

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.M du ...

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

---

## 2.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---



sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES

sarl PHOSOPHORE, architecte

10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES



1.	SECTEUR DE LALANDE .....	5
2.	SECTEUR DE LA GALERIE.....	10
3.	SECTEUR DE PORTES.....	14



# **1. SECTEUR DE LA LANDE**

## A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

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 au sein du site est suspectée, une expertise spécifique « zones humides » doit être réalisée.

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 à 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.





## B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

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

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Mixte  
Equipement  
Habitat

PRINCIPE DE DESSERTE DU SECTEUR

**Voirie**

- ▨ à créer
- ▨ Chemin doux à créer
- ▨ Sécurité routière à créer

### ORIENTATIONS URBAINES

**R+** Hauteur modulée

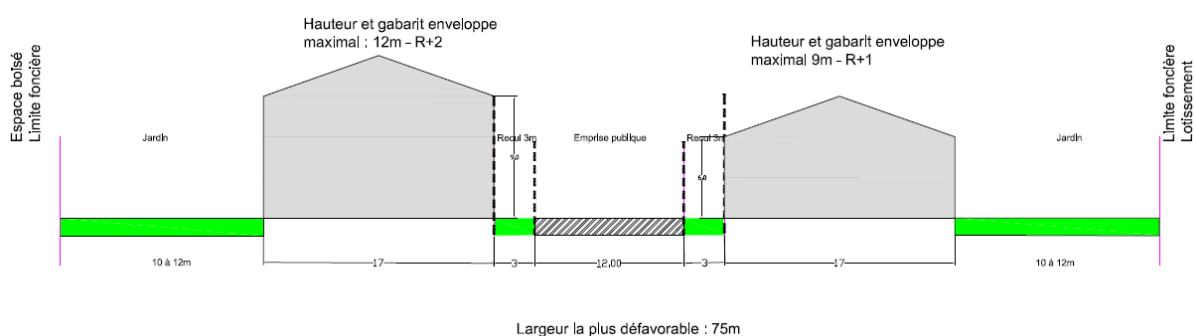
### PRINCIPE DE PLANTATION

Arbre à haute tige ● à créer      Haie ● à créer      Arbres à hautes tiges ● existant à conserver

### VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

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

\*public ou privé ouvert



## C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 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>.
- L'accueil d'habitations et d'équipements est la vocation de cette zone. Le règlement qui s'applique est selon le plan de zonage, le règlement de la zone 1AU - complété des prescriptions suivantes.
- L'opération devra garantir le respect de la servitude de mixité de 40% minimum pour les logements construits, ou possibilité de porter à 100% à une partie localisée pour la production de logements sociaux.
- En fonction de sa nature complémentaire aux équipements existants dans le centre bourg, l'équipement ne devra pas créer de nuisances pour l'habitat.
- 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 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).
- L'urbanisation doit prendre en compte les arbres matures les plus remarquables du secteur, et chercher à les conserver.
- 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.
- 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.
- Un espace public devra permettre de desservir un espace de stationnement, notamment en complément de ceux nécessaires à l'implantation des nouvelles habitations programmées.
- Une liaison douce assurant un cheminement inter-quartier vers les équipements autour de la mairie et des écoles devra être créée.



- Un espace vert ouvert au public doit être créé et visera à préserver les zones environnementales les plus sensibles, tout en marquant une transition avec les espaces urbains proches (terrains de sport et zone d'habitat).
- L'organisation du bâti proposera des formes urbaines variées afin :
  - D'offrir le maximum de constructibilité vis-à-vis de l'espace par la construction de logements en R+2
  - De limiter la constructibilité de l'interface avec les habitations existantes de la zone UC par la construction de logements en R+1.
- 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 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.

## **D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS**

- Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité.
- 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.
- Au moment de la phase opérationnelle, une expertise spécifique « zones humides » doit être réalisée sur l'ensemble de ce secteur à urbaniser.

## **2. SECTEUR DE LA GALERIE**

## A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

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.

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

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 non loin (site « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », situé à environ 150 mètres) et gérer 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.





## B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat
- Mixité sociale :  
Logement social

**PRINCIPE DE DESSERTE 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

● à créer

Haie

●● à créer

### VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espace vert \*

■ à améliorer

Espace public

■ à créer

\*public ou privé ouvert

## C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **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>.
- 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.
- 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.
- 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 raccordées au droit des emplacements réservés et reliant 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.
- Ces voies intégreront la 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.
- L'organisation du bâti proposera des formes urbaines variées afin :
  - 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,
  - 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,
  - De limiter la constructibilité de l'interface avec les habitations existantes des zones UA et UC par la construction de logements en R+1.
- La zone sensible identifiée dans l'évaluation environnementale sera maintenue sous forme de 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.
- 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.

## D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS

- Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité.
- 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.

