

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

---



---

PLU approuvé par D.C.M. du 22/09/2010

1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée par D.C.M. du 3/10/2012

2<sup>ème</sup> modification du PLU prescrite par D.C.C du 14/04/2016

2<sup>ème</sup> modification du PLU arrêtée par D.C.M du ...

2<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par D.C.M du ...

---

# 2<sup>ème</sup> modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

## 1.0 NOTICE EXPLICATIVE

---



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



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>   | <b>7</b>  |
| A. RECLASSEMENT DE LA ZONE UC DE « PIERRE-BLANCHE » EN N   | 8         |
| B. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « MAUCAILLOU » EN NP   | 9         |
| C. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « PORTES – ANGLADE » EN UB   | 11        |
| D. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « BORDIEU - DAGUEY » EN UC   | 12        |
| E. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « LA GRAVE » EN UC   | 13        |
| F. DEFINITION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE  | 14        |
| G. RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DE « PORTES - TECHENEY - GRAVEYRON » EN ZONE UB ET 1AU                                | 20        |
| H. RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DE « LA GALERIE » EN 1AU  | 25        |
| I. ELABORATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR 1AU DE « LA LANDE »                | 31        |
| J. REFONTE DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU   | 37        |
| K. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT  | 44        |
| <b>3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION</b>            | <b>52</b> |
| A. ETUDE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NOTABLES LIEES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU ET MESURES « ERC » ASSOCIEES | 53        |
| B. EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000   | 65        |



# **1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La présente notice est spécifique à la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tous les renseignements concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 22 septembre 2010. Il a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par D.C.M. le 3 octobre 2012.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune d'Izon, elle constitue la 2<sup>ème</sup> procédure de modification engagée par D.C.C. du 14 avril 2016.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

*1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;*

*2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans 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.*

*5° Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

## **2. OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

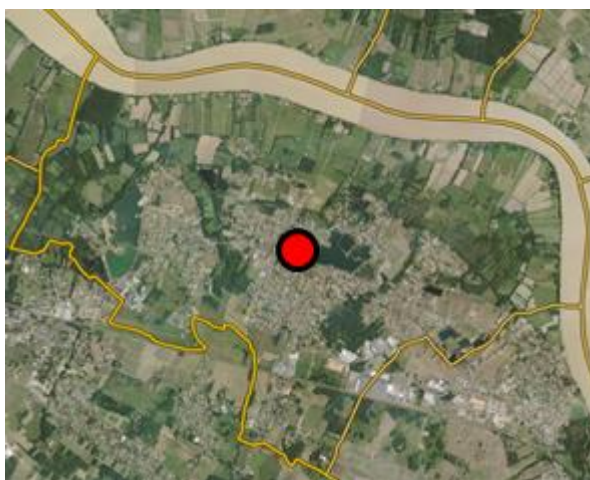
## A. RECLASSEMENT DE LA ZONE UC DE « PIERRE-BLANCHE » EN N

### A.1 OBJET DE LA MODIFICATION

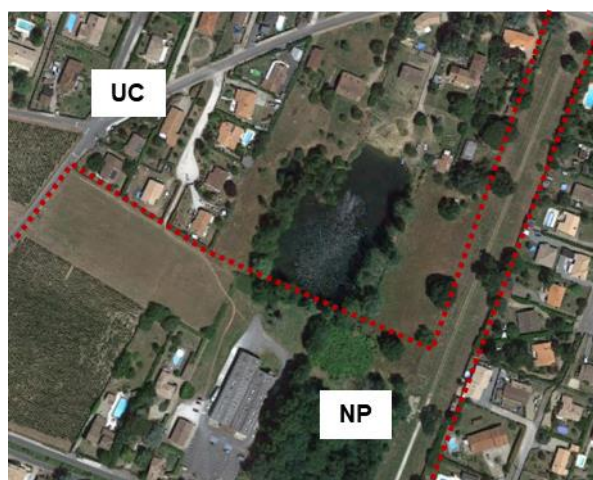
L'objet de la modification est de permettre le reclassement d'un point d'eau et de ses abords, initialement inscrit au sein de la zone UC « *zone urbaine pavillonnaire* ». Le zonage du PLU en vigueur est incohérent avec la présence de ce point d'eau, repéré en tant que tel dans le rapport de présentation, qui empêche de fait l'accueil de nouvelles habitations.

Le site ne présente pas d'intérêt écologique et environnemental majeur et n'est pas spécialement accessible par le public. Il s'agit de terrains privés. Néanmoins il peut constituer un élément valorisant naturel pour les jardins attenants. A ce titre, il est proposé de le reclasser en zone naturelle protégée autorisant ponctuellement une constructibilité limitée notamment pour autoriser les annexes dans le respect du règlement écrit. Cette adaptation du PLU permet de limiter la constructibilité autour de ce plan d'eau afin de limiter les risques sur les biens et les personnes à proximité du plan d'eau, d'éviter de déstabiliser les berges, de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le plan d'eau, de préserver et de valoriser cet espace naturel en cœur de bourg.

Localisation du site

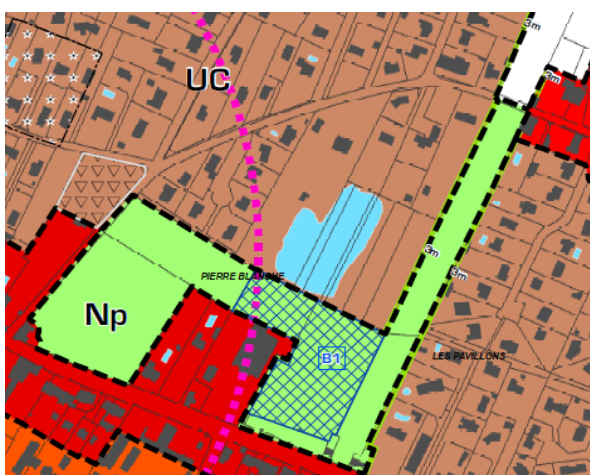


Périmètre de la zone UC du PLU en vigueur

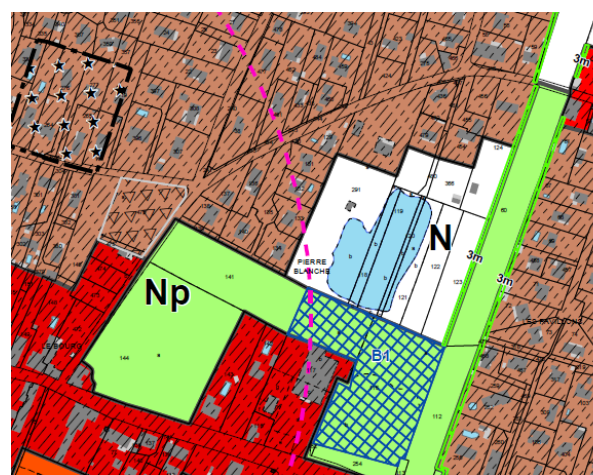


### A.3 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



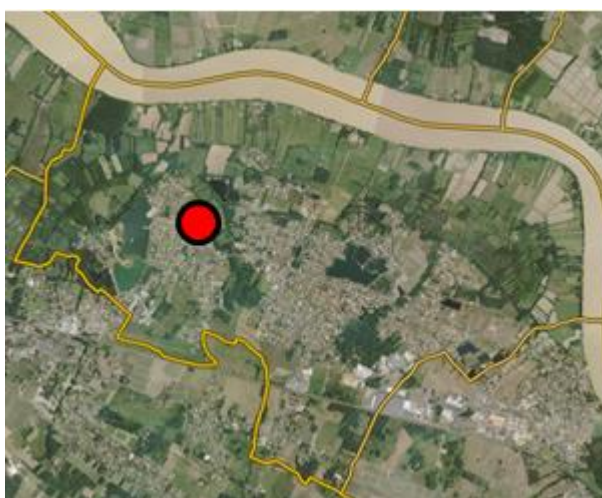


## B. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « MAUCAILLOU » EN NP

### B.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU en vigueur avait retenu une zone à urbaniser 1AU/ua située à l'est de l'avenue de Cavernes autour de la zone commerciale. Ce secteur comprend un terrain en friche agricole ainsi que des terrains plus boisés situés en limite d'une zone naturelle protégée inscrite au PLU.

*Localisation du site*



*Périmètre de la zone 1AU/ua du PLU en vigueur*



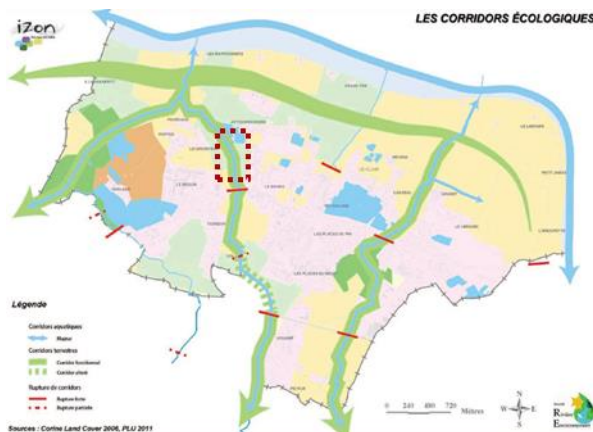
Depuis l'approbation du PLU, aucune opération n'a été réalisée sur la partie Est de ce secteur, partie la plus naturelle et la plus boisée le long du Ruisseau Cante-Rane.

Néanmoins, un projet de lotissement de 33 lots comprenant des logements locatifs sociaux, « Les Vignes d'Emma », a vu le jour, uniquement sur la partie haute du site, c'est-à-dire au nord de la zone commerciale, le long de l'avenue de Cavernes.

*Extrait du plan de composition – projet de lotissement  
« Les Vignes d'Emma »*



*Extrait de l'évaluation environnementale du PLU  
approuvé*

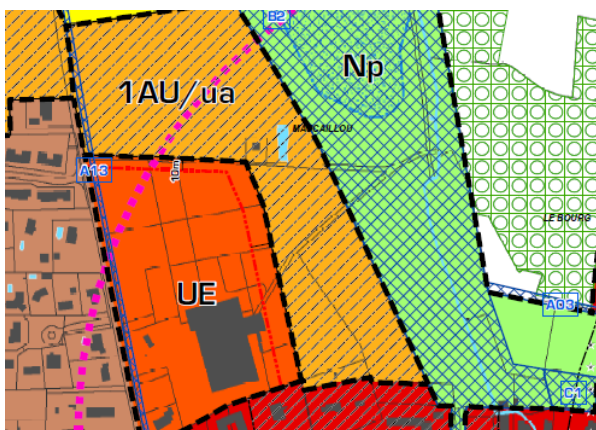


La partie Est du site, située à l'est de la bande de boisements, ne fait pas l'objet de projet d'aménagement. La municipalité d'Izon souhaite donc limiter l'urbanisation de ce secteur à la seule opération des « Vignes d'Emma », dans une logique de limitation de la consommation d'espace naturel et agricole. En outre, la partie est du site est identifiée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur comme un corridor écologique fonctionnel s'appuyant sur le réseau hydrographique (ruisseau de Cante-Rane) et présentant notamment des prairies à structure bocagère qui confèrent au site un rôle environnemental, écologique et paysager certain.

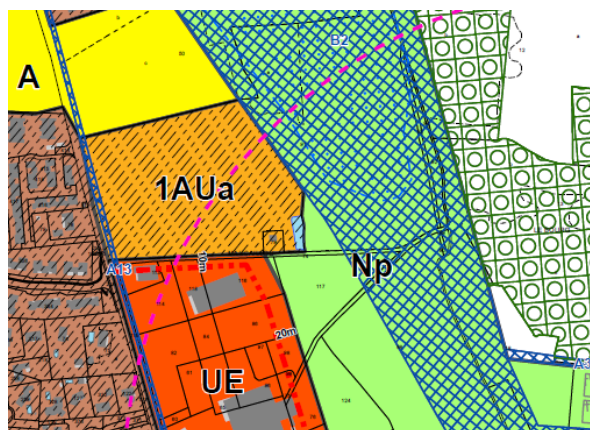
C'est pourquoi la modification consiste au reclassement de cette partie est du site 1AU/ua de Maucaillou tel qu'inscrit au PLU en vigueur, en zone naturelle à restaurer et à ouvrir au public (NP), permettant par exemple le développement de liaisons douces vers la Dordogne et les espaces naturels.

## B.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

*Extrait du PLU en vigueur*



*Extrait du PLU modifié*





## C. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « PORTES – ANGLADE » EN UB

### C.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Ce secteur est inscrit en zone 1AU/ub au PLU approuvé, « zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions ». Situé au nord-ouest de la commune, cette zone à urbaniser a effectivement accueilli une opération : 8 lots ont été bâtis et 1 lot reste à bâtir.

Localisation du site



Périmètre de la zone 1AU/ub du PLU en vigueur



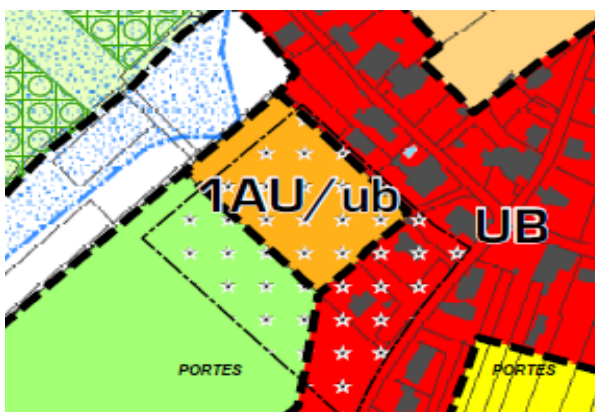
Il n'y a donc plus lieu de considérer ce site comme espace à urbaniser mais comme un espace effectivement urbanisé. D'où son reclassement en zone UB, en cohérence avec les formes urbaines identifiées dans cette zone « zone urbaine dense (hameaux anciens) » périphérique. Le règlement écrit de la zone UB est suffisant pour permettre une intégration harmonieuse des constructions sur le lot restant à bâtir.

### C.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

La modification du règlement graphique est la suivante :

- D'une part transformation de la zone 1AU/Ub et zone UB et ,
- D'autre part, le lac et le réseau hydrographique en général, est par ailleurs identifié par une trame bleue au sein du zonage modifié sans que cela ne remette en cause la délimitation des différentes zones.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



## D. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « BORDIEU - DAGUEY » EN UC

### D.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Ce secteur est inscrit en zone 1AU/uc au PLU approuvé, défini comme « zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions ». Situé au nord-ouest de la commune entre les avenues de Portès (à l'ouest) et de Cavernes (à l'est), cette zone à urbaniser a effectivement accueilli une opération : « Le Domaine de Bordieu-Daguey ». Ainsi, 41 lots ont été bâtis, comprenant des logements locatifs sociaux, une opération de « Senoriales », l'ensemble de l'opération étant réalisée.

Localisation du site



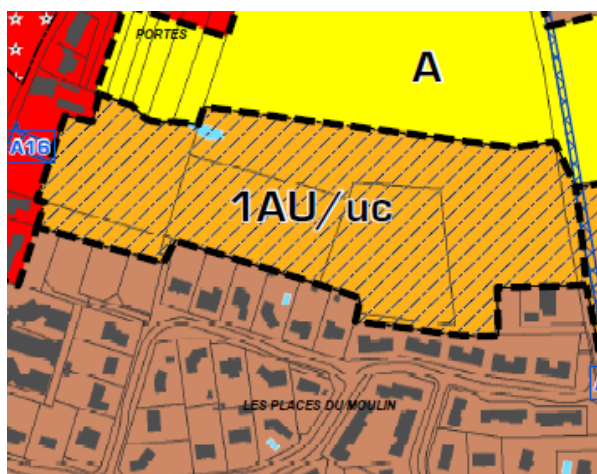
Périmètre de la zone 1AU/uc du PLU en vigueur



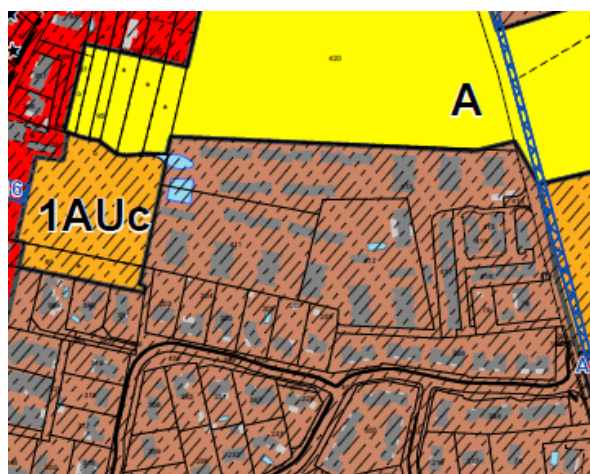
Il n'y a donc plus lieu de considérer ce site comme espace à urbaniser mais comme un espace effectivement urbanisé et construit. D'où son reclassement en zone UC, en cohérence avec les formes urbaines identifiées dans cette zone « zone urbaine pavillonnaire ».

### D.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



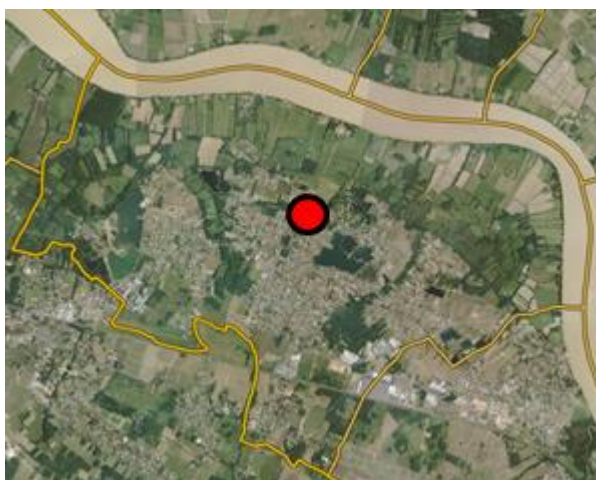


## E. RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AU DE « LA GRAVE » EN UC

### E.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU en vigueur classe ce secteur, situé au nord du centre-bourg, en zone 1AU/uc, le secteur faisant de plus l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette zone à urbaniser a effectivement permis une opération d'une dizaine d'habitations, dont des logements sociaux.

*Localisation du site*



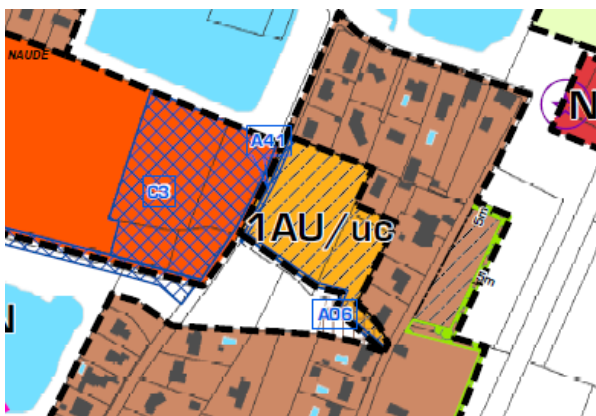
*Périmètre de la zone 1AU/uc du PLU en vigueur*



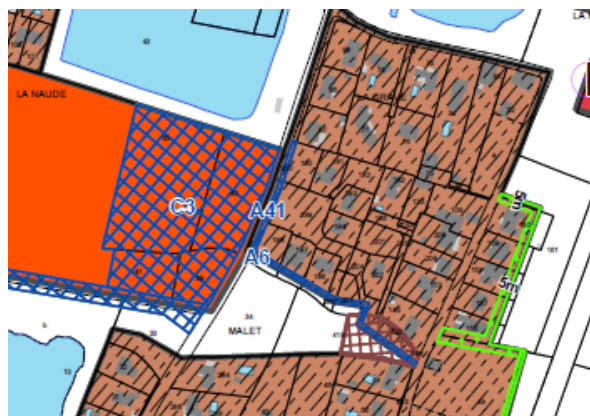
Il n'y a donc plus lieu de considérer ce site comme espace à urbaniser mais comme un espace effectivement urbanisé et construit en cohérence avec l'OAP. D'où son reclassement en zone UC, en s'intégrant avec les formes urbaines identifiées dans cette zone « zone urbaine pavillonnaire ».

