

Déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du PLU d'Izon

Pièce n°2 : Dossier de mise en compatibilité

Table des matières

1 Préambule	2
1.1 Objet de la procédure	2
1.2 Contexte législatif	2
1.3 Composition du dossier de déclaration de projet	3
1.4 Procédure	3
2 Éléments de contexte	5
2.1 Présentation du territoire	5
2.2 Présentation du projet	6
2.3 Nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur	9
3 Exposé des modifications à apporter au PLU	10
3.1 Impacts sur le rapport de présentation	10
3.2 Impacts sur le règlement graphique	10
3.3 Impacts sur le règlement écrit	13
3.4 Impact sur les orientations d'aménagement et de programmation	22
3.5 Compatibilité des évolutions avec le projet d'aménagement et de développement durables	23
4 Présentation des pièces du PLU modifiées	25

Table des illustrations

Figure 1: insertion de la commune de Gours dans la communauté d'Agglomération du Libournais	6
Figure 2: Esquisse d'aménagement du projet – girond habitat	8
Figure 3: Localisation de la zone d'implantation potentielle sur le plan de zonage du PLU d'Izon	9
Figure 4: contour de la ZIP et du projet retenu	11
Figure 5: Évolution du zonage au plan local d'urbanisme de la zone de projet	12
Figure 6: Complément au document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation	22

1 Préambule

1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

La communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) et la commune d'Izon se sont positionnées pour accueillir une future brigade de gendarmerie, dans le cadre de l'appel à candidatures national pour la création de nouvelles brigades de gendarmerie, consacré par la loi LOPMI (décembre 2022). De plus, elles souhaitent répondre aux besoins en logements sociaux afin de respecter les objectifs réglementaires en la matière.

La sélection de la commune d'Izon pour accueillir une brigade de gendarmerie et la nécessité de production de logements sociaux ont donné lieu à la proposition d'une opération commune, accompagnée par le bailleur social Gironde Habitat. Un site localisé au cœur de la ville d'Izon a été retenu pour mener cette opération conjointe. Le projet se compose de la création de l'ensemble des locaux nécessaires au fonctionnement de la brigade de gendarmerie (bureaux et logements de fonction) et de la construction de 75 logements sociaux minimum. Les parcelles retenues pour implanter le projet ont une surface d'environ 1,9 ha. Elles se composent actuellement de friches herbacées issues de l'arrêt de l'exploitation de la vigne.

Le présent dossier de mise en compatibilité, porté par La Cali, concerne les parcelles repérées pour le projet, actuellement en zone Np, dont le règlement ne permet pas la réalisation du projet. Il est donc nécessaire de procéder à une évolution des pièces du PLU actuellement en vigueur.

Ce document vise à présenter les évolutions à apporter au PLU afin de permettre la réalisation du projet, à savoir :

- Modifier le PADD afin qu'il en fasse mention
- Permettre une évolution du zonage en classant la parcelle en zone 1AUd
- Adapter le règlement écrit de la zone

Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet n°1.

1.2 CONTEXTE LEGISLATIF

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-53 et suivants et R 153-17 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité avec une déclaration de projet relève des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance

de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La portée de la déclaration de projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

1.3 COMPOSITION DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une **présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général** (cf. pièce n°1 du dossier), et, d'autre part, d'un **rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU** (présent dossier).

1.4 PROCEDURE

Évaluation environnementale

L'article R104-13 du code de l'urbanisme prévoit :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

[...]

2° lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

[...] »

Ainsi, l'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

[...]2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle et forestière** ; [...] »

Étant donné l'objet de la mise en compatibilité et les effets qu'elle emporte sur le PLU, soit la réduction d'une zone naturelle pour la faire évoluer en zone 1AU, la procédure est soumise à évaluation environnementale.

Concertation

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale ; elle est soumise à concertation préalable.

Consultation et Examen conjoint des Personnes publiques associées

Le dossier fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-52 du code de l'urbanisme).

Enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors l'approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

2

Éléments de contexte

2.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE

2.1.1 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

La Communauté d'agglomération du Libournais (Cali), créée en janvier 2012, est un Établissement Public de Coopération intercommunale (EPCI).