## **3. SECTEUR DE PORTES**



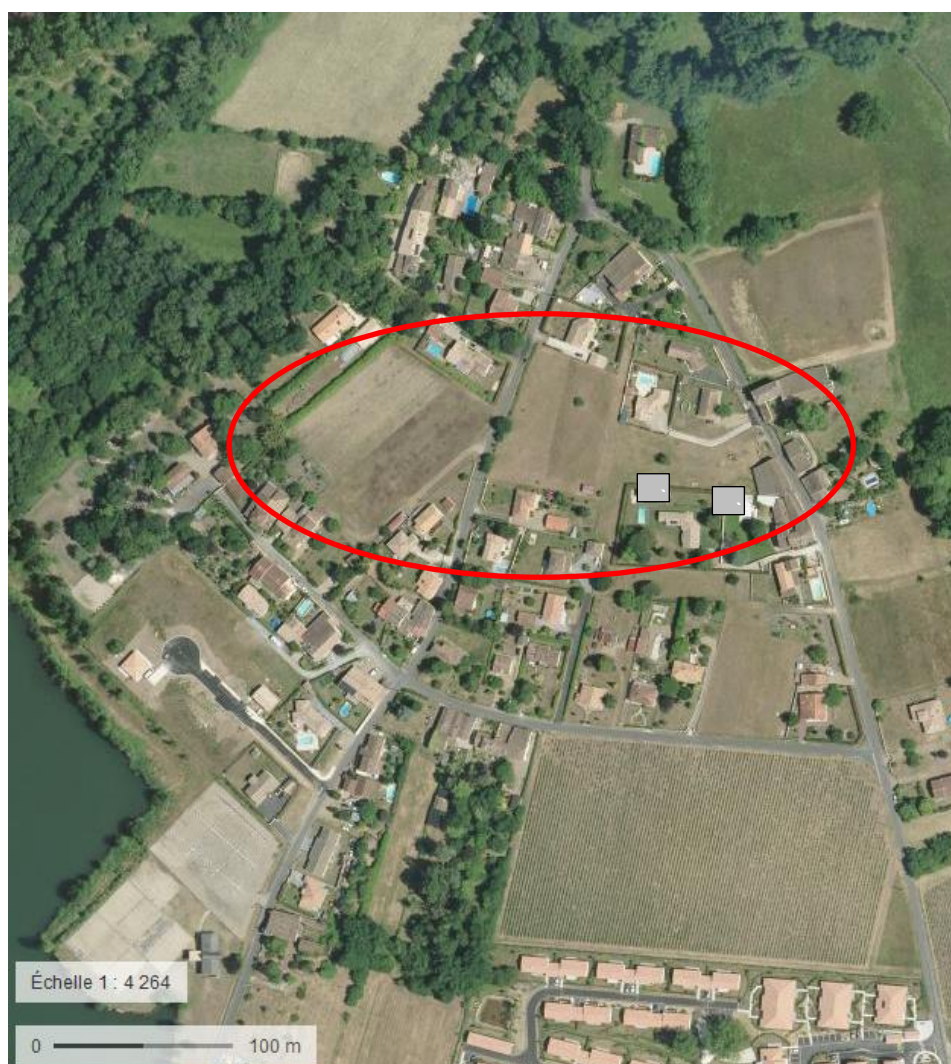
## A. PRESENTATION GENERALE DU SITE

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 800m) 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 présence du site Natura 2000 à l'ouest (site « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », situé à environ 100 m), sa limite à la zone PPRI et sa proximité à une zone d'aléa « remontée de nappe » qualifiée de « forte ».



## B. SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



### Légende

- ▲ Bâti neuf
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- 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
  - à créer
- Haie
  - à créer

### VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

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

\*public ou privé ouvert

## **C. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- **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>.
- 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.
- L'opération devra garantir le respect de la servitude de mixité de 100% pour les logements construits sur l'opération.
- 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 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.
- 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.
- L'interface avec la zone urbaine située à l'est (le long de l'avenue de Portès) devra être paysagée soit par l'alignement d'arbres à hautes tiges soit par l'utilisation des bosquets existants, assurant un espace tampon entre les logements existants et les logements à créer.
- 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.
- 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.

## **D. PROGRAMMATION ET CONDITIONS D'EQUIPEMENTS**

- Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectif, d'eau potable et d'électricité.
- Aménagement de sécurité aux connexions « voies nouvelles » avec l'avenue de Portès et l'impasse de l'Ancien Lavoir.
- Mise en œuvre de la protection incendie interne du site.
- Au moment de la phase opérationnelle, une étude hydrogéologique doit être réalisée afin de vérifier l'absence ou la présence d'une nappe d'eau proche au niveau du sol (secteur prédisposé à la remontée de nappe phréatique) et adopter des règles constructives adaptées le cas échéant.