### E.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

*Extrait du PLU en vigueur*



*Extrait du PLU modifié*



## F. DEFINITION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

### F.1 CONTEXTE

#### F.1.1 Le contrat de mixité sociale 2016-2019

Un contrat de mixité sociale 2016-2019 a été signé entre l'Etat, le Conseil Départemental et la ville d'Izon. Celui-ci 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).

Plusieurs actions concernent directement le PLU :

- Article 2 : Volet foncier et immobilier
  - « *Réalisation d'un diagnostic foncier* » s'appuyant sur les travaux engagés par le Programme Local de l'Habitat,
- Article 3 : Volet urbanisme réglementaire et opérationnel
  - Urbanisme réglementaire :
    - « *La procédure de modification du PLU de la commune a pour but d'augmenter significativement la part de logements sociaux. Ainsi, tous les secteurs soumis à une servitude de mixité sociale passeront à un taux au moins égal à 35%.*
    - *Cette modification aura également pour objet le passage de certaines zones 2AU en 1AU pour y développer des programmes de logements locatifs sociaux. De nouveaux secteurs de mixité sociale, assortis d'un taux au moins égal à 35% seront définis.*
    - *Enfin, une attention sera portée aux secteurs potentiellement densifiables et aujourd'hui constructibles, afin d'éviter autant que possibles des constructions inopportunes qui dégraderaient le potentiel de densification envisagé. »*
  - Divisions parcellaires :
    - « *Les divisions parcellaires représentent une opportunité pour produire du logement social. (...) Dans ces zones, la commune devra instaurer des outils d'urbanisme. »*

#### F.1.2 L'étude sur l'identification des capacités de division parcellaire

Cette étude a été lancée par le PETR du Grand Libournais avec la participation de l'ADEME Nouvelle-Aquitaine, du Département et du CAUE de la Gironde. Elle vise « *la réalisation d'une étude expérimentale d'identification des capacités de division parcellaire dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT du Grand Libournais. Cette mission a pour objectif de « prendre la mesure et d'évaluer le potentiel de production de logement par division parcellaire et d'accompagner méthodologiquement les pistes de traduction réglementaire lors de la révision, de l'élaboration ou de la modification des futurs PLU/PLU(i) ».*

*L'étude se concentre sur un échantillon de 10 communes tests constitué par le PETR du Grand Libournais (La Lande-de-Fronsac, Izon, Saint-Denis-de-Pile, Les Artigues-de-Lussac, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Les Peintures, Saint-Magne-de-Castillon, Moullets-et-Villemartin, Pineuilh et Pellegrue) afin d'illustrer la diversité des profils de communes du Grand Libournais tant au regard du positionnement des communes dans l'armature territoriale (hiérarchie, bassin de proximité), que de leur situation géographique, et de leur appartenance à un EPCI.*

Le fait qu'Izon figure parmi les communes tests de l'échantillon d'étude, a permis de mettre à profit les résultats de cette étude et de les intégrer à la présente modification du PLU d'Izon.



## F.2 OBJET DE LA MODIFICATION

### F.2.1 Compléments au rapport de présentation : diagnostic foncier

La présente modification a été élaborée en collaboration avec le PETR du Grand Libournais (Etude sur la division parcellaire) et les services de l'Etat, notamment afin d'établir sur la commune le diagnostic foncier le plus pertinent possible.

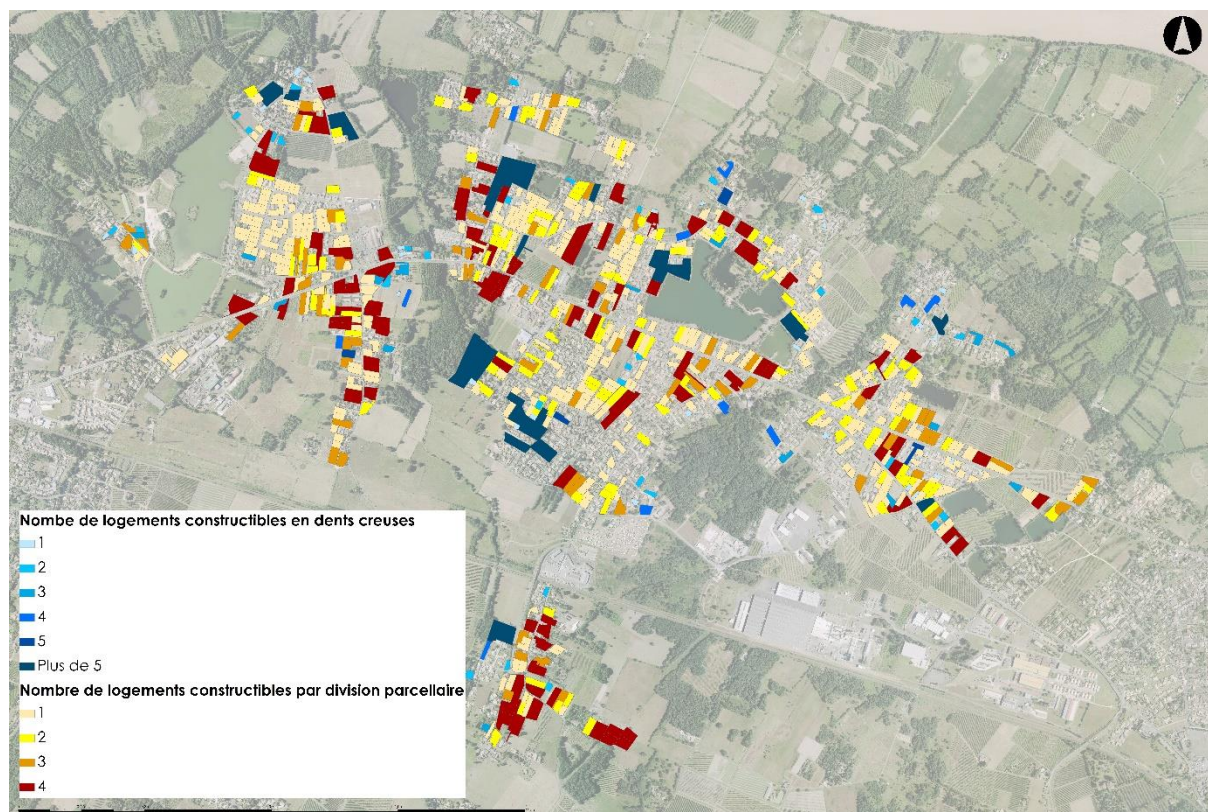
S'appuyant à la fois sur les résultats obtenus de l'étude portant sur la division parcellaire sur Izon et sur des travaux complémentaires (identification des gisements fonciers hors division parcellaire), il a pu être déterminé avec précision le potentiel foncier mobilisable sur la commune. Celui-ci est présenté dans les cartographies ci-après.

Quelques éléments méthodologiques sont à exposer au préalable :

- Ne sont prises en compte que les zones urbaines à destination d'habitat (ou mixte) telles que définies dans le PLU incluant les éléments de la présente modification,
- Certaines unités foncières sont exclues du champ de l'étude : nouvelles constructions non inscrites au cadastre, zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, secteurs urbains couverts par des Espaces Boisés Classés, terrain cultivé en zone urbaine à protéger, prise en compte des marges de recul imposées aux constructions, ...
- Les unités foncières mobilisables et le nombre de logements potentiellement constructibles sont identifiés en application d'une surface mobilisable différenciée en fonction des « cadres de vie », tels que précisé dans l'étude de division parcellaire. L'estimation du potentiel en dent creuse se base également sur ces surfaces. Celles-ci varient de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> par lot constructible issue d'une division parcellaire ou d'un comblement de dent creuse.

**Surface acceptable pour la construction d'un logement sur les zones urbaines et à urbaniser à destination d'habitat (ou mixte) du PLU**



**Nombre de logements constructibles par divisions parcellaires, comblement des dents creuses et zones à urbaniser**

Au vu du **potentiel brut** identifié, il est estimé une production de 1730 logements répartis comme suit :

**Nombre brut de logements constructibles**

|  | Dent creuse | Division parcellaire | Total       |
|--|-------------|----------------------|-------------|
| <b>Zones Urbaines</b>                  | <b>254</b>  | <b>1198</b>          | <b>1452</b> |
| UA                                     | 6           | 78                   | 84          |
| UB                                     | 56          | 158                  | 214         |
| UC                                     | 192         | 962                  | 1154        |
| <b>Zones à urbaniser à court terme</b> | <b>143</b>  | <b>0</b>             | <b>143</b>  |
| <b>Zones à urbaniser à long terme</b>  | <b>134</b>  | <b>0</b>             | <b>134</b>  |
| <b>Total</b>                           | <b>532</b>  | <b>1198</b>          | <b>1730</b> |

Ce résultat brut doit toutefois être corrigé au regard de critères favorisant, ou non, la densification. La méthode employée dans l'étude sur la division parcellaire a été appliquée sur les divisions parcelles potentielles repérées sur la commune d'Izon. Cette méthode consiste à croiser les orientations du PADD, le découpage des zones par le PLU et les règles s'y appliquant, la localisation des équipements et des commerces. Ceci permet de déterminer « une vitesse d'activation du potentiel » en fonction de la dynamique des marchés et des pressions démographiques et foncières que connaît la commune.

Sur la commune d'Izon, il est déterminé que :

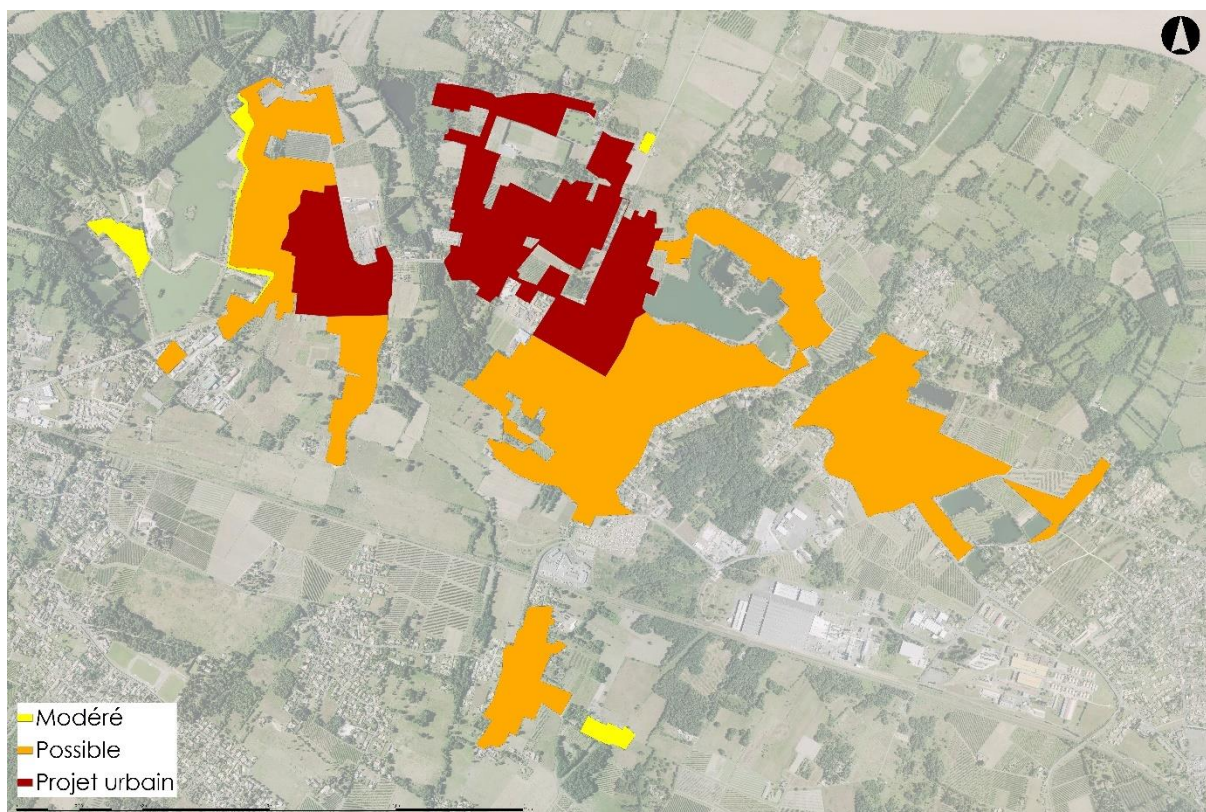
- Dans les secteurs de vitesse d'activation modérée, 1,2% du potentiel de division parcellaire identifié est mobilisable par an,



- Dans les secteurs de vitesse d'activation possible, 2% du potentiel de division parcellaire identifié est mobilisable par an,
- Dans les secteurs de vitesse d'activation favorable (ou projet urbain), 3% du potentiel de division parcellaire identifié est mobilisable par an.

Dans les espaces identifiés en dents creuses en zone urbaine, et sur les zones à urbaniser, il n'est pas défini de vitesse d'activation.

*Espaces favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire*



*Nombre de logements constructibles en application du coefficient d'activation, estimé sur 10 ans*

|  | Dent creuse | Division parcellaire | Total      |
|--|-------------|----------------------|------------|
| <b>Zones Urbaines</b>                  | <b>254</b>  | <b>329</b>           | <b>583</b> |
| UA                                     | 6           | 9                    | 15         |
| UB                                     | 56          | 32                   | 88         |
| UC                                     | 192         | 288                  | 490        |
| <b>Zones à urbaniser à court terme</b> | <b>143</b>  | <b>0</b>             | <b>143</b> |
| <b>Zones à urbaniser à long terme</b>  | <b>134</b>  | <b>0</b>             | <b>134</b> |
| <b>Total</b>                           | <b>532</b>  | <b>329</b>           | <b>861</b> |

Le potentiel estimé de production de logements du PLU s'élève à **861 logements sur 10 ans**. Ce résultat devrait cependant être relativisé en connaissance d'un fort phénomène de rétention foncière sur la commune. Ceci peut limiter le potentiel mobilisable en dent creuse. Ce phénomène a été identifié

dans le diagnostic du PLH 2018-2023, sans être mesuré. C'est pourquoi aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué dans le cadre de la présente modification.

La commune dispose d'un potentiel important qui pose les enjeux suivants :

- **Mobiliser le foncier pour la production de logements locatifs sociaux,**
- **Maitriser le processus de division parcellaire qui constitue un potentiel de construction de logements sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

## F.2.2 Identification des secteurs soumis à une servitude de mixité sociale

Afin de mettre en œuvre les actions définies dans le contrat de mixité sociale et précédemment citées, la présente modification vise à identifier une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones à urbaniser et sur des zones urbaines spécifiquement identifiées.

Les zones urbaines spécifiées correspondent à celles les plus favorables à la mobilisation du potentiel de division parcellaire, à savoir les espaces « possible » et « projet urbain » cartographiés précédemment. Une servitude de mixité sociale est donc définie sur ces zones urbaines afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux.

En conséquence, au vu du potentiel de logements constructibles définis précédemment et des obligations de production de logements locatifs sociaux dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il peut être estimé que le PLU permet la production de 252 logements sociaux par production neuve :

**Nombre de logements sociaux constructibles en application du coefficient d'activation et de la servitude de mixité sociale, estimé sur 10 ans**

|   | Dent creuse | Division parcellaire | Total      |
|---|-------------|----------------------|------------|
| <b>Zones Urbaines</b>                   | <b>51</b>   | <b>96</b>            | <b>148</b> |
| UA                                      | 1           | 8                    | 9          |
| UB                                      | 4           | 11                   | 15         |
| UC                                      | 47          | 77                   | 124        |
| <b>Zones à urbaniser à court terme*</b> | <b>66</b>   | <b>0</b>             | <b>66</b>  |
| <b>Zones à urbaniser à long terme**</b> | <b>39</b>   | <b>0</b>             | <b>39</b>  |
| <b>Total</b>                            | <b>156</b>  | <b>96</b>            | <b>252</b> |

\*En application de la production minimale édictée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

\*\*En application de la servitude de mixité sociale de 35%, pouvant être revu à la hausse lors de la procédure de modification ou de révision du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

## F.3 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.1. REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées au règlement écrit par la définition de servitude de mixité sociale et en cohérence avec le contrat de mixité sociale portent sur les zones **UA, UB, UC et 1AU.**

Les modifications apportées au règlement écrit sont de couleur **bleu** (ajout) et **rouge** (suppression).

## Article 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

*5. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.*

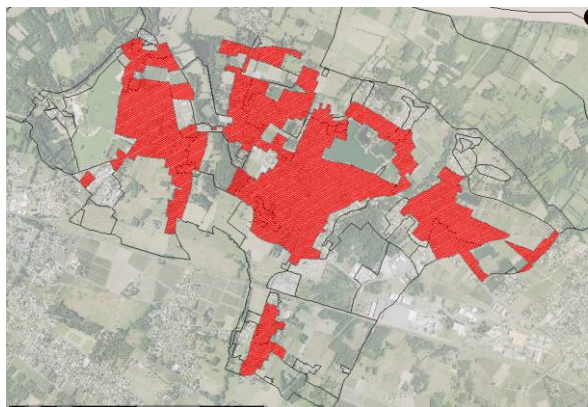
### F.4 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Symbologie différente du document 3.2 afin d'assurer la clarté de la modification (servitude de mixité sociale en hachurés rouges).

**Extrait du PLU en vigueur**



**Extrait du PLU modifié**





## **G. RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DE « PORTES - TECHENEY - GRAVEYRON » EN ZONE UB ET 1AU**

### **G.1 OBJETS DE LA MODIFICATION**

Le PLU en vigueur a classé en zone 2AU « *zone multifonctionnelle à urbaniser à long terme* » le cœur d'îlot naturel ceinturé par l'urbanisation à l'extrême nord-ouest de la zone urbaine, en limite avec la zone inondable du PPRI. Encerclé par l'urbanisation sur toutes ses franges, l'objectif était de parvenir à un aménagement cohérent de la zone, optimisant les disponibilités foncières afin de valoriser l'urbanité de cette entrée de ville secondaire. Localisé des deux côtés de l'avenue de Portès, l'urbanisation de ce site aurait également pu permettre la structuration notamment de la voirie, et permettre des liens inter-quartiers.

*Localisation du site*



*Périmètre de la zone 2AU du PLU en vigueur*



#### **G.1.1 Reclassement du secteur « Teheney – Graveyron » en zone UB**

Toutefois, bien que la zone 2AU soit inconstructible en l'état, la partie est du site a accueilli plusieurs constructions depuis l'approbation du PLU, remettant en cause l'objectif d'optimisation et de structuration cohérente du foncier, notamment en rendant impossible la liaison inter-quartier est-ouest.

Tenant compte de la construction de ces nouvelles habitations, la modification propose de reclasser en zone UB (en cohérence avec la forme urbaine attenante) la partie Est de ce secteur 2AU. Bien que des capacités d'accueil soient encore identifiées, notamment le long de l'avenue de Portès (côté Est), les potentialités de structuration cohérente du site ne semblent plus opérationnelles. Il est donc proposé de reclasser également cette partie en zone UB, le règlement écrit de la zone, à lui seul, étant suffisant pour permettre une gestion de l'implantation des futures habitations et la structuration de l'espace.

#### **G.1.2 Reclassement du secteur « Portès » en zone 1AUb**

Si les possibilités d'un développement urbain structuré sont limitées sur la partie de « Teheney – Graveyron », en revanche, côté ouest de l'avenue de Portès, les potentialités d'un aménagement

cohérent, structurant et global du site, sont préservées. Il est ainsi proposé de reclasser ce secteur en zone 1AUb, une large partie des zones 1AU telles qu'inscrites au PLU en vigueur étant effectivement urbanisées ou bénéficiant de projets avancés, et les capacités de réseaux (voirie, assainissement, électricité) étant aujourd'hui suffisamment proportionnés aux capacités d'accueil.

