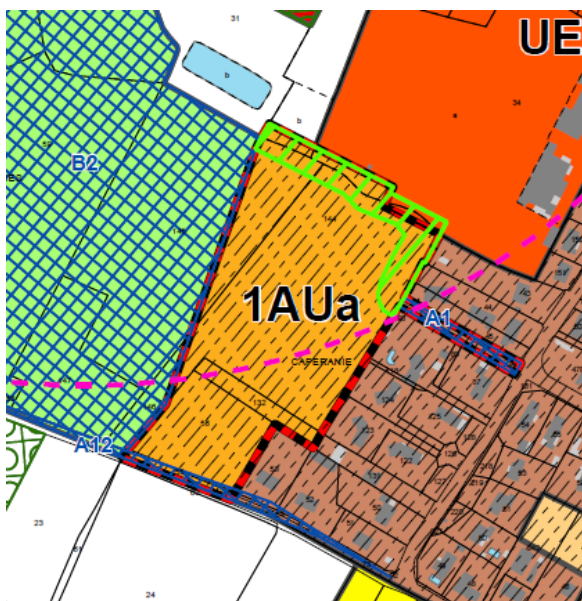


Capérnie / La Lande

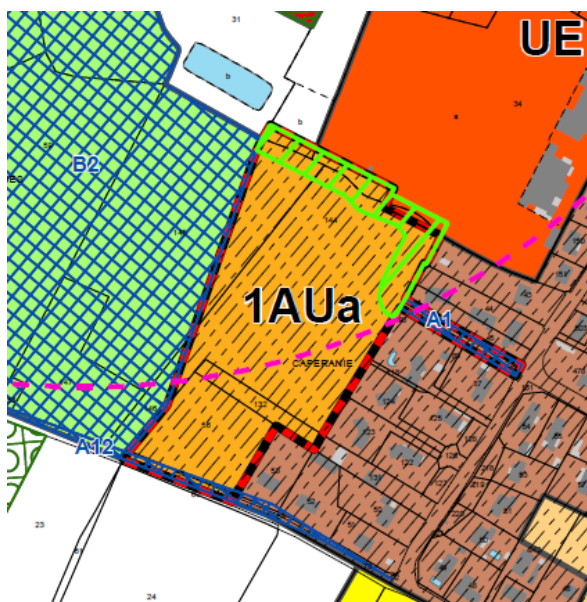
Extrait du PLU en vigueur



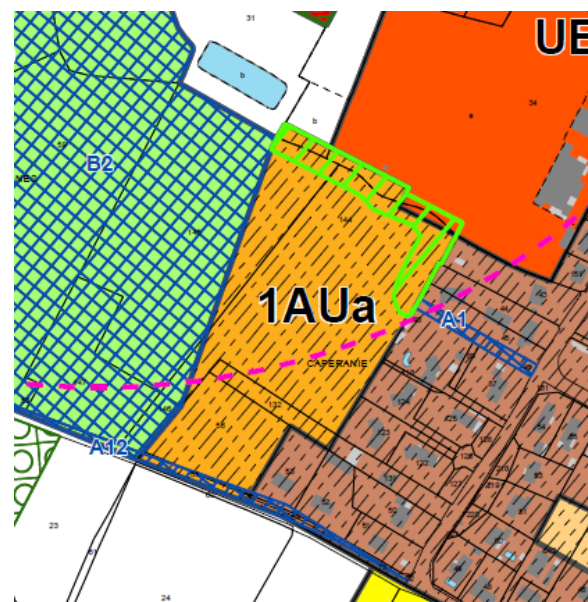
Extrait du PLU notifié



Extrait du PLU notifié



Extrait du PLU soumis à enquête publique



Objectifs initiaux de la présente modification du PLU

- Définition d'une servitude de mixité sociale
- Refonte du règlement de la zone 1AU
- Modifications du règlement écrit

La production de logements sociaux afin de répondre aux objectifs contractuels et légaux est l'objectif premier de cette modification du PLU.