Elle est composée de 45 communes du département de la Gironde « qui souhaitent agir, ensemble, sur des projets communs de développement et d'aménagement de l'espace, mais aussi sur la mise en place de services de proximité ».

Elle détient donc la compétence « urbanisme » et accompagne toutes les communes dans leur planification territoriale. Elle porte la mise en compatibilité du document d'urbanisme aux côtés de la commune d'Izon.

La Cali rassemble des secteurs urbains autour d'une ville centre, Libourne, et de pôles de proximité (Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle) et ruraux avec 30 communes de moins de 2500 habitants dont 19 de moins de 1000 habitants.

La Communauté d'agglomération du Libournais c'est aussi :

- ▶ 157 habitants par km² en moyenne,
- ▶ 9 zones d'activités économiques offrant encore un potentiel important de développement (25 hectares immédiatement disponibles),
- ▶ 1700 personnes qui bénéficient du transport à la demande,
- ▶ 3 aires d'accueil des gens du voyage.

Figure 1: insertion de la commune d'Izon dans la communauté d'Agglomération du Libournais



2.1.2 LA COMMUNE D'IZON

La commune d'Izon est une commune du sud-ouest de la France et se situe dans le département de la Gironde (33). C'est une commune périurbaine de 6 298 habitants en 2020. Elle connaît une croissance démographique exponentielle depuis 40 années, avec un léger ralentissement entre 2009 et 2014, du fait de sa position entre d'importants bassins d'emploi tels que Libourne ou Bordeaux.

Elle est dotée d'un Plan local d'Urbanisme, approuvé le 22 septembre 2010 et dont la dernière procédure remonte au 20 février 2020. Elle porte la mise en compatibilité de son document d'urbanisme au côté de la CALI.

2.2 PRESENTATION DU PROJET



Le projet objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon est un projet global d'aménagement, porté par l'office public de l'habitat de la Gironde, Gironde Habitat, et soutenu par la commune et la communauté d'agglomération. En effet, ce projet consiste en l'aménagement d'une brigade de gendarmerie, bureaux et logements de fonctions, ainsi qu'un ensemble de 75 logements sociaux minimum et un espace de nature public à proximité du bourg pour répondre

aux objectifs de la loi SRU visant à promouvoir la construction de logements sociaux et répondre aux exigences du Contrat de Sécurité Intégrée (CSI) et remplir son rôle de lauréat du concours lancé pour l'accueil d'une brigade de gendarmerie sur le territoire.

Le détail du projet est exposé dans la Pièce 1 – Déclaration de projet.

Figure 2: Esquisse d'aménagement du projet – gironde habitat



 Gironde Habitat <small>Des centonaires à vivre</small>				IZON		Pierre Blanche	
				Esquisse d'aménagement - V6			
Direction des Espaces à Vivre	AuL/CD	Juin 2024	Echelle : 1/1250°				