Ce reclassement en zone 1AU nécessite donc l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

## G.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 2.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### G.2.1 Présentation générale du site

#### *Description rédigée au sein du document 2.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation*

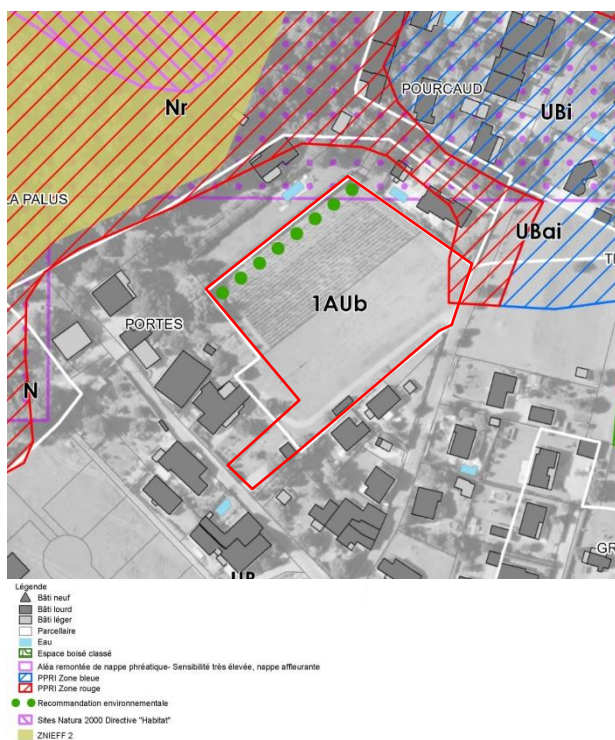
Le secteur de l'Opération d'Aménagement et de Programmation de Portès est situé au nord-est de la commune d'Izon. Il est éloigné du centre-bourg (environ 800 mètres) mais est situé à proximité de l'entrée de celui-ci, où se trouve un pôle de services et commerces important (supermarchés, pharmacie, médecins...).

Le site est bordé par les voies communales Avenue de Portès (frange est) et allée de Fauquet (frange nord) et la voie départementale Rue des Fleurs (frange sud). Toutefois, deux constructions neuves ont été construites sur le secteur d'étude et limitent les accès et la desserte de la zone.

Les terrains sont aujourd'hui composés en partie d'une prairie et d'une friche de vignes. Ces terrains sont en train de perdre leur vocation agricole. Ils sont enclavés par l'urbanisation progressive qui s'est réalisée au nord et au sud. Ils offrent donc un potentiel de densification de cette entrée de ville à proximité des équipements commerciaux et en lien avec, de l'autre côté de la voie départementale, une zone à urbaniser (2AU).

Toutefois, la zone est soumise à de nombreuses contraintes qui conditionnent son urbanisation : la proximité du site Natura 2000 à l'ouest (ZSC Palus de St-Loubès et d'Izon, à 100 mètres environ), sa limite à la zone PPRI et sa proximité à une zone aux aléas de remontée de nappe forte.

#### *Contraintes du site*





## G.2.2 Schéma d'orientations d'aménagement



### Légende

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcelle
- Eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voirie
- à créer
  - Chemin doux
  - à créer
  - Sécurité routière
  - à créer

### ORIENTATIONS URBAINES

R+ Hauteur modulée

### PRINCIPE DE PLANTATION

- Arbre à haute tige
- Haie
- à créer
- à créer

### VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Espace vert \*
- Espace public
- à améliorer
- à créer

\*public ou privé ouvert

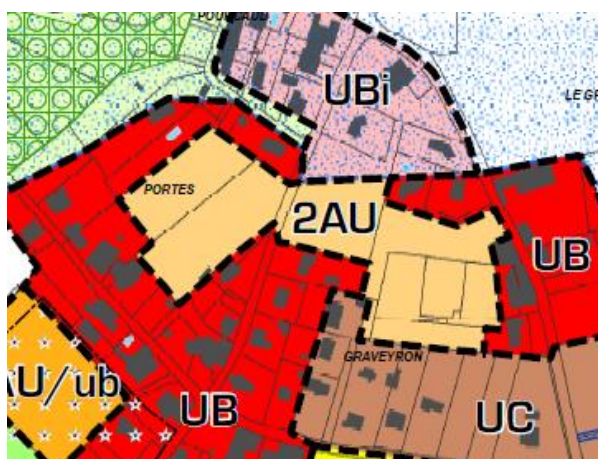
### G.2.3 Principes d'aménagement, programmation et conditions d'équipement

| Principes retenus rédigés au sein du document 2.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation   | Justifications   |
|--|--|
| Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une seule opération d'ensemble d'une surface minimale de 7 900 m <sup>2</sup> .  | L'ouverture à l'urbanisation en une seule opération d'ensemble d'une surface correspondant à la totalité de la zone 1AU permet de favoriser un aménagement global cohérent et structurant le secteur.<br><br>Le potentiel de constructions attendu est de 14 logements minimum, au-delà des prescriptions du SCoT du Grand Libournais (12 logements à l'hectare dans ce cas).  |
| La vocation principale de ce secteur est essentiellement résidentielle. Le règlement qui s'applique est selon le plan de zonage, le règlement de la zone 1AU - complété des prescriptions suivantes.   | La zone 1AU est une « zone à urbaniser multifonctionnelle sous conditions ». Si la vocation principale est résidentielle, elle autorise également la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.  |
| L'opération devra garantir le respect de la servitude de mixité de 100% pour les logements construits sur l'opération.   | La commune d'Izon s'est engagée par le contrat de mixité sociale 2016-2019 à renforcer ses efforts de production de logement locatif sociaux.<br><br>Le site prescrit donc une servitude de mixité sociale. Celle-ci est fixée à 100% afin de conforter la production de logements locatifs sociaux. Au vu des caractéristiques du secteur, ce taux se justifie par : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de lots potentiellement produits (14 minimum) permettant une mixité sociale à l'échelle du quartier,</li> <li>• La proximité du site aux équipements commerciaux et de santé afin de favoriser l'accès à ces équipements aux populations plus précaires.</li> </ul> |
| Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie principale de desserte interne d'une emprise minimale de 12 mètres, reliant l'avenue de Portès et l'Impasse de l'Ancien Lavoir, et intégrant la réalisation d'un cheminement piéton. Cette voie pourra se poursuivre sur la parcelle 118 voisine, fonctionnant en impasse provisoirement pour ne pas bloquer d'autres opérations qui pourraient suivre à plus long terme. | Le raccordement entre ces deux voies doit permettre de structurer l'îlot afin d'optimiser son fonctionnement et valoriser les liens inter-quartiers. Seule une connexion vers la parcelle voisine, classée en UB et présentant un potentiel d'accueil de nouvelles constructions, pourra être réalisée en impasse dans l'attente de futures opérations.<br><br>L'emprise exigée permettra une circulation sécurisée des différents modes motorisés et actifs.  |
| L'accès depuis l'Avenue de Portès devra faire l'objet d'aménagements nécessaires à la sécurité routière et mutualiser la connexion avec l'espace constructible de Teheney, de l'autre côté de l'avenue.  | Les aménagements sont justifiés par la fréquentation actuelle et projetée sur les axes.  |
| L'interface avec la zone urbaine située à l'est (le long de l'avenue de Portès) devra être paysagée :  | Le fait de paysager cette interface s'inscrit dans une logique de valorisation paysagère du quartier et de limitation des conflits de voisinage. En  |

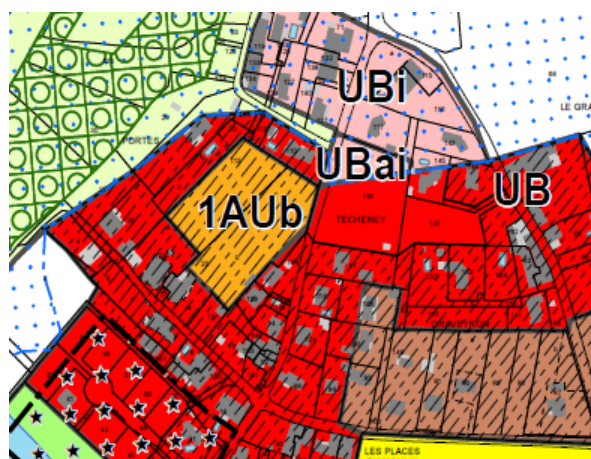
|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par l'alignement d'arbres à hautes tiges ;</li> <li>- soit par l'utilisation des bosquets existants,</li> </ul> <p>et assurant ainsi un espace tampon entre les logements existants et les logements à créer.</p>  | <p>outre, cela permet de limiter les nuisances sonores dues à la proximité du site à l'avenue de Portès.</p>   |
| <p>De même, un espace tampon composé d'un espace non constructible ouvert ou de jardins à l'arrière des constructions de la zone doit être maintenu afin de gérer l'interface des nouvelles constructions et de la zone Natura 2000 proche, et de limiter les impacts de la constructibilité de la zone sur cet espace protégé.</p>  | <p>Les principes retenus visent à limiter l'impact de la constructibilité de la zone sur l'espace protégé en cohérence avec l'évaluation environnementale : « <i>la limite Ouest de la zone (...) au contact de la zone naturelle devra prévoir une bande paysagère assurant la transition entre les deux zones.</i> »</p> |
| <p>La création de voiries fera l'objet de solutions compensatoires concernant l'écoulement des eaux pluviales provenant de la chaussée. Il est préconisé que celles-ci soient aériennes (bassin et fossé) pour contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble. Elles pourront être positionnées en accompagnement des voies et/ou de l'espace vert et intégrées à l'aménagement paysager.</p> | <p>Les principes retenus participent à éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement et faciliter la circulation des eaux pluviales vers leur exutoire naturel.</p>   |
| <p>Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité.</p>  | <p>Ces principes relèvent d'une nécessaire sécurisation des biens et personnes et de répondre aux besoins des futurs habitants de cette zone.</p>  |
| <p>Aménagement de sécurité aux connexions « voies nouvelles » avec l'avenue de Portès et l'impasse de l'Ancien Lavoir.</p>   |  |
| <p>Mise en œuvre de la protection incendie interne du site.</p>  |  |

### G.3 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



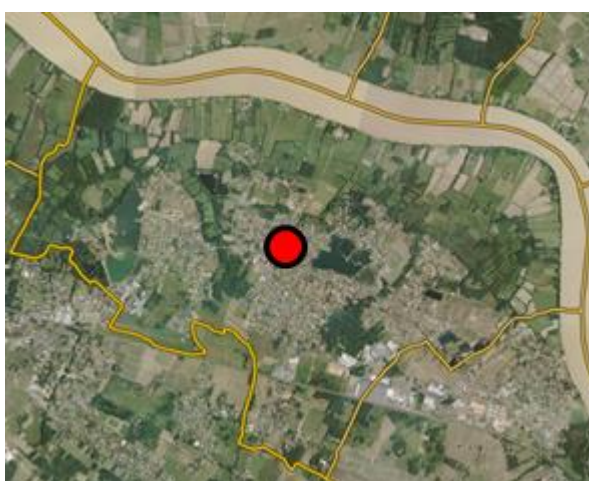


## **H. RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU DE « LA GALERIE » EN 1AU**

### **H.1 OBJET DE LA MODIFICATION**

La zone 2AU de « La Galerie » est située dans le cœur du centre-bourg. Ces terrains, partiellement en friches, constituent une enclave agricole au sein du tissu urbain qui est difficilement exploitable. Elle présente ainsi un potentiel de densification important et de confortement du centre-bourg. La zone est par ailleurs inscrite dans le rayon de 500 mètres de protection aux abords de monument historique.

*Localisation du site*



*Périmètre de la zone 2AU du PLU en vigueur*



Il est ainsi proposé de reclasser ce secteur en zone 1AU, une large partie des zones 1AU telles qu'inscrites au PLU en vigueur étant effectivement urbanisées ou bénéficiant de projets avancés et les capacités de réseaux (voirie, assainissement, électricité) étant aujourd'hui suffisamment proportionnés aux capacités d'accueil.

Ce reclassement en zone 1AU nécessite donc l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, en application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, sans que cette OAP ne vaille création d'une zone d'aménagement concerté.

## H.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 2.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### H.2.1 Présentation générale du site

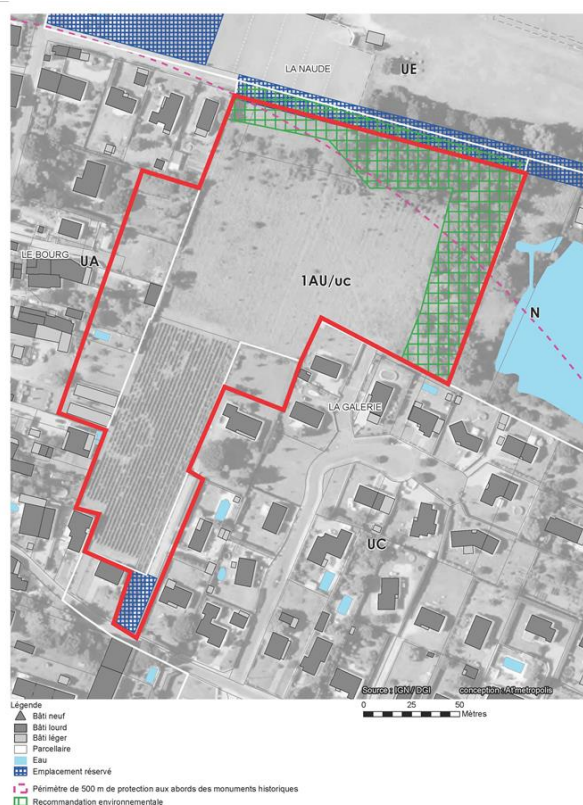
*Description rédigée au sein du document 2.0  
Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Le secteur de Le Galerie comporte des parcelles agricoles enclavées par l'urbanisation, à l'exception de la zone naturelle accueillant un plan d'eau à l'est. Il constitue un réel potentiel de densification à proximité directe du bourg (moins de 500 mètres) et en prolongement du lotissement privé de La Galerie en construisant de nouveaux logements qui bénéficieront d'une bonne accessibilité. L'enjeu est donc d'assurer une desserte interne pour optimiser sa densification urbaine.

Le secteur est bordé par deux voies communales, au nord (Chemin Vert) et au sud (Rue de la Galerie), qui offrent un potentiel d'accessibilité important. Outre ces dessertes, le secteur 1AU/uc pourra profiter de l'accès depuis le lotissement de La Galerie dont la voirie interne a été reprise par la commune (accès secondaire).

L'urbanisation de ce site doit permettre le développement d'une forme opération /lotissement en prolongement de ceux-existants. Elle offre en ce sens un potentiel de constructions de logements important.

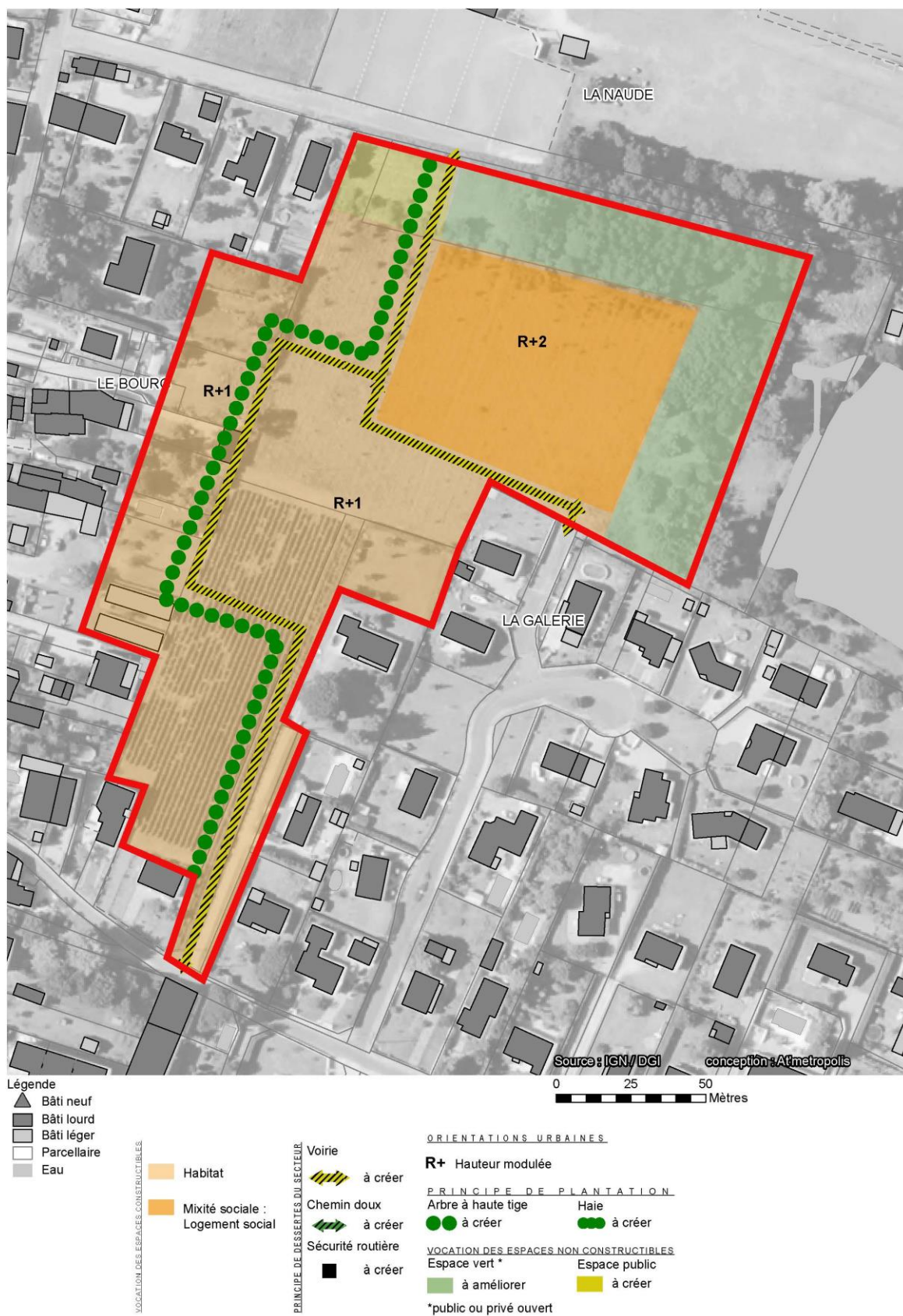
**Contraintes du site**



Néanmoins, plusieurs éléments contraignent cette urbanisation. Cette Opération d'Aménagement et de Programmation doit ainsi prendre en compte un petit fossé avec une végétation à caractère hydrophile le long du Chemin Vert. Au nord du site sont également identifiés des boisements à conserver. Une attention particulière sera apportée afin de ne pas impacter indirectement le site Natura 2000 à proximité (site « Palus de Saint-Loubès et d'Izon »), notamment par les eaux pluviales.

Enfin, le secteur est compris dans le périmètre de protection de 500 mètres du monument historique qu'est l'église Saint-Martin.