La **définition d'une servitude de mixité sociale est donc maintenue** telle que définie dans la notice explicative du dossier arrêté, sur les zones urbaines et les zones à urbaniser, y compris sur la zone 1AU de « La Lande / Capéranie ».

En revanche, puisque les sites de « La Galerie » et de « Portes-Techeney-Graveyron » sont reclassés en zone 2AU, donc non constructibles.

La refonte du règlement de la zone 1AU consistait à rédiger le règlement de la zone 1AU en ne faisant pas référence aux zones « U », pour plus de clarté et un usage plus aisé, le règlement de la zone 1AU se suffisant ainsi à lui-même. Cet objet de la procédure de modification du PLU est relativement indépendant des objectifs de production de logements sociaux et de la réalisation d'une étude environnementale.

De même, les modifications apportées au règlement écrit sont relativement indépendantes de la réalisation d'une étude environnementale.

Ces modifications vont toutefois dans le sens de l'objectif premier de la présente modification du PLU, à savoir favoriser la production de logements sociaux et limiter les divisions parcellaires non maîtrisées.

Dès lors, la refonte du règlement de la zone 1AU et les modifications apportées au règlement écrit sont maintenues.

En revanche, il conviendra de mettre en cohérence les dispositions réglementaires modifiées avec les évolutions apportées entre le dossier arrêté et le dossier présenté à l'Enquête Publique, notamment en supprimant la mention des zones de « Portes-Techeney-Graveyron » et de « La Galerie » au sein du règlement écrit de la zone 1AU.

Les objectifs de la modification n°2 maintenus assurer :

1. La mise en place d'un règlement qui permettra d'encadrer drastiquement le phénomène de division parcellaire que le règlement du PLU approuvé en 2012 ne maîtrise pas. La présente modification permet de garantir une préservation de la qualité et de la forme urbaine tout en maintenant des objectifs d'accueil de population maîtrisée au regard des capacités des réseaux.
2. L'assurance de se rapprocher des objectifs de production de logements sociaux et de rendre le PLU approuvé compatible avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat approuvé en octobre 2019 en parallèle des projets en cours en matière de production de logements sociaux : un potentiel de 88 hors modification du PLU.

Projet de 6 à 21 LLS, au 476 Avenue du Général de Gaulle préemption en cours (EPF).

Projet de 12 LLS, au 86 Avenue des anciens combattants, (Négociation amiable menée par l'EPF),

Projet de 13 LLS 129 avenue du Général de Gaulle, (EPF préemption et négociation amiable),

Projet mixte de dynamisation commerciale au LD Maucaillou (négociation directe), contenant 42 LLS.

Ces modifications vont toutefois dans le sens de l'objectif premier de la présente modification du PLU, à savoir favoriser la production de logements sociaux et limiter les divisions parcellaires non maîtrisées.

Il s'agit en effet de pouvoir faire appliquer rapidement les évolutions réglementaires poursuivies par cette modification du PLU, notamment d'exigence de mixité sociale, afin de répondre aux objectifs contractuels et légaux de production de logements sociaux. L'approbation du Programme Local de l'habitat de la CALI, document auquel le PLU doit assurer sa compatibilité, va également dans le sens de cette décision.

Dès lors, la définition d'une servitude de mixité sociale et les modifications apportées au règlement écrit sont maintenues.

Il est ici bien précisé que ces évolutions entre le dossier arrêté de la modification du PLU et le dossier soumis à l'Enquête Publique ne concernent que les éléments de « blocage » quant à la poursuite de la procédure.

Des évolutions complémentaires pourront être apportées au dossier afin de prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées (avis qui ne remettent pas en cause la poursuite de la procédure) et les réponses apportées à l'Enquête Publique, avant approbation de la présente modification du PLU.



2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme d'Izon

Novembre 2019