## H.2.2 Schéma d'orientations d'aménagement





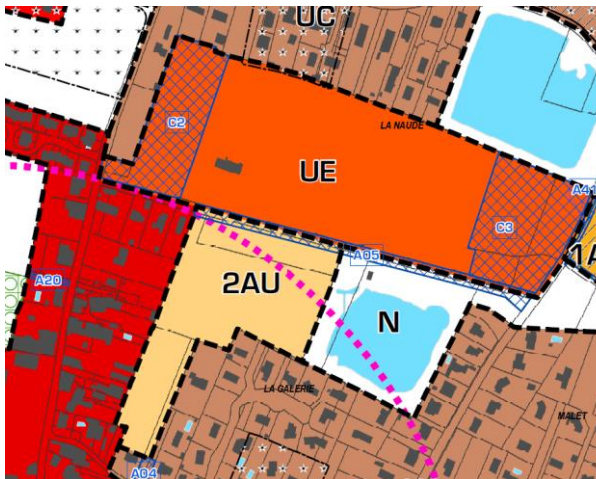
### H.2.3 Principes d'aménagement, programmation et conditions d'équipement

| Principes retenus rédigés au sein du document 2.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation   | Justifications   |
|--|--|
| <p>Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble d'une surface minimale de 25 010 m<sup>2</sup>.</p>  | <p>L'ouverture à l'urbanisation en une seule opération d'ensemble d'une surface correspondant à la totalité de la zone 1AU permet de favoriser un aménagement global cohérent et structurant le secteur.</p> <p>Le potentiel de constructions attendu est de 54 logements minimum, au-delà des prescriptions du SCoT du Grand Libournais (12 logements à l'hectare dans ce cas).</p>   |
| <p>La vocation principale de ce secteur est essentiellement résidentielle. Le règlement qui s'applique est selon le plan de zonage, le règlement de la zone 1AU - complété des prescriptions suivantes.</p>  | <p>La zone 1AU est une « zone à urbaniser multifonctionnelle sous conditions ». Si la vocation principale est résidentielle, elle autorise également la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>   |
| <p>L'opération devra garantir le respect de la servitude de mixité de 50% minimum pour les logements construits sur l'opération ou possibilité de porter à 100% à une partie localisée pour la production de logements sociaux.</p>  | <p>La commune d'Izon s'est engagée par le contrat de mixité sociale 2016-2019 à renforcer ses efforts de production de logements sociaux.</p> <p>Le site prescrit donc une servitude de mixité sociale. Celle-ci est fixée à 50% minimum afin de conforter la production de logements sociaux. Elle doit permettre une mixité sociale dans ce nouveau quartier qui offre une proximité directe aux équipements publics et divers services du bourg.</p> <p>Sur une partie localisée de l'opération, cette servitude pourra atteindre 100%. Cela pourra notamment être le cas sur le secteur en R+2, dont la forme urbaine présente une opportunité de diversifier les tailles de logement sociaux et permet d'optimiser le nombre de logements sociaux créés sur une surface plus réduite.</p> <p>L'opération sur l'ensemble du site devra comporter un minimum de 27 logements sociaux.</p> |
| <p>L'urbanisation devra obligatoirement être structurée par la réalisation d'un réseau viaire interne sans impasse, entre la rue de la Galerie et la voie communale du Chemin Vert. Celles-ci sont raccordées au droit des emplacements réservés et relient la voie interne du lotissement de La Galerie. L'emprise minimale de ces voies sera de 12 mètres pour permettre une circulation en double sens.</p> | <p>Le raccordement entre ces deux voies doit permettre de structurer l'ilot afin d'optimiser son fonctionnement et valoriser les liens inter-quartiers.</p> <p>Les emprises exigées permettront une circulation sécurisée des différents modes motorisés et actifs ainsi que des aménagements concomitants (gestion des eaux pluviales, aménagement paysager, ...).</p>  |
| <p>Ces voies intégreront la mise en place de stationnements publics et la réalisation d'un</p>   | <p>Ces principes répondent à la nécessité de disposer de places de stationnement pour les</p>  |

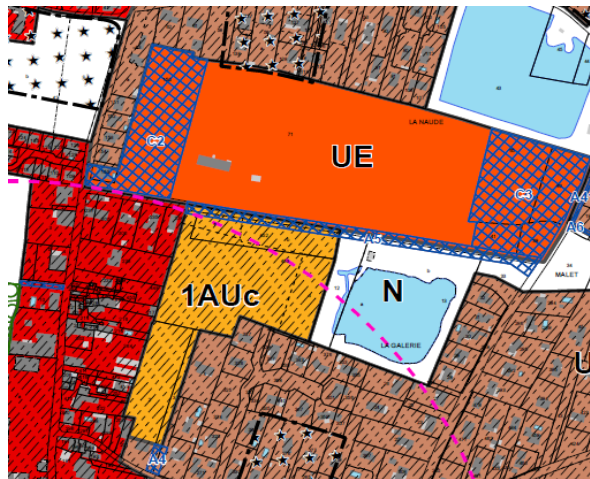
|  |   |
|--|---|
| cheminement piéton. Elles devront être paysagées soit par l'alignement d'arbres à hautes tiges, soit par l'utilisation des bosquets existants.   | futurs habitants et visiteurs. Ils favorisent les liaisons douces en centre-ville notamment vers les équipements sportifs situés au Nord du site et permettent une valorisation paysagère du site.  |
| <p>L'organisation du bâti proposera des formes urbaines variées afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'offrir le maximum de constructibilité en dehors de l'espace naturel sensible repéré dans l'évaluation environnementale du PLU à maintenir en espace naturel ou en espace commun ouvert,</li> <li>• De définir un îlot de logements sociaux en R+2, en limite avec les espaces naturels à préserver et les équipements sportifs au nord du secteur de la Galerie,</li> <li>• De limiter la constructibilité de l'interface avec les habitations existantes des zones UA et UC par la construction de logements en R+1.</li> </ul> | <p>Le site est soumis à plusieurs contraintes qui nécessitent une démarche visant à produire une opération à la qualité urbaine certaine : l'intégration d'une large partie du site dans le raton de 500 mètres de protection aux abords des monuments historiques, présence d'une zone à enjeux environnementaux.</p> <p>Ainsi, l'OAP prescrit des principes favorisant des formes urbaines de qualité, portant particulièrement attention à l'intégration de l'opération dans son environnement urbain, naturel et paysager.</p> <p>Ainsi, l'OAP fixe des règles pour optimiser les capacités d'accueil du site en modulant les hauteurs dans une logique de valorisation du site et de limitation des conflits (hauteur limitée au contact de la zone pavillonnaire existante afin de ne pas obstruer les vues).</p> |
| La zone sensible identifiée dans l'évaluation environnementale sera préservée comme bande tampon en limite avec la parcelle à l'est et le chemin Vert et les équipements sportifs au nord. Non constructible, elle est destinée à l'amélioration de cet espace naturel ouvert.   | Ce principe répond aux principes relevés dans l'évaluation environnementale : <i>« un boisement est présent au Nord de la zone, il longe et couvre le prolongement du chemin vert. Le long de ce chemin se trouve un petit fossé avec une végétation à caractère hygrophile (saules et salicaires). Une gestion des eaux pluviales doit être mise en place. Pour cela il est important de conserver l'espace boisé présent en limite Nord au niveau du stade. Le petit fossé peut être conservé et revégétalisé pour filtrer les perturbations liées au stade, pour servir de zone de récupération et d'épuration des eaux de pluie et pour prolonger l'effet visuel sur le paysage du boisement ».</i>   |
| La création de voiries fera l'objet de solutions compensatoires. Il est préconisé que celles-ci soient aériennes (bassin et fossé) pour contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble. Elles pourront être positionnées en accompagnement des voies et/ou de l'espace vert et intégrées.   | Les principes retenus participent à éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement.   |
| Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité.   | Ces principes relèvent d'une nécessaire sécurisation des biens et personnes et de répondre aux besoins des futurs habitants de cette zone.  |
| Aménagement de sécurité des connexions de « voies nouvelles » avec la rue de la Galerie, le chemin Vert et la rue du lotissement de la Galerie.  |   |
| Mise en œuvre de la protection incendie interne du site.   |   |

### H.3 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 3.2. REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié



# I. ELABORATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR 1AU DE « LA LANDE »

## I.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Le secteur de « La Lande - Caperanie » est inscrit en zone 1AU/ua au PLU en vigueur *comme « zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions »*. Depuis l'approbation du PLU, le site n'a accueilli aucune opération d'aménagement et de construction. Ce secteur ne bénéficie pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur mais joue un rôle stratégique important pour la structuration et le confortement du centre-bourg. En effet, il se situe à proximité du centre-bourg, à proximité immédiate des équipements publics (terrains de sport, école) et a été à ce titre intégré à l'état des lieux de l'étude pré-opérationnelle de projet d'aménagement du centre-ville (réalisée en 2016).

**Localisation du site**

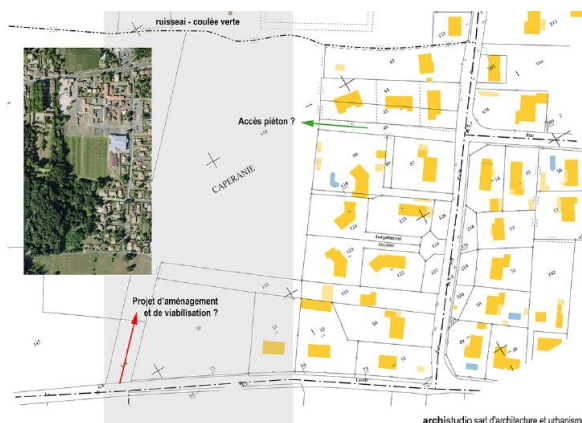


**Périmètre de la zone 1AU/ua du PLU en vigueur**



L'objet de la présente modification consiste donc à élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de permettre une optimisation de la structuration du site en lien avec son environnement urbain et naturel, tout en tenant compte du scénario retenu de l'étude de faisabilité d'aménagement du centre-ville.

**Extrait de l'état des lieux, étude de faisabilité d'aménagement du centre-ville d'Izon**





## 1.2 CONSEQUENCE SUR LE DOCUMENT 2.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### I.2.1 Présentation générale du site

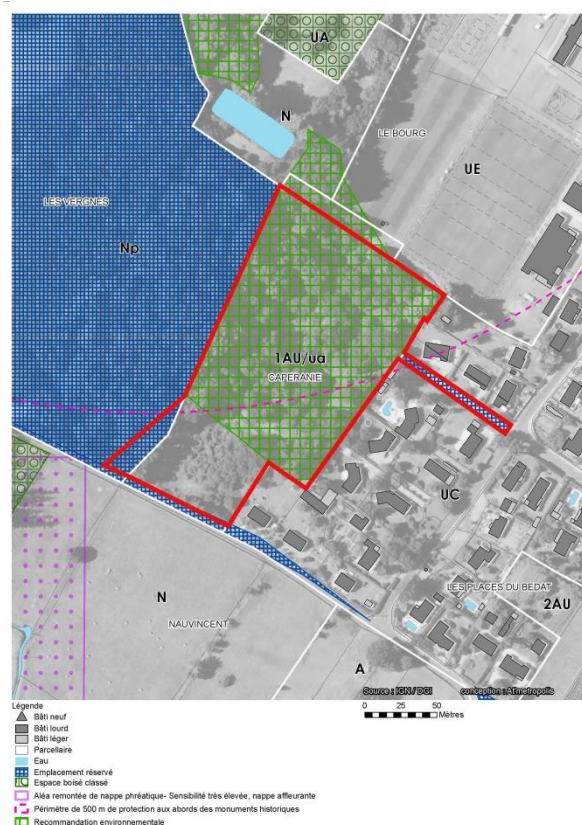
**Description rédigée au sein du document 2.0  
Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le secteur de La Lande est une zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions. Le site est bordé par la rue de la Lande (voie communale) au sud du secteur et bénéficie d'un accès public depuis la rue des écoles via l'emplacement réservé situé à l'est du site.

Le secteur se situe à 100 mètres au sud des équipements majeurs de la commune que sont la mairie, la bibliothèque, la crèche, les écoles, le gymnase et le stade de rugby. L'urbanisation de ce site doit permettre de créer un lien entre ces équipements, le bourg situé après les terrains de sport et les espaces pavillonnaires développés à l'est.

Cependant, l'aménagement du site doit prendre en compte des espaces aux enjeux environnementaux et paysagers importants. La mitoyenneté avec l'espace naturel protégé sur la frange ouest est une forte plus-value qui doit être préservée par les aménagements adéquats. A l'interface avec la zone d'équipements au nord, un espace écologique et paysager protégé est inscrit au PLU. De plus, une large partie du site est compris dans le périmètre de protection de 500 mètres du monument historique de l'église Saint-Martin. La présence de zones humides potentielles au sein du site est suspectée. Au moment de la phase opérationnelle, une expertise spécifique « zones humides » doit être réalisée sur l'ensemble de ce secteur à urbaniser.

### Contraintes du site

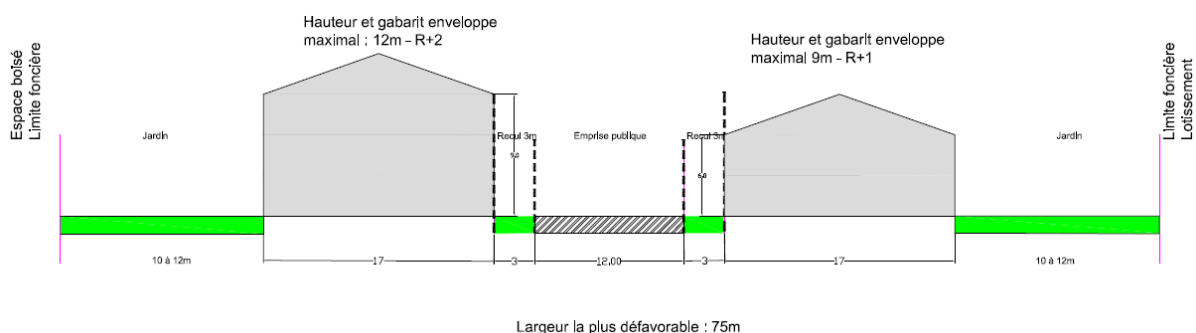


L'enjeu de l'urbanisation de ce secteur est ainsi de permettre une diversification de l'offre de logements sur la commune dans un secteur stratégique, puisque bénéficiant d'une proximité certaine aux équipements communaux et d'un environnement paysager remarquable. L'enjeu ici est également de connecter ces différents espaces dans une logique de mise en valeur du cadre de vie et de déplacements en favorisant les axes de communication internes.



## I.2.2 Schéma d'orientations d'aménagement





### I.2.3 Principes d'aménagement, programmation et conditions d'équipement

| Principes retenus rédigés au sein du document 2.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation  | Justifications  |
|---|---|
| Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble d'une surface minimale de 21 670 m <sup>2</sup> .                                      | <p>L'ouverture à l'urbanisation en une ou plusieurs opérations d'ensemble permet de favoriser un aménagement global cohérent et structurant le secteur.</p> <p>Le potentiel de constructions attendu est de 62 logements minimum, au-delà des prescriptions du SCoT du Grand Libournais (12 logements à l'hectare dans ce cas).</p>   |
| La vocation principale de ce secteur est essentiellement résidentielle. Le règlement qui s'applique est selon le plan de zonage, le règlement de la zone 1AU - complété des prescriptions suivantes.          | La zone 1AU est une « zone à urbaniser multifonctionnelle sous conditions ». Si la vocation principale est résidentielle, elle autorise également la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.   |
| L'opération devra garantir le respect de la servitude de mixité de 35% minimum pour les logements construits, ou possibilité de porter à 100% à une partie localisée pour la production de logements sociaux. | <p>La commune d'Izon s'est engagée par le contrat de mixité sociale 2016-2019 à renforcer ses efforts de production de logement locatif sociaux.</p> <p>Le site prescrit donc une servitude de mixité sociale. Celle-ci est fixée à 40% minimum afin de conforter la production de logements locatifs sociaux (soit 25 logements locatifs sociaux minimum). Au vu des caractéristiques du secteur, ce taux se justifie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La volonté de favoriser la diversité sociale au sein du futur quartier et à l'échelle de la commune,</li> <li>• La proximité du site aux équipements (terrains de sports, crèche, école) afin de favoriser l'accès à ces équipements aux populations plus précaires.</li> </ul> |
| En fonction de sa nature complémentaire aux équipements existants dans le centre bourg,   | Lors de l'élaboration du scénario de faisabilité du projet d'aménagement du centre-ville, les élus ont fait part de la volonté de créer un maillage d'espaces et équipements publics structurant le   |

|   |  |
|---|--|
| <p>l'équipement ne devra pas créer de nuisances pour l'habitat.</p>   | <p>centre-ville. L'OAP intègre donc la possibilité de réaliser un équipement public (exemple : salle polyvalente) afin de conforter cette centralité. Toutefois, au regard du nombre d'habitations qui bordent le site, et du nombre de logements prévus au sein de l'opération, l'équipement devra limiter toutes nuisances pour les habitants actuels et futurs. En ce sens, un espace tampon par rapport aux logements existants et à créer est préconisé.</p>  |
| <p>L'urbanisation devra être structurée par la réalisation d'un réseau viaire interne sans impasse, entre la rue de la Lande et la rue des Ecoles. Ce réseau comprendra une voie permettant la circulation en double sens, raccordée la rue de la Lande, et dont d'emprise minimale sera de 12 mètres sur l'entrée. Cet accès devra faire l'objet d'aménagements nécessaires à la sécurité routière. Le réseau de desserte interne comprendra aussi une voie permettant une circulation en sens unique, sur une emprise minimale de 8 mètres, et qui sera obligatoirement raccordée par la rue des Ecoles au droit de l'emplacement réservé actuel (ER n°A1).</p> | <p>Ce principe de voirie doit permettre de structurer l'ilot afin d'optimiser son fonctionnement et valoriser les liens inter-quartiers.</p> <p>Les emprises exigées permettront une circulation sécurisée des différents modes motorisés et actifs.</p> <p>Ces principes permettent une arrivée en sens unique vers le cœur d'ilot par la rue des Ecoles afin de limiter les flux de circulation au vu des nombreux enfants (école). Une circulation à double sens devra en revanche permettre une desserte adaptée par la rue de La Lande jusqu'au cœur d'ilot, rejoignant la rue en sens unique pour former un bouclage. Le carrefour sur la rue de La Lande devra être sécurisé au vu des flux actuels et projetés de circulation automobile et de la forte présence de piétons et vélos.</p> <p>La mitoyenneté avec l'espace naturel à l'ouest du site ne doit pas être gâchée par la création d'une voirie qui séparerait l'espace naturel de la zone à urbaniser.</p> |
| <p>Ces voies intégreront la possibilité de mise en place de stationnements publics et la réalisation d'un cheminement piéton. Elles devront être paysagées soit par l'alignement d'arbres à hautes tiges, soit par l'utilisation des bosquets existants.</p>  | <p>Ces principes répondent à la nécessité de disposer de places de stationnement pour les futurs habitants, usagers des équipements et visiteurs. Ils favorisent les liaisons douces en centre-ville et permettent une valorisation paysagère du site.</p>   |
| <p>Un espace public devra permettre de desservir un espace de stationnement, notamment en complément de ceux nécessaires à l'implantation des nouvelles habitations programmées.</p>  | <p>L'espace public pourra faire figure de cœur de quartier, incluant des places de stationnement et autres aménagements valorisant le site. Cet espace est le lieu privilégié de liaison entre les deux voiries afin de structurer l'ensemble de l'opération autour d'un espace commun.</p>  |
| <p>Une liaison douce, assurant un cheminement inter-quartier vers les équipements autour de la mairie et des écoles, devra être créée.</p>  | <p>Le site est situé aux abords directs de nombreux équipements (sportifs, scolaires, administratifs). Tout comme l'étude de faisabilité de projet d'aménagement du centre-ville le préconise, l'OAP prescrit que des liaisons douces soient créées pour favoriser les modes actifs de façon sécurisée et ainsi limiter l'usage de la voiture. En outre, cela participe à la valorisation du cadre de vie du quartier. A court terme, ces liaisons douces permettront de rejoindre les écoles en traversant les terrains de sport. Demain, s'il</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | devait avoir lieu à une reconversion de ce foncier, ces liaisons assureront une cohérence de maillage.  |
| Un espace vert ouvert au public doit être créé et visera à préserver les zones environnementales les plus sensibles, tout en marquant une transition entre les espaces urbains (terrains de sport et la zone d'habitat).   | Au moment de la phase opérationnelle, une expertise spécifique « zones humides » doit être réalisée sur l'ensemble de ce secteur à urbaniser.   |
| <p>L'organisation du bâti proposera des formes urbaines variées afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'offrir le maximum de constructibilité vis-à-vis de l'espace par la construction de logements en R+2</li> <li>• De limiter la constructibilité de l'interface avec les habitations existantes de la zone UC par la construction de logements en R+1.</li> </ul> <p>L'urbanisation doit prendre en compte les arbres matures les plus remarquables du secteur.</p> <p>Les fonds de parcelles en contact avec les zones naturelles et/ou boisées, ou les fossés humides, ... en limite de ce secteur, sont inconstructibles. Ils doivent correspondre soit à des jardins dans les espaces privés, soit à des espaces tampon à valoriser sous formes d'espaces collectifs ou de cheminements doux.</p> | <p>Le site est soumis à plusieurs contraintes qui nécessitent une démarche visant à produire une opération à la qualité urbaine certaine : l'intégration d'une large partie du site dans le rayon de 500 mètres de protection aux abords des monuments historiques, la présence d'un espace naturel boisé.</p> <p>Ainsi, l'OAP prescrit des principes favorisant des formes urbaines de qualité, portant particulièrement attention à l'intégration de l'opération dans son environnement urbain, naturel et paysager.</p> <p>Ainsi, l'OAP fixe des règles pour optimiser les capacités d'accueil du site en modulant les hauteurs et les conditions d'implantations, dans une logique de valorisation du site et de limitation des conflits (hauteur limitée au contact de la zone pavillonnaire existante afin de ne pas obstruer les vues, bande de retrait paysagée favorisant l'intimité de chaque lot et valorisant la qualité paysagère de l'ensemble du site...).</p> |
| Il est important qu'une certaine diversification du bâti soit réalisée sur cet îlot. A ce titre, la règle d'implantation de l'OAP est à la fois compatible et plus complète que celle du règlement du secteur 1AU, en autorisant l'implantation à l'alignement, à 3 mètres des emprises publiques ou entre l'alignement et 3 mètres des emprises publiques. Dans le cas d'une bande de 3 mètres, celle-ci sera paysagée afin de préserver les logements en rez-de-chaussée.  |   |
| La création de voiries, espace public et de l'équipement, font l'objet de solutions compensatoires. Il est préconisé que celles-ci soient aériennes (bassin et fossé) pour contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble. Elles pourront être positionnées en accompagnement des voies et/ou de l'espace vert et intégrées.  | Les principes retenus participent à éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement.   |
| Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité.   | Ces principes relèvent d'une nécessaire sécurisation des biens et personnes et de répondre aux besoins des futurs habitants de cette zone.  |
| Aménagement de sécurité des connexions de « voies nouvelles » avec la rue La Lande et la rue des Ecoles  |   |



|  |  |
|--|--|
| Mise en œuvre de la protection incendie interne du site. |  |
|--|--|

## **J. REFONTE DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU**

### **J.1 MODIFICATION DE LA FORME**

Dans le règlement écrit de la zone 1AU du PLU en vigueur, la lettre suivant le sigle « 1AU/U » fait référence à la zone « U » dont le règlement est applicable à la zone 1AU, sauf prescriptions particulières du présent chapitre (ex. : la zone 1AU/UC renvoie au chapitre applicable à la zone UC).

Néanmoins, pour plus de clarté et un usage plus aisé, il est proposé de rédiger le règlement de la zone 1AU en ne faisant pas référence aux zones « U », le règlement de la zone 1AU se suffisant ainsi à lui-même.

### **J.2 MODIFICATION DES REGLES**

À travers l'urbanisation des zones 1AU, l'objectif visé est de pouvoir parvenir à une optimisation du foncier disponible tout en ménageant une qualité du cadre de vie en exigeant un aménagement global de la zone sous forme d'opération d'ensemble. En ce sens, les formes urbaines produites ont pu servir de base à l'édification du règlement de la zone 1AU autorisant, dans le respect des OAP, la destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Conformément au contrat de mixité sociale 2016-2019, le règlement de la zone 1AU impose la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux dans les secteurs repérés au plan de zonage.

La zone 1AU présente un enjeu réglementaire important dans la prise en compte d'une cohérence de forme urbaine entre bâti existant et bâti prochainement construit.

En ce sens, le règlement permet l'intégration des nouvelles constructions aux formes urbaines attenantes par la modulation des règles :

- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera, selon les formes urbaines attenantes à la zone 1AU, soit à l'alignement, soit à 3 mètres soit à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.
- Pour gérer les modalités de densification du tissu urbain, les articles relatifs aux implantations, à l'emprise au sol et aux hauteurs gèrent la constructibilité par le biais de bandes (A et B). Cela permet d'octroyer beaucoup plus de droit à construire dans la bande A, attenante aux emprises publiques, que dans la bande B. Ces règles d'implantations et de hauteurs sont également modulées en fonction des formes urbaines existantes attenantes.
- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions reprennent les règles édictées dans les zones urbaines afin de favoriser l'intégration des nouvelles constructions,

Le règlement de la zone 1AU favorise par ailleurs la réalisation de capacités de stationnement suffisamment proportionnées aux opérations de construction et l'utilisation de matériaux assurant de

meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

### ***J.3 CONSEQUENCES SUR LE DOCUMENT 3.1. REGLEMENT ECRIT***

Les modifications précédentes sont directement précisées dans le règlement écrit.

#### **Article 1 :**

Il est précisé dans cet article les occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

1. Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau, d'entrepôt, agricole et forestier.
2. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
3. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
4. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....
5. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
6. Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

#### **Article 2 :**

Les conditions d'occupations et utilisations du sol admises sont précisées :

1. Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale définie dans chaque OAP. de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.

De plus, dans les secteurs à OAP, les occupations sur sol sont redéfinies :

A condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 4.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale.

De plus, sont aussi autorisées les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### Article 3 :

Il est précisé dans cet article les conditions d'accès et de voirie :

#### Accès :

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :*

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

Un seul accès par terrain sera autorisé.

pour les constructions à destination d'habitat de plus de 3 logements et pour les constructions relevant d'autres destinations : Les accès ont une largeur égale à 7 m avec une circulation à double sens.

L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

#### Voiries :

**Définition :** « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 12 m (double sens) et 8m (sens unique).

Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## **Article 4 :**

Les dispositions réglementaires en matière de desserte par les réseaux sont définies clairement :

**Les réseaux, des fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### **1 - Eau potable**

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2 - Assainissement**

#### Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### **3 - Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **4 - Déchets ménagers**

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### **5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.



## Article 5 :

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 mars 2014, la possibilité de définir dans les règlements de PLU des tailles minimales de parcelles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimée. Cette mesure étant exécutoire dès l'adoption de la loi, l'usage de la procédure de modification du PLU, rendu nécessaire pour d'autres objectifs développés par ailleurs, représente une opportunité d'actualisation de la rédaction du règlement.

A ce titre, il est proposé, de manière systématique pour chacune des zones PLU d'Izon, de remplacer les termes « sans objet » ou « non réglementé » aux articles 5 et 14, par les termes « Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR ».

De cette manière, il n'y aura pas de confusion possible entre ce qui reste applicable et ce qui n'est plus applicable à la lecture du règlement du PLU.

## Article 6 :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies secteurs par secteurs en fonctions des OAP :

Pour le secteur de Lalande, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

Pour les secteurs de La Galerie et Portés, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes existantes au public, à modifier ou à créer.

Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.

## Article 7 :

Dans le règlement écrit du PLU en vigueur, l'implantation des constructions principales, annexes, extensions et piscines par rapport aux limites séparatives est réglementé différemment en fonction de la forme urbaine de la zone urbaine à laquelle elle se rapproche.

Le règlement modifié définit une règle spécifique en fonction de la profondeur de la construction principale depuis la limite d'emprise publique, supérieure ou inférieure à 20 mètres.

**Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique (Bande A), les constructions doivent être implantées :**

- soit en ordre semi-continu, sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 3m sur le secteur de Lalande et à 4m sur les secteurs de la Galerie et de Portés.
- soit en ordre discontinu, à 3m minimum des toutes les limites séparatives pour le secteur de Lalande et à 4m minimum des toutes les limites séparatives pour les secteurs de la Galerie et de Portés.

La distance du retrait doit être comptée horizontalement depuis le nu du mur de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**Dans une profondeur au-delà de 20 mètres (bande B) depuis les voies et emprises (définies à l'article 3),** les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives pour le secteur de Lalande et à 4m minimum des toutes les limites séparatives pour les secteurs de la Galerie et de Portés.

#### **Dans l'ensemble de la bande A et B :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines non visibles depuis le domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

### **Article 8 :**

Dans le règlement écrit du PLU en vigueur, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est règlementé différemment en fonction de la forme urbaine de la zone urbaine à laquelle elle se rapproche.

La modification du PLU propose définir une règle en fonction des OAP, de la forme urbaine, de l'optimisation du foncier afin de limiter les extensions urbaines sur les espaces naturels, agricoles et forestiers :

La distance minimale entre chaque construction sera égale au moins égale à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **Article 9 :**

Le PLU en vigueur règlemente l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de la zone 1AU en fonction de la zone urbaine à laquelle elle se rapproche (60% de la superficie du terrain), incluant donc la construction principale, éventuelle extension et les annexes. Cette règle ne permet pas d'encadrer de façon satisfaisante l'emprise au sol des annexes qui peuvent, selon la superficie du terrain, être relativement grande et engendrer des problématiques spécifiques au cœur d'un milieu urbain tel que les zones UB et UC.

Pour pallier à cette problématique, la modification du PLU propose que :

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

**Article 10 :**

La modification propose une règle de hauteur adaptée à chaque zone à urbaniser en fonction des OAP :

**Dispositions générales**

Dans la bande A, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit est fixée :

- pour le secteur de Lalande à 9 m,
- pour le secteur de la Galerie, à 6 m, toutefois, un îlot de ce secteur permet une hauteur de 9 m,
- pour le secteur de Portés, à 6 m.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Article 11 :**

La modification du règlement de la zone 1AU propose la définition de règles concernant l'aspect extérieur des constructions des ces zones à construire reprenant les dispositions de l'article 11 des zones urbaines existantes.

La modification du PLU permet l'ajout des règles permettant de favoriser l'intégration des nouvelles constructions au vu des caractéristiques architecturales identitaires et communes sur Izon. Il s'agit notamment :

- D'autoriser le style architectural dit contemporain notamment lorsque celui vise à une haute performance environnementale et énergétique,
- De revoir les règles relatives aux toitures afin d'assurer leur intégration par rapport aux caractéristiques de l'existant (pente, interdiction des toitures noires et grises, intégration des toitures des annexes),
- D'assurer l'intégration paysagère des clôtures en interdisant les panneaux béton et bois.

**Article 14 :**

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 mars 2014, la possibilité de définir dans les règlements de PLU des tailles minimales de parcelles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimée. Cette mesure étant exécutoire dès l'adoption de la loi, l'usage de la procédure de modification du PLU, rendu nécessaire pour d'autres objectifs développés par ailleurs, représente une opportunité d'actualisation de la rédaction du règlement.

A ce titre, il est proposé, de manière systématique pour chacune des zones PLU d'Izon, de remplacer les termes « sans objet » ou « non réglementé » aux articles 5 et 14, par les termes « Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR ».

De cette manière, il n'y aura pas de confusion possible entre ce qui reste applicable et ce qui n'est plus applicable à la lecture du règlement du PLU.

**Article 15 :**

Il est ajouté un article supplémentaire concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions.

Ainsi il est précisé que :

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

## K. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées au règlement écrit sont de couleur bleu (ajout) et rouge (suppression). Les modifications concernant la zone 1AU ont précédemment été justifiées, elles n'apparaissent pas dans les justifications suivantes.

### MODIFICATIONS GENERALES

#### Toutes les zones

- Sur l'ensemble du règlement écrit, les numéros d'articles sont mis à jour pour répondre à la nouvelle organisation du code de l'urbanisme.
- La rédaction du règlement écrit du PLU en vigueur ne permet pas d'identifier très clairement si les différentes règles sont applicables aux constructions principales, annexes ou extensions. La modification consiste ainsi à expliciter clairement ces notions dans toutes les zones et tous les articles concernés.

Exemples, non exhaustifs :

| PLU en vigueur   | PLU modifié  |
|--|--|
| Les constructions devront (...)<br>Au-delà de cette distance de 50 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m <sup>2</sup> de surface.                                      | Les nouvelles constructions et les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU devront (...)<br>Au-delà de cette distance de 50 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les annexes dépendances d'habitation (garages, abris de jardin, appentis ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m <sup>2</sup> de surface. |
| L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.   | L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.<br>L'emprise au sol des annexes isolées ne pourra excéder 50m <sup>2</sup> .  |
| A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude | <del>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale,</del> La distance comptée horizontalement de tout point de la cette construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché   |



|  |   |
|--|---|
| entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. | doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.<br><br><i>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3m sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.</i> |
|--|---|

## ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

### Zones UA, UB, UC, 1AU

Les modifications sont apportées au règlement écrit par la définition de servitude de mixité sociale et en cohérence avec le contrat de mixité sociale.

*5. Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 35% de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente). Ce pourcentage s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier inférieur. Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.*

## ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

### Zones UA, UB, UC

La présente modification apporte des règles complémentaires à l'existant afin de réglementer les conditions d'accès à un terrain. L'objectif est d'assurer la création d'accès suffisamment dimensionnés aux flux projetés et à l'accès des véhicules de secours et de services publics, limiter la multiplication des accès uniques depuis les emprises publiques existantes et futures, limiter les créations d'accès concourant à une urbanisation non maîtrisée en second voire troisième rang d'urbanisation et ainsi encadrer les possibilités de division parcellaire.

Cette modification repose sur la recherche d'un équilibre entre les objectifs de fluidité de circulation (emprise de la chaussée confortable) et des objectifs d'insertion urbaine et environnementale (réduction de l'emprise des voies pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols, limitation de la vitesse des véhicules et des nuisances sonores liées...).

#### Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. ~~soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.~~

[...]

5. Aucune bande d'accès ~~ou servitude de passage~~ ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

[...]

8. Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur d'emprise minimum de 4 m.

9. Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès ont une largeur d'emprise au moins égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

10. Un seul accès par terrain sera autorisé.

11. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2. Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun.

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.

13. La profondeur de l'accès est limitée à 30m, longueur calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créé une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie).

#### Conditions de desserte

7. De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum. ~~Dans ce cas, l'emprise de la voie en impasse devra être au minimum de 5 mètres sur toute sa longueur~~ présentées les conditions de largeur définies à l'alinéa 4 des conditions de desserte par la voirie (8m d'emprise minimum et 5m de largeur de chaussée minimum).

## **Zones A et N**

La présente modification apporte des règles complémentaires à l'existant afin de réglementer les conditions d'accès à un terrain. L'objectif est de limiter la multiplication des accès uniques depuis les emprises publiques existantes et futures.

8. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

### **Toutes les zones**

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 mars 2014, la possibilité de définir dans les règlements de PLU des tailles minimales de parcelles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimée. Cette mesure étant exécutoire dès l'adoption de la loi, l'usage de la procédure de modification du PLU, rendu nécessaire pour d'autres objectifs développés par ailleurs, représente une opportunité d'actualisation de la rédaction du règlement.

A ce titre, il est proposé, de manière systématique pour chacune des zones PLU d'Izon, de remplacer les termes « sans objet » ou « non réglementé » aux articles 5 et 14, par les termes « Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR ».

De cette manière, il n'y aura pas de confusion possible entre ce qui reste applicable et ce qui n'est plus applicable à la lecture du règlement du PLU.

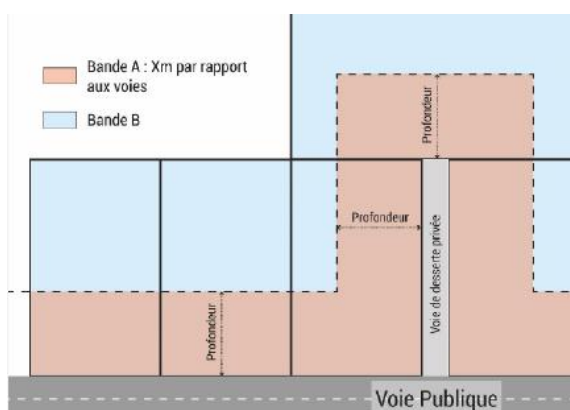
## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Zones UA, UB, UC

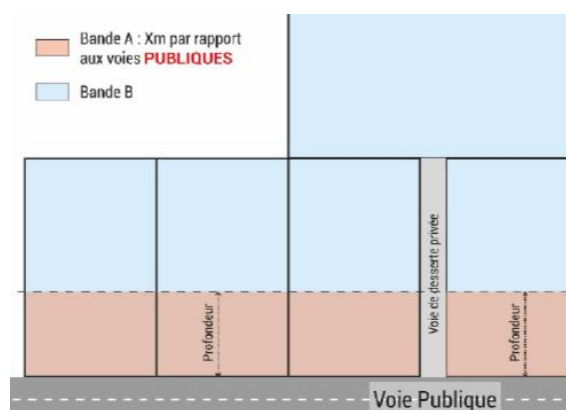
Le règlement écrit précisait des dispositions générales mentionnant une implantation par rapport à la « limite d'emprises des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobiles ». La rédaction de cette règle générale peut porter confusion avec les règles suivantes qui mentionnent « les voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ».

La volonté de la municipalité à travers la rédaction du règlement est bien de favoriser la cohérence urbaine et l'intégration des nouvelles constructions à l'existant en assurant un rapport aux emprises publiques similaire. Il s'agit de limiter les potentialités de divisions parcellaires en profondeur depuis des voies privées.

**Implantation par rapport à la « limite d'emprises des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobiles »**



**Implantation par rapport aux « voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer »**



Source : étude sur la division parcellaire, PETR du Grand Libournais, 2018

~~1. Les constructions être obligatoirement implantés entre l'alignement et une profondeur maximale de 50 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies, publiques ou non, ouvertes à la circulation automobile. Au delà de cette distance de 50 mètres comptés depuis l'alignement, seules sont admises les piscines et les dépendances d'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> de surface.~~

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Zones UA, UB, UC

Dans le règlement écrit du PLU en vigueur, l'implantation des constructions principales, annexes, extensions et piscines par rapport aux limites séparatives est réglementé différemment en fonction de

la profondeur de la construction principale depuis la limite d'emprise publique, supérieure ou inférieure à 25 mètres.

Afin d'assurer une cohérence dans les formes urbaines et favoriser une certaine évolution du bâti existant, la modification consiste également à apporter une dérogation de l'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux limites séparatives si celles-ci s'inscrivent en prolongement de façade :

Par rapport aux limites séparatives : « *Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le retrait de 3m sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.* »

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : « *Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le retrait de 2m sont autorisées à condition de s'inscrire dans le prolongement de la façade.* »

La modification vise également à redéfinir les conditions que doivent remplir les annexes, au-delà de 25m de profondeur, pour s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle. La modification est ainsi la suivante :

« Les *annexes isolées* constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :

- *La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50m mesurée entre le sol naturel et l'égout du toit et que leur emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>. 3,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-deus de cette hauteur.*
- ~~*Leurs longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs n'excèdent pas 10 m sans pouvoir dépasser 5 m sur l'un des côtés.*~~

L'objectif est de limiter les possibilités d'extensions successives qui peuvent entraîner une forte modification des volumes bâtis et générer des conflits d'usage, notamment avec les espaces agricoles et naturels.

Enfin, concernant les piscines, la modification permet de réglementer leur implantation de la façon suivante : « *Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m mesurée entre la limite de parcelle et le bord du bassin.* »

L'objectif est de limiter les conflits de voisinage.

De plus, cette règle permet d'encadrer les mutations urbaines par division parcellaire et de favoriser la production d'opération incluant des logements sociaux.

## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Zones UA, UB, UC**

Il s'agit simplement de reformuler la règle afin d'assurer sa valeur prescriptive.

« Une distance de 4 mètres ~~pourra-être~~ sera exigée entre deux constructions non contigües pour des raisons de sécurité, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m<sup>2</sup>. »



## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

### Zones UA, UB, UC

Le PLU en vigueur règlemente l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (60% de la superficie du terrain), incluant donc la construction principale, éventuelle extension et les annexes. Cette règle ne permet pas d'encadrer de façon satisfaisante l'emprise au sol des annexes qui peuvent, selon la superficie du terrain, être relativement grande et engendrer des problématiques spécifiques au cœur d'un milieu urbain tel que les zones UB et UC.

Pour pallier à cette problématique, la modification du PLU propose de limiter la superficie des annexes :  
*« L'emprise au sol des annexes isolées ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>. ».*

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Zones UA, UB, UC

Afin de favoriser une densification possible aux abords des emprises publiques, le règlement modifié propose de gérer les hauteurs des constructions en fonction de bande mesurée depuis la limite d'emprise publique, supérieure ou inférieure à 25m, dans la même logique et objectifs retenus pour la réglementation de l'implantation des constructions.

Ainsi, la règle antérieure est remplacée par :

~~*La hauteur maximale, mesurée au faîtage principal de la toiture ou au plus haut de la construction, est fixée à 9 m.*~~

*« Dans une profondeur de 25m comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 7 m mesurée à l'égout du toit. »*

L'objectif est de favoriser des formes urbaines plus compactes.

*« Au-delà d'une profondeur de 25m comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la construction principale est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit. »*

*« Au-delà d'une profondeur de 50m comptés depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des extensions de la construction principale est fixée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit. »*

*« Quelle que soit la profondeur comptée depuis la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des annexes isolées implantées en limite séparative est fixée à 2,50 m mesurée à l'égout du toit. »*

En retrait des emprises publiques, en second voire troisième rang, l'objectif est de limiter la hauteur des constructions afin de ne pas privatiser les vues lointaines, notamment vers les espaces agricoles et naturels et, à l'inverse, de préserver les vues vers la silhouette de centre-ville depuis les espaces périphériques. De plus, cette règle permet d'encadrer les mutations urbaines par division parcellaire et de favoriser la production d'opération incluant des logements sociaux.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Toutes les zones à l'exception des zones UE et UX

Ce point relève uniquement de l'ajout d'une règle permettant de favoriser l'intégration des nouvelles constructions au vu des caractéristiques architecturales identitaires et communes sur la ville. Il s'agit ainsi :

- D'autoriser le style architectural dit contemporain notamment lorsque celui vise à une haute performance environnementale et énergétique,
- De revoir les règles relatives aux toitures afin d'assurer leur intégration par rapport aux caractéristiques de l'existant (pente, interdiction des toitures noires et grises, intégration des toitures des annexes),
- D'assurer l'intégration paysagère des clôtures en interdisant les panneaux béton et bois.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

### Zones UA, UB et UC

La présente modification est l'occasion de compléter l'article 13 du règlement relatif aux espaces libres et plantations. L'objectif est d'ajouter une règle complémentaire afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles. Le règlement écrit prescrit déjà une surface non imperméabilisée sur chaque terrain représentant au moins 10% de la superficie de celui-ci mais cette règle ne permettait pas d'assurer une pleine gestion des eaux pluviales, les modalités de prise en compte de ces 10% n'étant pas définies. Ainsi, il est proposé de compléter la règle en indiquant : « *Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel doit pouvoir s'inscrire un cercle d'au moins 10 mètres de diamètre pour assurer un espace minimal en pleine terre pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle* ».

Cela permettra de gérer de façon plus efficace la gestion des eaux pluviales sur les parcelles et participe à limiter les risques.

La surface minimale non imperméabilisée des terrains est revue à la hausse sur les zones UB et UC pour les mêmes raisons.

## ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

### Toutes les zones

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 mars 2014, la possibilité de définir dans les règlements de PLU des tailles minimales de parcelles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimée. Cette mesure étant exécutoire dès l'adoption de la loi, l'usage de la procédure de modification du PLU, rendu nécessaire pour d'autres objectifs développés par ailleurs, représente une opportunité d'actualisation de la rédaction du règlement.

A ce titre, il est proposé, de manière systématique pour chacune des zones PLU d'Izon, de remplacer les termes « sans objet » ou « non réglementé » aux articles 5 et 14, par les termes « Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR ».

De cette manière, il n'y aura pas de confusion possible entre ce qui reste applicable et ce qui n'est plus applicable à la lecture du règlement du PLU.

### **3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT, REDUCTION ET COMPENSATION**



## **A. ETUDE SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NOTABLES LIEES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU ET MESURES « ERC » ASSOCIEES**

La procédure de modification du PLU d'Izon n'est pas soumise obligatoirement à un processus d'évaluation environnementale. Toutefois, le territoire présentant un capital environnemental notable (présence notamment de 2 sites Natura 2000), **la commune a fait le choix de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale** afin de bien prendre en compte l'environnement, et plus particulièrement les enjeux liés à la préservation de la biodiversité.

Pour rappel, la modification est liée aux points suivants :

- ✓ Le reclassement de la zone UC de « Pierre-Blanche » en zone N ;
- ✓ Le reclassement de la zone 1AU de « Maucaillou » en Np ;
- ✓ Le reclassement de la zone 1AU de « Portes – Anglade » en UB ;
- ✓ Le reclassement de la zone 1AU de « Bordieu – Daguey » en UC ;
- ✓ La définition d'une servitude de mixité sociale ;
- ✓ Le reclassement de la zone 2AU de « Portès – Teheney – Graveyron » en zone UB et 1AU ;
- ✓ Le reclassement de la zone 2AU de « La Galerie » en 1AU ;
- ✓ L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur 1AU de « La Lande »
- ✓ La refonte du règlement de la zone 1AU
- ✓ Et la modification du règlement écrit en conséquence.

Dans le cadre de cette évaluation environnementale, des prospections écologiques ont été menées en juillet 2018 par un botaniste et un fauniste<sup>1</sup>. Ont été investigués les sites de « Portès », « La Galerie » et La Lande ».

### **ETUDE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC » PROPOSEES**

#### **Cas des modifications relevant d'un reclassement vers une zone autre que « 1AU »**

Comme énoncé précédemment, plusieurs sites voient leur zonage changé suite à la procédure de modification du PLU. Le tableau précise les incidences attendues suite à ces évolutions, et le cas échéant, les mesures ERC qui en découlent.

---

<sup>1</sup> Il convient de préciser que concernant les zones humides, ces prospections de terrain ne constituent pas un inventaire au titre de la Police de l'Eau. C'est au pétitionnaire de démontrer que son projet est situé, ou non, en zone humide.

| Site                  | Nature du reclassement | Incidences attendues  | Mesures ERC |
|-----------------------|------------------------|---|-------------|
| <b>Pierre-Blanche</b> | UC ➔ N                 | <p>L'objet de la modification est de permettre le reclassement d'un point d'eau et de ses abords, initialement inscrit au sein de la zone UC « zone urbaine pavillonnaire ».</p> <p>Ce reclassement sera de nature à générer une incidence positive puisqu'en conservant le plan d'eau et ses abords, le PLU contribue à offrir un espace favorable à l'accueil d'espèces ou groupes d'espèces inféodés aux milieux aquatiques et humides, à l'instar des odonates ou encore des amphibiens, et plus largement à la biodiversité locale.</p> <p>De plus, par sa situation au sein du tissu urbain, maintenir ce plan d'eau et la végétation associée (et <i>in fine</i> les conditions locales d'évaporation et évapotranspiration) aura une incidence bénéfique sur la température ambiante, en contribuant notamment à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle locale (îlot de fraîcheur).</p> <p>Enfin, la modification du PLU entraîne également la restitution en zone naturelle de 22 831,7 m<sup>2</sup>, initialement voués à muter.</p> | /           |
| <b>Maucaillou</b>     | 1AU ➔ Np               | <p>Ce secteur comprend un terrain en friche agricole, ainsi que des terrains plus boisés situés en limite et déjà inscrits au PLU en qualité de zone naturelle protégée. La partie Est du site est identifiée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur comme un corridor écologique fonctionnel, s'appuyant sur le réseau hydrographique (ruisseau de Cante-Rane) et présentant notamment des prairies à structure bocagère qui confèrent au site un rôle environnemental, écologique et paysager certain.</p> <p>La modification du PLU aura ici une incidence positive puisqu'elle va permettre de conserver la fonctionnalité de cet ensemble écologique, et <i>in fine</i>, la potentialité des milieux à accueillir la faune et la flore locale.</p> <p>En outre, la modification du plan aura pour corollaire la restitution en zone naturelle de 21 539,56 m<sup>2</sup>, initialement voués à muter.</p>   | /           |
| <b>Portes Anglade</b> | 1AU ➔ UB               | <p>Ce secteur est inscrit en zone 1AU dans le PLU approuvé. Située au nord-ouest de la commune, cette zone à urbaniser a effectivement accueilli une opération (8 lots ont été bâtis et 1 lot reste à bâtir).</p> <p>La modification du PLU induit le passage en zone UB afin de permettre la gestion des constructions existantes. Cette évolution ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement.</p>  | /           |
| <b>Bordieu Daguey</b> | 1AU ➔ UC               | <p>Ce secteur est inscrit en zone 1AU au PLU approuvé. Situé au nord-ouest de la commune entre les avenues de Portès (à l'ouest) et de Cavernes (à l'est), cette zone à urbaniser a effectivement accueilli 41 lots aujourd'hui bâtis.</p> <p>La modification du PLU induit le passage en zone UC afin de permettre la gestion des constructions existantes. Cette évolution ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement.</p>   | /           |

### Cas de la définition d'une servitude de mixité sociale

Au regard de l'objet de la modification et des conséquences attendues sur le règlement écrit et la pièce graphique, aucune incidence notable sur l'environnement est à augurer.

## Cas du reclassement de la zone 2AU de « Portès – Teheney – Graveyron » en zone UB et 1AU

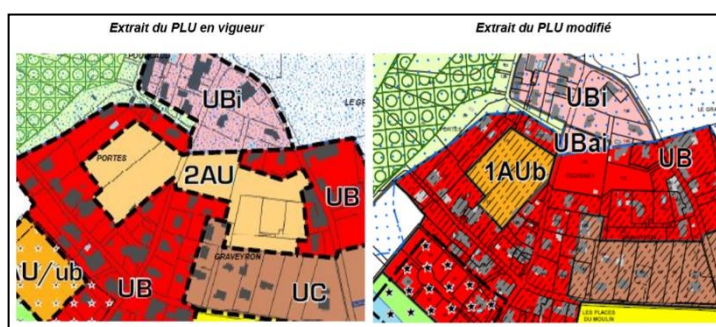
### Rappel du contexte



Contexte urbain actuel du site

L'ensemble du site est aujourd'hui en zone 2AU. Néanmoins, malgré son caractère inconstructible, la zone a accueilli plusieurs constructions depuis l'approbation du PLU. Au regard du caractère déjà partiellement bâti de celle-ci, il est proposé de :

- *reclasser la partie Est nouvellement urbanisée en zone UB*, soit le secteur « Teheney – Graveyron », afin de permettre la gestion de ces nouvelles constructions et le comblement de la dent creuse résiduelle ;
- *reclasser en zone 1AUb le secteur de « Portès »*, aujourd'hui non construit, et proposer un aménagement cohérent, structurant/structuré et qui tient compte de la proximité du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon ». La superficie en zone 1AU est de 7 815,8 m<sup>2</sup>.

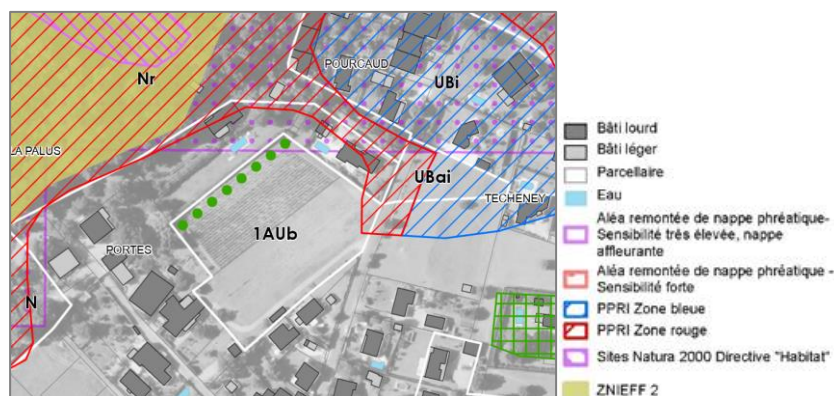


Modification attendue du zonage

### Analyse des incidences potentielles notables et mesures ERC proposées sur le secteur de « Teheney – Graveyron »

**Sur le secteur de « Teheney-Graveyron »**, le passage en zone UB ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement, le site étant déjà en partie bâti et évoluant lui-même dans un contexte urbanisé.

Il convient toutefois de noter que le site est partiellement situé en zones « bleue » et « rouge » du PPRI de la Dordogne (secteur de Bourg à Izon). Le PPRI vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au document d'urbanisme, conformément aux attentes du Code de l'Urbanisme.



Le règlement du PPRI de la Dordogne indique que l'urbanisation est possible en *zone bleue*, sous condition. En revanche, elle est interdite en zone rouge. Le zonage du PPRI est reporté au document graphique du PLU. En cas d'aménagement du site de « Teheney – Graveyron », le porteur de projet devra se référer au règlement du PPRI afin d'intégrer les dispositions demandées par celui-ci.

Dans le cadre de cette analyse des incidences, aucune mesure ERC complémentaire n'est demandée.

### *Analyse des incidences potentielles notables et mesures ERC proposées sur le secteur de « Portès »*

#### ➡ *Etat initial du site*

Compte tenu de son passage en zone 1AU, des investigations écologiques ont été menées *in situ*. Ces prospections, faites en juillet 2018, ont permis de dresser un état initial fin du site et de mettre en lumière les enjeux inhérents.

Ainsi, le site se compose majoritairement d'habitats herbacés : une zone de pâture dans la partie sud-est et un terrain en friche (champ abandonné) dans la partie nord-ouest. La coupe récente de la pâture, ainsi que le labour de la partie en friche, se traduisent par la forte présence d'une végétation pionnière sur l'ensemble du site d'étude (*Plantago lanceolata*, *Daucus carotta*, *Taraxacum officinalis*, etc.). On notera par ailleurs que la tonte récente de la pâture ne permettait pas une identification exhaustive de la flore potentielle présente, notamment concernant les *Poaceae*.

La vergerette (*Erigeron sp.*), espèce exotique envahissante, a été relevée et nécessitera des mesures de gestion appropriées afin de limiter son développement et sa propagation.



De gauche à droite : Terrain en friche, zone de pâture (photographies prises sur site ; source : BIOTOPE).

Aucune espèce végétale patrimoniale n'a été observée sur le secteur prospecté. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le secteur prospecté.

Concernant la faune, ont été contactées 12 espèces d'oiseaux (dont 9 protégées) et 1 espèce d'insecte. Le site est utilisé par des espèces essentiellement communes en Aquitaine, affectionnant les parcs urbains. L'aire d'étude constitue principalement une zone d'alimentation pour les oiseaux nicheurs et les chiroptères. Elle constitue une zone de reproduction pour quelques espèces de mammifères, d'insectes et de reptiles très communs. En fonction des groupes faunistiques, les enjeux présents et pressentis sur l'aire d'étude, sont considérés comme :

- Faibles pour les chiroptères ;
- Négligeables pour les insectes ;
- Négligeables pour les amphibiens ;
- Faibles pour les oiseaux en période de reproduction et internuptiale ;
- Négligeables pour les reptiles et les mammifères terrestres.

Il convient de rappeler que la zone vouée à muter se situe à proximité du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » mais ne l'intersecte pas (site à environ 100 m). En outre, la zone 1AU n'est pas concernée par un périmètre ZNIEFF.

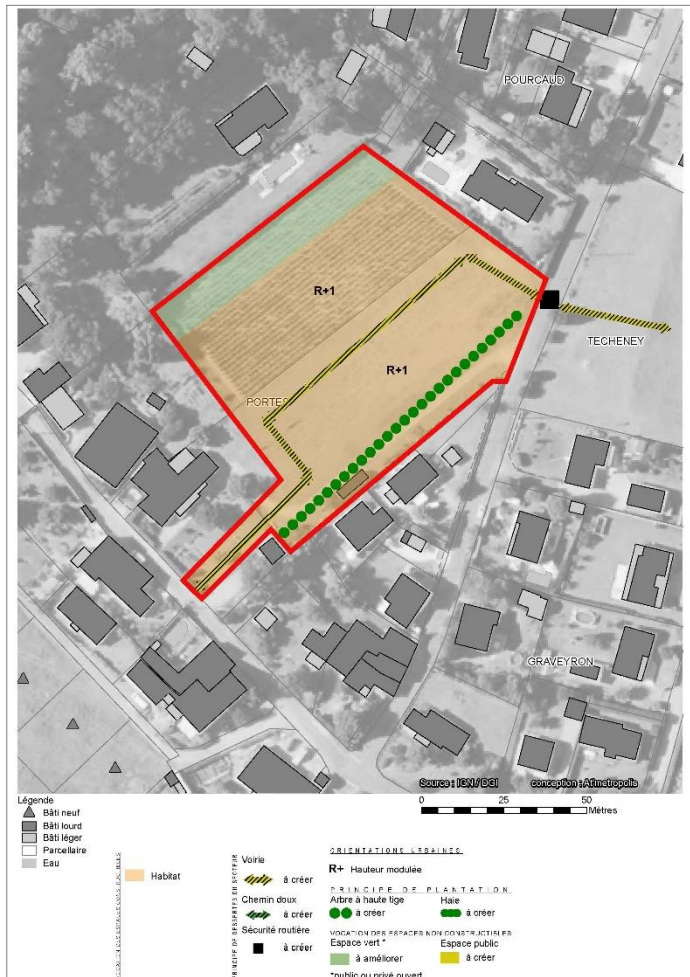
Concernant les autres thématiques, le site de Portès ne présente pas d'intérêt paysager particulier. En revanche, il est à relever la proximité de l'emprise du PPRi de la Dordogne, qui intersecte très partiellement la zone AU (zone rouge inconstructible), au niveau de la route de Portès (Cf. *carte précédente*). Par ailleurs, il convient de souligner que, selon les éléments mis à disposition par le BRGM,



le secteur de Portès présente potentiellement une sensibilité à l'aléa remontée de nappe phréatique (niveau sensibilité élevée, nappe affleurante)<sup>2</sup>.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

### ➔ Analyse des incidences et mesures ERC



**Sur le plan écologique**, l'ouverture à l'urbanisation du site de Portès va induire l'artificialisation d'un site aujourd'hui naturel, c'est-à-dire non bâti, mais qui ne présente pas d'intérêt écologique particulier *in situ*, tant pour la faune que pour la flore et les habitats.

Afin de tenir compte de la proximité à l'Ouest du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et de limiter les pressions d'origine anthropique sur celui-ci, l'OAP correspondante édicte la nécessité de conserver une zone tampon au niveau de l'interface. Cet espace inconstructible pourra prendre la forme d'un espace vert ouvert ou d'arrières de jardins.

**Concernant les autres thématiques environnementales,** l'ouverture à l'urbanisation du site induira une imperméabilisation des sols qui, en l'absence de mesures adaptées, pourraient générer des incidences potentielles sur la qualité des eaux superficielles, du fait de la migration de polluants (ex : particules fines, hydrocarbures...). Toutefois, l'OAP du site de Portès impose que les voiries fassent l'objet de solutions compensatoires vis-à-vis de l'écoulement des eaux pluviales provenant de la chaussée. Il est préconisé que celles-ci soient aériennes pour contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble.

Ces mesures complètent celles adoptées dans le règlement, notamment :

- *L'article 4, modifié* par cette procédure : Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.
- *L'article 9, modifié* par cette procédure : en limitant l'emprise au sol, et in fine les surfaces imperméabilisées. Ainsi, dans les zones 1AU, celle-ci sera au maximum à 50% de la bande A et au maximum à 15% de la superficie de la bande B.

<sup>2</sup> Rappelons que la cartographie mise à disposition par le BRGM concernant l'aléa de remontée de nappes phréatiques constitue une cartographie d'information et ne saurait avoir un caractère irréfragable. Au prisme de la méthodologie utilisée, les limites d'interprétation des cartes d'aléa « remontée de nappes » établies par le BRGM sont fixées au 1/100000 et ne sauraient se substituer à des études spécifiques.

- *L'article 13 actuel* (non modifié par cette procédure) : celui-ci impose que l'aménagement des terrains préserve une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de la superficie totale.

En ce qui concerne les risques naturels, le PPRi valant servitude d'utilité publique, l'application stricte du règlement de ce dernier permettra de ne pas soumettre les personnes et les biens au risque. Il convient en outre de noter que le secteur d'OAP couvert par l'emprise du PPR a vocation à recevoir la voirie permettant l'accès à ce nouvel ensemble urbain, limitant encore davantage la portée du risque.

Pour la présomption de « remontée de nappe phréatique » que met en exergue la cartographie établie par le BRGM, et compte tenu des limites d'interprétation de ces éléments, l'OAP demande de mener une étude hydrogéologique afin de vérifier l'absence/présence d'une nappe d'eau proche du sol (et proposer les mesures constructives adaptées, le cas échéant).

| Mesures d'accompagnement édictées  |
|--|
| <p>Dans le cadre de la phase travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gestion adaptée de la Vergerette, espèce exotique envahissante (fauche et arrachage).</li> </ul> |

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, le reclassement du site de « Portès – Techenev – Graveyron », et notamment l'ouverture à l'urbanisation à court terme du site de Portès, ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement, ni à soumettre la population et les biens à des risques.**

## Cas du reclassement de la zone 2AU de « La Galerie » en zone 1AU

### Rappel du contexte

La zone 2AU de « **La Galerie** » est située dans le cœur du centre-bourg. Ces terrains, partiellement en friches, constituent une enclave agricole au sein du tissu urbain qui est difficilement exploitable et présente ainsi un potentiel de densification important et de confortement du centre-bourg.

La superficie totale de la zone 1AU est de 25 587 m<sup>2</sup>.

### Etat initial du site

**Sur le plan écologique**, le site est situé hors de l'emprise de tout zonage écologique.

Les prospections réalisées en juillet 2018 montrent que le site se compose principalement de 3 habitats : une prairie de fauche, une ancienne plantation de peupliers couplée à un fourré de noisetiers et un vignoble.

La prairie présente un faciès assez hétérogène de par l'existence de zones fauchées et non fauchées, ainsi que la présence d'arbres isolés et la colonisation par des patchs de roncier (*Rubus fruticosus*) à proximité du bois.

Le bois est majoritairement composé en strate arborée de peuplier tremble (*Populus tremula*), accompagné de peuplier noir (*Populus nigra*), de saule cendré (*Salix cinerea*) et d'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*). Le noisetier (*Corylus avellana*) domine quant à lui la strate arbustive. On notera par ailleurs la forte diversité en essences du peuplement, avec la présence de peuplier grisard (*Populus x canescens*), de chêne pédonculé (*Quercus robur*), de bouleau verruqueux (*Betula pendula*), de frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), de saule roux (*Salix atrocinerea*) ou encore de charme (*Carpinus betulus*).

Le fossé longeant les habitats boisé et prairial à l'extrême nord du site présente un cortège floristique en partie composé d'espèces caractéristiques des zones humides : laïche pendante (*Carex pendula*), renoncule rampante (*Ranunculus repens*), salicaire (*Lythrum salicaria*), menthe des champs (*Mentha arvensis*) et scirpe maritime (*Bolboschoenus maritimus*). Leur recouvrement important (bien

qu'hétérogène) le long du linéaire permet de conclure localement à la présence de zones humides réglementaires sur le plan floristique.

La présence d'un certain nombre d'espèces exotiques envahissantes est à signaler dans l'habitat prairial et le bois (Raisin d'Amérique, Sporobole d'Inde, Robinier faux-acacia, Vigne vierge de Virginie, Arbre à papillons, Herbe de la pampa, Vergerette sp.) et au niveau du fossé bordant le site au nord (Balsamine de Balfour). Des mesures de gestion appropriées sont nécessaires afin de limiter leur développement et leur propagation.

Concernant la faune, le site est utilisé par des espèces essentiellement communes en Aquitaine, affectionnant les parcs urbains. Le boisement mature abrite le Grand capricorne et plusieurs cavités favorables à la reproduction et à l'hivernage de chiroptères patrimoniaux. Il permet un fonctionnement écologique localement, du fait de sa proximité avec la gravière (où la reproduction du Martin-pêcheur d'Europe est avérée).

En fonction des groupes faunistiques, les enjeux présents et pressentis sur l'aire d'étude sont considérés comme :

- Fort pour les chiroptères au sein du boisement mature ;
- Moyens pour les insectes au sein du boisement mature ;
- Faibles pour les amphibiens ;
- Faibles pour les oiseaux en période de reproduction et interraptiale ;
- Négligeables pour les reptiles et les mammifères terrestres.



De gauche à droite : Vigne, prairie à fourrage, bois de peupliers x fourré de noisetiers, fossé (photographies prises sur site - source : BIOTOPE).

**Par rapport aux autres thématiques environnementales**, le site de La Galerie n'est concerné par aucun autre périmètre, zonage ou zone d'aléa.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

#### *Analyse des incidences potentielles notables et mesures ERC proposées*

Les investigations écologiques menées sur le site de La Galerie ont mis en évidence des enjeux sectorisés au Nord de la zone de projet, et qui se concentrent :

- sur le fossé humide
- et sur le boisement dont le degré de maturité lui confère un potentiel écologique notable.

Afin de ne pas porter atteinte à ces habitats et d'assurer leur pérennité à long terme, le parti d'aménager édicté dans l'OAP prévoit le maintien du boisement (non constructible) et du fossé humide. Ainsi, les habitats propices à l'expression de la biodiversité locale (et notamment le Grand capricorne et les chauves-souris) et à l'accomplissement de leur cycle biologique seront préservés de l'urbanisation.

De la même manière que pour le site de « Portès », des mesures sont adoptées pour limiter les effets négatifs induits par l'imperméabilisation des sols et maîtriser leur impact sur l'hydrosystème. Ces mesures reposent sur le couple OAP / règlement modifié de la zone 1AU.

### Mesures d'accompagnement édictées

Dans le cadre de la phase travaux :

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches, en s'appuyant sur la diffusion de documents cartographiques et pédagogiques lors des réunions de chantier et la mise en place de panneaux d'alerte *in situ*.
- Protection/mise en défens du boisement mature en limite de site.
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, le reclassement du site de « La Galerie » (qui induit son ouverture à l'urbanisation à court terme) ne sera pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement, ni à soumettre la population et les biens à des risques.**

## Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AU de « La Lande »

### Rappel du contexte

Le secteur de « La Lande - Caperanie » est **déjà inscrit en zone 1AU/ua au PLU en vigueur**, comme « zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions ».

Depuis l'approbation du PLU, le site n'a accueilli aucune opération d'aménagement et de construction. Ce secteur ne bénéficie pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur mais joue un rôle stratégique important pour la structuration et le confortement du centre-bourg proximité du centre-bourg, des équipements publics (terrains de sport, école...).

La superficie totale de la zone 1AU est de 25 493 m<sup>2</sup>.

Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

### Etat initial du site

**Sur le plan écologique**, le site de « La Lande » est situé hors emprise de tout zonage écologique.

Les prospections menées sur site ont mis en évidence que celui-ci est principalement composé d'un habitat de type bois marécageux à aulne, couplé à un boisement spontané de robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). Avec le robinier, les espèces dominantes de ce boisement sont l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), le saule cendré (*Salix cinerea*) et le peuplier noir (*Populus nigra*). Les strates arbustives et herbacées du boisement sont dominées par le saule (*Salix sp.*), le noisetier (*Corylus avellana*), le sureau noir (*Sambucus nigra*), la ronce (*Rubus fruticosus*), l'ortie (*Urtica dioica*) et le lierre grimpant (*Hedera helix*).

On notera la présence d'une bande herbacée de type *lisière humide*, en grande partie fauchée, bordant le boisement et longeant le fossé au nord-est du site. Le fossé, qui se prolonge le long d'un chemin bordant les habitations à l'extrême Est du site, présente également une végétation caractéristique des *zones humides*.

En plus du recouvrement important du robinier faux-acacia cité précédemment, la présence d'autres espèces exotiques envahissantes a été relevée : Raisin d'Amérique, Sporobole d'Inde, Bambou, Cerisier tardif.

Par rapport à la faune, le site est utilisé par des espèces essentiellement communes en Aquitaine affectionnant les milieux boisés.



L'aire d'étude constitue une zone de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs (Verdier d'Europe, Chardonneret élégant) et d'alimentation pour plusieurs autres (Hirondelle rustique, Hirondelle de fenêtre, Martinet noir).

Les zones boisées constituent des habitats terrestres d'hivernage pour plusieurs espèces communes d'Amphibiens.

Les boisements humides comportent localement des arbres matures abritant le Grand capricorne.

Signalons qu'il est très probable que des cavités arboricoles, favorables à la reproduction et à l'hivernage de chiroptères patrimoniaux, soient présentes dans ces boisements.

En fonction des groupes faunistiques, les enjeux présents et pressentis sur l'aire d'étude sont considérés comme :

- Forts pour les chiroptères au sein des parcelles de boisement mature ;
- Moyens pour les insectes au sein des parcelles de boisement mature ;
- Faibles pour les amphibiens ;
- Faibles pour les oiseaux en période de reproduction et internuptiale ;
- Négligeables pour les reptiles ;
- Moyens pour les mammifères terrestres.



*De gauche à droite : Bois marécageux à aulne et robinier, Lisière humide, fossé (photographies prises sur site ; source : BIOTOPE).*

### *Analyse des incidences potentielles notables et mesures ERC proposées*

L'ouverture à l'urbanisation de « La Lande » entrainera l'aménagement d'une zone aujourd'hui essentiellement boisée, mais évoluant dans un contexte déjà urbanisé et influencé par les activités anthropiques (terrains de sport, zone résidentielle, route de la Lande).

Au regard des enjeux écologiques mis en évidence sur ce site 1AU déjà inscrit dans le PLU en vigueur, des mesures ont été adoptées dans le parti d'aménager de l'OAP afin de limiter les incidences sur la biodiversité locale. Ainsi :

- L'OAP prévoit le maintien d'une zone tampon de 10 à 12 mètres entre le boisement à l'Ouest du site, et la zone vouée à accueillir de l'habitat. Il s'agit ici de limiter les pressions d'origine anthropique exercées au niveau de la future nouvelle lisière boisée, en évitant la juxtaposition brutale entre les espaces urbains et naturels.
- Une zone tampon de 10 à 12 mètres en limite Nord (joutant le terrain de sport) et en limite Est (joutant la zone résidentielle existante) sera maintenue et contribuera ainsi à préserver les habitats de type « lisière humide » qui ont été mis en évidence par les investigations de terrain. L'espace boisé conservé en limite Nord permettra également de limiter les conflits d'usage potentiels entre la future zone habitée et les terrains de sport attenants.
- Les fonds de parcelle au contact des limites du site, des limites boisées et des lisières humides, seront inconstructibles. Ils devront correspondre à des jardins pour les espaces privés ou, dans le cas des espaces tampons, être valorisés (sous forme de cheminements doux, par exemple).

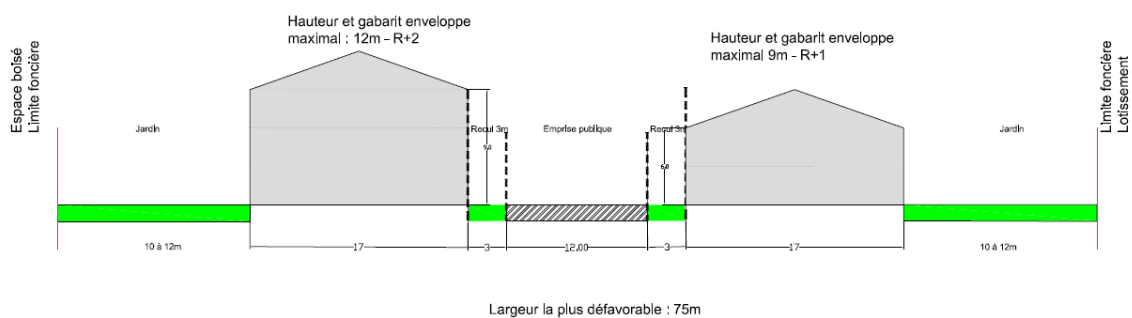
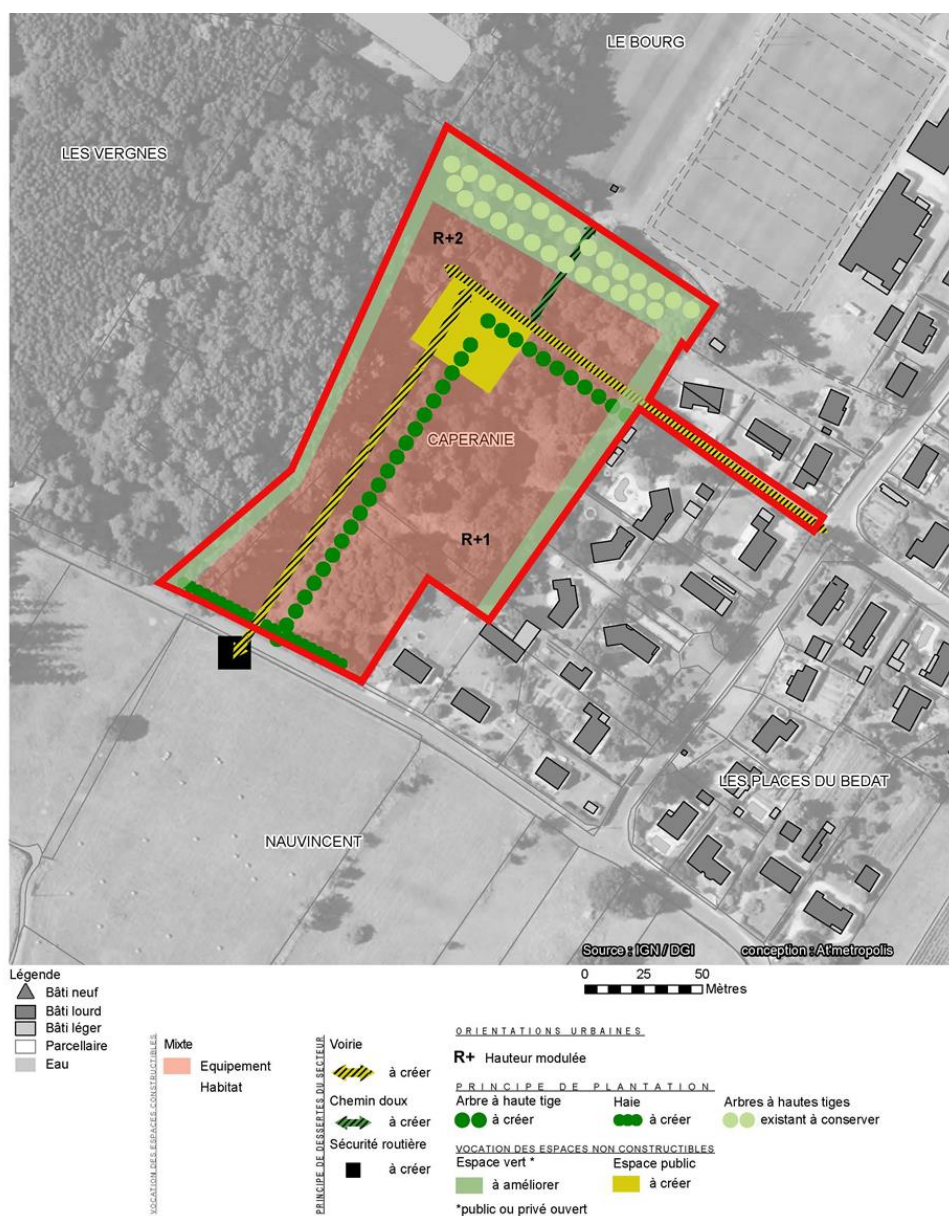
- L'urbanisation de la zone 1AU doit prendre en compte les arbres matures les plus remarquables, et chercher à les conserver.

D'une manière générale, le site présentant un caractère humide, l'OAP impose la réalisation d'une étude spécifique sur les zones humides en phase opérationnelle, sur l'ensemble de la zone 1AU. Celle-ci permettra de répondre aux attendus réglementaires en la matière, si l'aménagement du site est réellement mené.

Concernant les eaux pluviales, des mesures analogues à celles adoptées pour les sites de « Portès » et « La Galerie » (conjugaison des règles édictées dans l'OAP « La Lande » et le règlement modifié du PLU) viennent contribuer à la maîtrise des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols.

| Mesures d'accompagnement édictées  |
|--|
| <p><i>Dans le cadre de la phase travaux :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de destruction des formations arborées :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Passage d'un écologue sur site en phase préparatoire de chantier (repérage des arbres à cavités et de ceux abritant le Grand capricorne) ;</li> <li>○ adaptation des périodes de travaux :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ afin d'éviter la période de reproduction de l'avifaune locale (globalement de mars à août).</li> <li>▪ afin d'éviter les périodes d'hibernation et de reproduction des chiroptères : intervention de préférence à l'automne, lorsque les enjeux pour les chauves-souris sont moindres.</li> </ul> </li> <li>○ Mise en dépôt des résidus d'abattage sous forme de tas de bois (habitats favorables à l'entomofaune et aux petits mammifères) et des souches après coupe ;</li> </ul> </li> <li>➤ Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches, en s'appuyant sur la diffusion de documents cartographiques et pédagogiques lors des réunions de chantier et la mise en place de panneaux d'alerte <i>in situ</i>.</li> <li>➤ Protection/mise en défens des zones boisées conservées et des boisements situés en limite Ouest de la zone à urbaniser ;</li> <li>➤ Protection/mise en défens des lisières humides à préserver ;</li> <li>➤ Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures...) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.</li> <li>➤ Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.</li> </ul> |

**Au regard de l'ensemble de ces éléments, les partis d'aménager imposés tant par l'OAP que par le règlement concourent à ce que l'ouverture à l'urbanisation à court terme du site de La Lande ne soit pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement, ni à soumettre la population et les biens à des risques. Des mesures en phase travaux ont également été émises pour éviter et limiter les incidences sur le Grand capricorne (présence avérée), les chiroptères (présence potentielle) et les milieux humides.**



**Orientation d'Aménagement et de Programmation conçue pour le site de « La Lande »**

## **Refonte du règlement de la zone 1AU et modification du règlement écrit**

Les modifications proposées dans le règlement du PLU d'Izon ne sont pas de nature à créer des incidences notables sur l'environnement.

En revanche, elles permettront une meilleure gestion des eaux pluviales, via la modification de l'article 4 du règlement pour les zones 1AU. Par ailleurs, en zone UA, UB et UC :

- *la règle de l'article 13* est complétée afin de contribuer à une meilleure application en phase opérationnelle ;
- *la modification de l'article 9* permet de mieux encadrer l'emprise au sol des annexes, et *in fine*, de limiter l'imperméabilisation des terrains et ses conséquences négatives (tant sur la qualité des eaux alimentant les cours d'eau que sur la réactivité de ces derniers lors des épisodes pluvieux importants).

Enfin, la refonte du règlement de la zone 1AU édicte l'obligation d'intégrer des matériaux innovants pour que les nouvelles constructions soient plus vertueuses en termes de consommation énergétique et de maîtrise des émissions de Gaz à Effet de Serre.



## ***B.EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000***

### ***LE RESEAU NATURA 2000***

Faisant suite à l'adoption de la convention de Rio au Sommet de la terre en juin 1992, l'Union Européenne a développé sa politique en faveur de la préservation de la diversité biologique au travers de la création d'un réseau écologique cohérent d'espaces naturels dénommé « Natura 2000 ». Ce réseau a pour ambition de répondre aux nouvelles attentes de la société qui exprime un intérêt de plus en plus marqué pour la sauvegarde du patrimoine naturel et la diversité de ses ressources biologiques.

Le réseau Natura 2000 repose donc sur les deux directives européennes Habitats et Oiseaux qui sont donc à l'origine de la constitution du réseau Natura 2000. Le titre de « site Natura 2000 » désigne les zones spéciales de conservation (ZSC) issues de l'application de la Directive « Habitats » et les zones de protection spéciales (ZPS) en application de la Directive « Oiseaux ».

### ***LA DIRECTIVE « OISEAUX »***

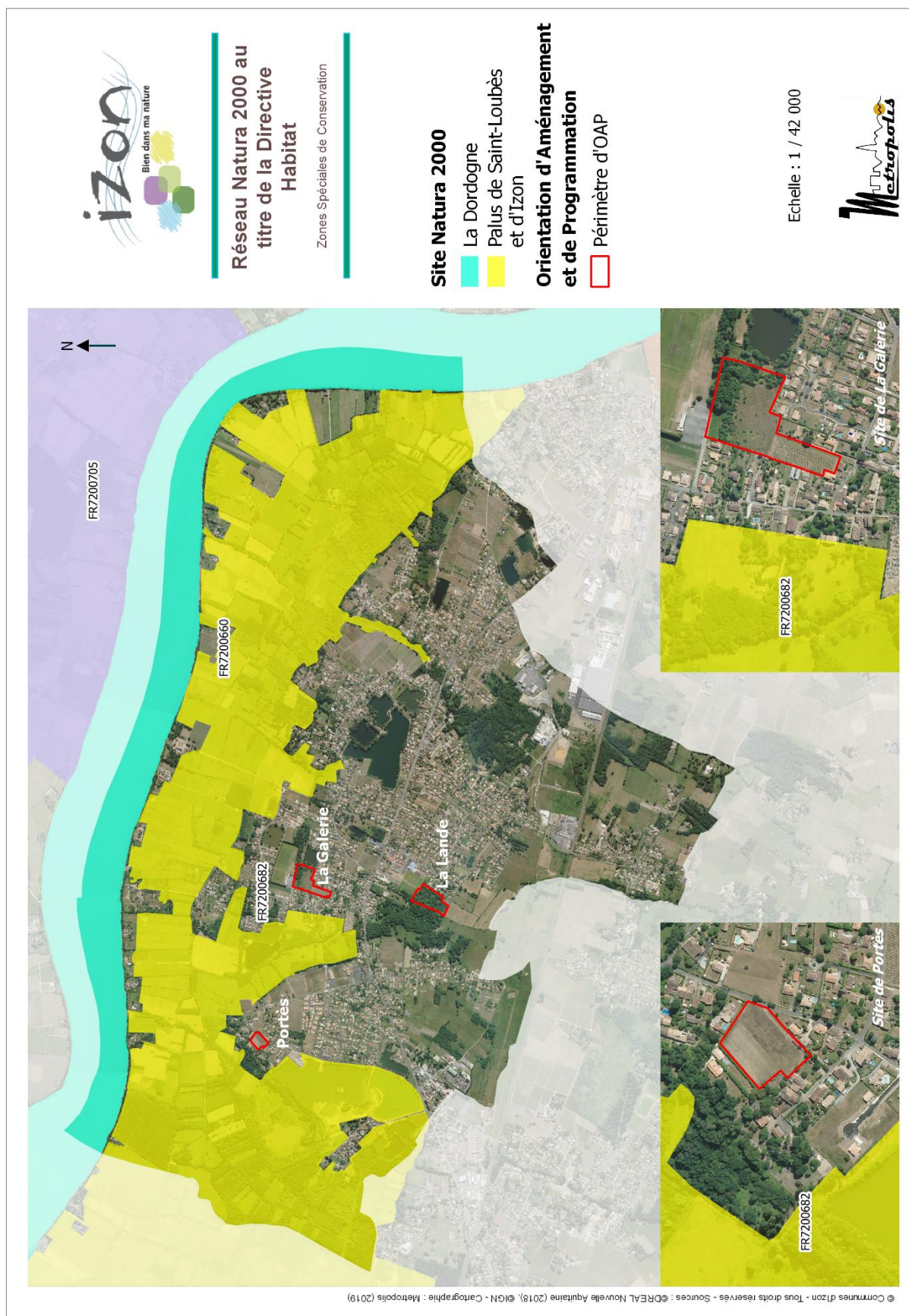
La Directive Oiseaux 79/409/CEE du Conseil des Communautés Européennes du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages au travers de la protection, de la gestion, de la régulation de toutes les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, et la réglementation de l'exploitation de ces espèces. Cette Directive est entrée en vigueur le 6 avril 1979 et a été intégrée en France le 11 avril 2001.

Les ZPS (Zones de Protection Spéciales) découlent directement de la mise en œuvre de la Directive, et font partie du réseau Natura 2000. Désignées par les Etats membres comme sites importants pour les espèces protégées (énumérées dans les annexes de la Directive), elles doivent faire l'objet de mesures de gestion qui permettent le maintien de ces espèces et leurs habitats.

### ***LA DIRECTIVE « HABITAT FAUNE FLORE »***

La Directive Habitats-Faune-Flore 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concerne la conservation des habitats naturels ainsi que celle de la faune (hormis les oiseaux) et de la flore sauvage, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales. La Directive Habitats rend obligatoire pour les Etats membres la préservation des habitats naturels et des espèces qualifiées d'intérêt communautaire.

Pour cela, chaque pays définit une liste des propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) et la transmet à la commission européenne. La définition des pSIC est en partie basée sur des inventaires scientifiques et dépend de l'approbation des préfets. Puis, la commission européenne arrête une liste de ces sites de façon globale par région biogéographique. Ils sont classés en Sites d'Importance Communautaire (SIC). Puis ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels en application de la Directive Habitats.



## METHODOLOGIE GENERALE DE L'ETUDE

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine

La commune d'Izon recense sur son périmètre communal **2 sites Natura 2000** :

- Site FR7200660 « *La Dordogne* » - ZSC – DOCOB validé ;
- Site FR7200682 « *Palus de Saint-Loubès et d'Izon* » - ZSC – DOCOB validé.

Afin d'obtenir l'ensemble des informations relatives au site Natura 2000 et d'aboutir à la bonne réalisation du dossier suivant, plusieurs sources ont été utilisées :

- Les Formulaires Standards de Données (FSD) des sites Natura 2000 concernés ;
- Les documents produits dans le cadre de l'élaboration des DOCOB.

## PRESENTATION SUCCINCTE DES SITES NATURA 2000

### Site FR7200660 – La Dordogne

Le site Natura 2000 « La Dordogne » est donc composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. La rivière est encaissée dans des sédiments calcaires du Jurassiques et du Crétacé parfois recouverts de placages argilo-siliceux, est marquée par un développement linéaire de falaises sur sa partie amont. Sur sa partie aval (Aval de Mouleydier), la rivière coule sur des dépôts sédimentaires tertiaires marins ou lacustres et est remblayée par des alluvions quaternaires.

Le site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la Loutre occupent le site.

Les inventaires réalisés ont permis d'identifier en 2012 7 habitats naturels et 18 espèces différentes d'intérêt communautaire. Ces habitats naturels et d'espèces se répartissent sur un territoire de 6 176 hectares.

| Habitats naturels d'intérêt communautaire   | Habitats des espèces d'intérêt communautaire  |
|---|---|
| <p><b>5 habitats aquatiques et humides</b></p> <p><b>Herbiers des eaux courantes à faiblement courantes</b> : végétations aquatiques des eaux courantes à faiblement courantes du lit mineur (3260).</p> <p><b>Herbiers des eaux stagnantes à faiblement courantes</b> : végétations aquatiques des eaux plus ou moins stagnantes, localisées au niveau des bras morts et des plans d'eau du lit majeur (3150).</p> <p><b>Gazons amphibies des berges</b> : végétations herbacées pionnières, héliophiles, qui se développent sur des sols exondés sableux à limoneux, voire vaseux. Milieux qui se développent à l'occasion des forts étiages d'été, sur les pentes douces des franges des grèves, en bordure des bras morts mais aussi en bordure des plans d'eau du site (3130).</p> <p><b>Végétations des grèves alluviales</b> : végétations pionnières du lit mineur qui se développent à l'occasion des forts étiages d'été et du début de l'automne, sur des sols sableux à graveleux (banc de galets) riches en nutriments ou sur des sols limoneux et argileux riches en azote. Composés de plantes herbacées annuelles, ces milieux se trouvent en marges des berges exondées (3270).</p> <p><b>Mégaphorbiaies</b> : milieux herbacés installés sur des sols frais à humides, souvent dominés par des grandes herbes. Milieux diversifiés sur le site, localisés en bordure de rivière et de fossés, ainsi qu'au niveau des lisières et au sein même des forêts alluviales (6430).</p> <p><b>2 habitats forestiers riverains</b></p> <p><b>Forêts alluviales de bordure de rivière dominées par l'Aulne, le Frêne ou le Saule blanc</b> : boisements des secteurs les plus dynamiques et inondés fréquemment (91E0) *.</p> <p><b>Forêts alluviales des hauts de berge, dominées par le Chêne pédonculé, le Charme, le Frêne, les Tilleuls et les Ormes</b> : boisements des secteurs moins fréquemment inondés (crues décennales). (91F0).</p> | <p><b>Habitats de 10 poissons</b></p> <p><b>Esturgeon européen</b> (<i>Acipenser sturio</i>) (1101)</p> <p><b>Saumon atlantique</b> (<i>Salmo salar</i>) (1106)</p> <p><b>Lamproie marine</b> (<i>Petromyzon marinus</i>) (1095)</p> <p><b>Lamproie fluviatile</b> (<i>Lampetra fluviatilis</i>) (1099)</p> <p><b>Grande Alose</b> (<i>Alosa alosa</i>) (1102).</p> <p><b>Alose feinte</b> (<i>Alosa fallax</i>) (1103)</p> <p><b>Toxostome</b> (<i>Chondrostoma toxostoma</i>) (1126).</p> <p><b>Lamproie de planer</b> (<i>Lampetra planeri</i>) (1096).</p> <p><b>Bouvière</b> (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>) (1134).</p> <p><b>Chabot</b> (<i>Cottus gobio</i>) (1163).</p> <p><b>Habitats d'1 reptile</b></p> <p><b>Cistude d'Europe</b> (<i>Emys orbicularis</i>) (1220)</p> <p><b>Habitats de 2 mammifères</b></p> <p><b>Loutre d'Europe</b> (<i>Lutra lutra</i>) (1355).</p> <p><b>Vison d'Europe</b> (<i>Mustela lutreola</i>) (1356)</p> <p><b>Habitats de 4 insectes</b></p> <p><b>Habitats des odonates</b> :</p> <p><b>Cordulie splendide</b> (<i>Macromia splendens</i>) (1036)</p> <p><b>Cordulie à corps fin</b> (<i>Oxygastra curtisii</i>) (1041).</p> <p><b>Agrion de mercure</b> (<i>Coenagrion mercuriale</i>) (1044).</p> <p><b>Gomphe de Graslin</b> (<i>Gomphus Graslinii</i>) (1046)</p> <p><b>Habitats d'1 plante</b></p> <p><b>Angelique des estuaires</b> (<i>Angelica heterocarpa</i>) (1607).</p> |

**A gauche : liste des habitats naturels d'intérêt communautaire pour le site Natura 2000 « La Dordogne » / A droite : liste des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « La Dordogne » / Source : Document de synthèse du DOCOB – janvier 2013 – EPIDOR**



## Site FR7200682 – Palus de Saint-Loubès et d'Izon

Le site Natura 2000 « Palus de St Loubès et d'Izon » est situé dans la plaine alluviale de la Dordogne. Cette situation géographique lui confère un relief particulièrement plat avec une altitude maximale ne dépassant pas les 4 mètres. Ces faibles variations altimétriques conditionnent le caractère inondable des marais.

Les palus forment une bande tampon d'environ 500 mètres entre la Dordogne et la deuxième terrasse alluviale. Cette zone protégée par des digues, est constituée d'un réseau très dense de canaux (esteys) et de fossés de drainages. Ce dispositif complexe est néanmoins insuffisant pour mettre les secteurs les plus bas à l'abri des variations du niveau d'eau de la Dordogne. Les marais sont déconnectés du réseau hydrographique.

Le site est formé d'ensembles bocagers, de mosaïques de prairies à hygrométrie variable, de forêts caducifoliées et d'eaux douces intérieures (eaux stagnantes et eaux courantes).

Les Palus de Saint-Loubès et d'Izon sont particulièrement intéressants pour la nature tourbeuse de certaines zones, pour la durée de l'inondation sur une grande partie de la superficie et pour la mosaïque d'habitats naturels présente. Ces paramètres font de ces palus des zones refuges pour une flore et une faune peu commune en Gironde.

Le tableau suivant précise les habitats et espèces d'intérêt communautaire identifiés par le DOCOB validé.

| Habitats naturels d'intérêt communautaire  | Espèces d'intérêt communautaire                                 |
|--|---|
| Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (91E0*)  | Cordulie à corps fin ( <i>Oxygastra curtisii</i> ) (1041)       |
| Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> riveraines des grands fleuves (91F0) | Cuivré des marais ( <i>Lycaena dispar</i> ) (1060)              |
| Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (6430)                                  | Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> ) (1083)             |
| Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocarition (3150)                                      | Grand capricorne ( <i>Cerambyx cerdo</i> ) (1088)               |
|  | Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> ) (1220)             |
|  | Loutre d'Europe ( <i>Lutra lutra</i> ) (1355)                   |
|  | Vison d'Europe ( <i>Mustela lutreola</i> ) (1356*)              |
|  | Angélique des estuaires ( <i>Angelica heterocarpa</i> ) (1607*) |

\* Habitat ou espèce prioritaire

Liste des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » / Source : Tome 1 – Diagnostic du DOCOB – Rivière Environnement

## EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES

### Site FR7200660 – La Dordogne

Aucune zone 1AU concernée par le projet de modification du PLU d'Izon n'intersecte le site Natura 2000 de la Dordogne, compte tenu de l'emprise et des caractéristiques de ce dernier. De ce fait, aucun habitat naturel d'intérêt communautaire ne saurait être atteint de façon significative par les modifications apportées au PLU en vigueur, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des sites 1AU de « Portès », « La Galerie » et « La Lande ».

Concernant les espèces d'intérêt communautaire, et au regard de la nature des modifications apportées au PLU d'Izon, celles-ci ne sauraient générer des incidences significatives sur les espèces :

- *De type direct* : les zones 1AU pré-citées ne sont pas situées à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Dordogne et n'affectent donc aucun habitat d'espèce ;
- *De type indirect* : le règlement (modifié par la présente procédure) et les OAP correspondantes permettent de maîtriser les incidences indirectes sur la qualité des eaux alimentant les cours d'eau et zones humides, et *in fine* les espèces d'intérêt communautaires qui en dépendent.

Les 3 zones 1AU de « Portès », « La Galerie » et « La Lande », sont raccordées à l'assainissement collectif. L'épuration des eaux résiduaires urbaines sera donc assurée par les STEP correspondantes, dont les capacités épuratoires résiduelles ne sont pas de nature à remettre en cause le développement attendu de la commune.



| Année d'activité 2017 |          |                                  |               |           |                              |               |
|-----------------------|----------|----------------------------------|---------------|-----------|------------------------------|---------------|
| Paramètres            | Charge   | Pollution entrante<br>% Capacité | Concentration | Rendement | Pollution sortante<br>Charge | Concentration |
| VOL                   | 539 m3/j | 72 %                             |               |           | 558 m3/j                     |               |
| DBO5                  | 187 Kg/j | 62 %                             | 346 mg/l      | 99 %      | 2,0 Kg/j                     | 3,7 mg/l      |
| DCO                   | 460 Kg/j | 77 %                             | 852 mg/l      | 96 %      | 19 Kg/j                      | 35 mg/l       |
| MES                   | 202 Kg/j |                                  | 372 mg/l      | 99 %      | 2,9 Kg/j                     | 5,1 mg/l      |
| NGL                   | 53 Kg/j  |                                  | 98 mg/l       | 92 %      | 4,1 Kg/j                     | 7,3 mg/l      |
| NTK                   | 53 Kg/j  |                                  | 98 mg/l       | 93 %      | 3,6 Kg/j                     | 6,3 mg/l      |
| PT                    | 5,8 Kg/j |                                  | 11 mg/l       | 60 %      | 2,3 Kg/j                     | 4,1 mg/l      |

**Tableau de synthèse de l'activité 2017 de la STEP d'Izon (code 0533207V001 – Capacité nominale de 5 000 EH) / Source : Agence de l'Eau Adour Garonne**

| Année d'activité 2017 |          |                                  |               |           |                              |               |
|-----------------------|----------|----------------------------------|---------------|-----------|------------------------------|---------------|
| Paramètres            | Charge   | Pollution entrante<br>% Capacité | Concentration | Rendement | Pollution sortante<br>Charge | Concentration |
| VOL                   | 63 m3/j  | 24 %                             |               |           | 68 m3/j                      |               |
| DBO5                  | 29 Kg/j  | 28 %                             | 449 mg/l      | 99 %      | 0,3 Kg/j                     | 4,1 mg/l      |
| DCO                   | 70 Kg/j  | 33 %                             | 1 101 mg/l    | 95 %      | 3,4 Kg/j                     | 50 mg/l       |
| MES                   | 27 Kg/j  |                                  | 419 mg/l      | 99 %      | 0,3 Kg/j                     | 5,2 mg/l      |
| NGL                   | 5,5 Kg/j |                                  | 87 mg/l       | 44 %      | 3,0 Kg/j                     | 45 mg/l       |
| NTK                   | 5,5 Kg/j |                                  | 87 mg/l       | 96 %      | 0,2 Kg/j                     | 3,5 mg/l      |
| PT                    | 0,7 Kg/j |                                  | 11 mg/l       | 21 %      | 0,6 Kg/j                     | 8,1 mg/l      |

**Tableau de synthèse de l'activité 2017 de la STEP intercommunale d'Izon Vayres (code 0533207V0012 – Capacité nominale de 1 750 EH) / Source : Agence de l'Eau Adour Garonne**

En outre, le PLU et ces modifications contribuent à limiter les effets négatifs induits par l'imperméabilisation des sols sur l'hydrosystème en général, via la maîtrise des eaux pluviales. Les leviers mobilisés en faveur d'une meilleure gestion des ruissellements urbains, sont notamment :

- ✓ *L'article 4, modifié par cette procédure* : Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.
- ✓ *L'article 9, modifié par cette procédure* : en limitant l'emprise au sol, et *in fine* les surfaces imperméabilisées. Ainsi, dans les zones 1AU, celle-ci sera au maximum à 50% de la bande A et au maximum à 15% de la superficie de la bande B.
- ✓ *L'article 13 actuel* (non modifié par cette procédure) : celui-ci impose que l'aménagement des terrains préserve une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de la superficie totale.

**Au regard de ces éléments, les modifications attendues sur le PLU d'Izon ne sont pas de nature à créer des incidences significatives sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site Natura 2000 de La Dordogne, ni à remettre en cause les objectifs de conservation associés.**

## Site FR7200682 – Palus de Saint-Loubès et d'Izon

Aucune zone 1AU concernée par le projet de modification du PLU d'Izon n'intersecte le site Natura 2000 des « Palus de Saint-Loubès et d'Izon ». De ce fait, aucun habitat naturel d'intérêt communautaire ne saurait être atteint de façon significative par les modifications apportées au PLU en vigueur, et plus particulièrement l'ouverture à l'urbanisation des sites 1AU de « Portès », « La Galerie » et « La Lande ».

Concernant les espèces d'intérêt communautaire, et au regard de la nature des modifications apportées au PLU d'Izon, celles-ci ne sauraient générer des incidences significatives sur les espèces :

- Compte tenu de leur localisation sur la commune, aucune zone 1AU visée par la modification du PLU d'Izon ne se situe sur un habitat d'espèce situé dans l'emprise du périmètre Natura 2000. Ces zones 1AU évoluent dans un contexte déjà urbanisé (au sein du tissu bâti ou à son contact) et influencées par les activités d'origine anthropique.
- Le règlement du PLU, y compris les modifications apportées à celui-ci, et les OAP correspondantes aux sites de « Portès », « La Galerie » et « La Lande », met en œuvre des mesures favorables à la pérennité des espèces d'intérêt communautaire identifiées dans le DOCOB. Il s'agit notamment des mesures en faveur de la maîtrise des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols (Cf. *étude précédente des secteurs OAP* et pour le site Natura 2000 de la Dordogne).
- Sur les sites de La Lande et la Galerie, des arbres mûres accueillant le Grand capricorne ont été mis en évidence lors des investigations de terrain. Le DOCOB du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » indique que « *sur le site, de nombreux individus ont été observés. L'espèce semble en bon état de conservation* ». L'enjeu de conservation associé au Grand capricorne est qualifié de « *modéré* ».

Afin d'intégrer la présence *in situ* de cet enjeu et limiter les incidences, l'OAP encadrant l'aménagement du site la Galerie prévoit de conserver le boisement et donc l'habitat de l'espèce.

Concernant le site de La Lande, le parti d'aménager prévoit de conserver la partie Nord du boisement et située au contact de la lisière humide. L'OAP appelle également à la prise en compte des arbres matures les plus remarquables dans l'urbanisation en vue de les conserver. Si le site est effectivement urbanisé<sup>3</sup>, l'évaluation environnementale émet également des mesures d'accompagnement en phase de travaux pour gérer la présence de l'espèce sur le site. Les incidences sur le Grand capricorne ne seront pas significatives, ni de nature à porter atteinte à sa conservation à l'échelle du site Natura 2000.

**Au regard de ces éléments, les modifications attendues sur le PLU d'Izon ne vont pas créer d'incidences significatives sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire identifiés sur le site Natura 2000 des Palus de Saint-Loubès et d'Izon, ni remettre en cause les objectifs de conservation associés.**

---

<sup>3</sup> Rappelons que le site de La Lande est déjà inscrit en zone 1AU dans le PLU en vigueur.



2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme d'Izon

1.0 Notice explicative

Mars 2019