2.3 NECESSITE DE METTRE EN COMPATIBILITE LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

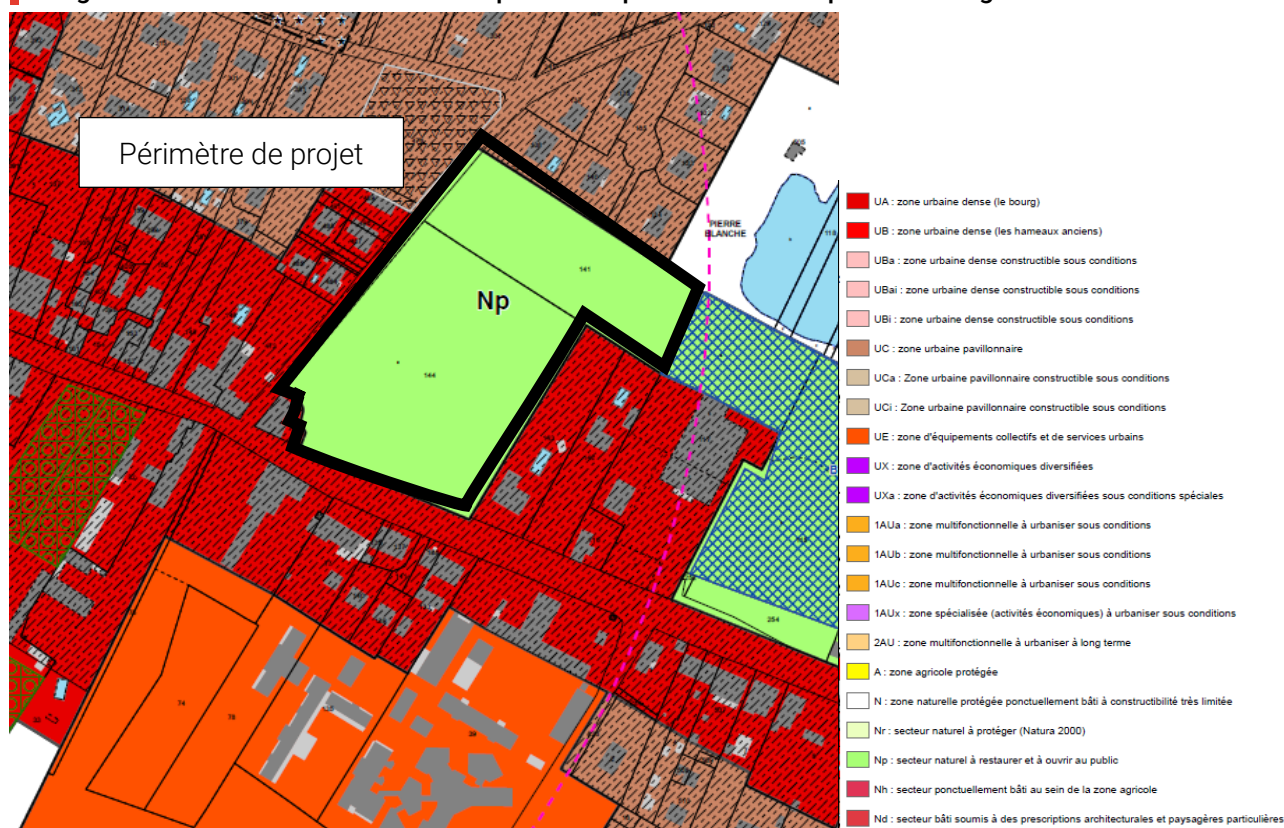
Un zonage et un règlement inadaptés au projet

La commune d'Izon est couverte par un Plan local d'Urbanisme, approuvé en 2010 et dont la dernière modification date de l'année 2020. Ce PLU classe le site d'implantation du projet en zone Np, espaces publics ou collectifs destinés aux activités de loisirs de plein air et à la découverte des milieux naturels. Cette destination de l'occupation des sols n'étant pas compatible avec l'aménagement d'un équipement public ou de constructions à destination d'habitation, il est nécessaire de mettre en compatibilité le PLU pour permettre la réalisation du projet.

Les adaptations suivantes au PLU d'Izon seront réalisées :

- Modification de la zone Np en zone AU.
- Modification du règlement graphique

Figure 3: Localisation de la zone d'implantation potentielle sur le plan de zonage du PLU d'Izon



3 Exposé des modifications à apporter au PLU

3.1 IMPACTS SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présentes pièces seront annexées au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément.

De plus, la création d'un nouveau zonage entraine la modification du tableau des surfaces présent dans le rapport de présentation. Ci-dessous la nouvelle version du tableau de surfaces :

Zone du PLU	Surface en ha au PLU initial	Surface en ha après la mise en compatibilité
Zone U	343	343
Zone AU	62,6	64 ,4
Zone 1AU	52,6	54,4
Zone A	153,3	153,3
Zone N	964,9	963,1
Np	258,6	256,8

3.2 IMPACTS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Izon a pour effet de modifier le plan de zonage du PLU de la commune. Il transforme une partie de la zone Np (secteur naturel à restaurer et à ouvrir au public) en zone 1AUd (zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions).

Le périmètre de projet est localisé sur deux parcelles au lieu-dit « Pierre-Blanche » les parcelles AO n° 141 et 144, d'une surface de 18 530 m² (1,8 ha).

De plus, une servitude de mixité sociale est ajoutée sur le périmètre, afin de respecter un taux de 100% de logements sociaux (hors logements de fonction liés à un équipement public). Ainsi, le règlement graphique est complété par la délimitation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

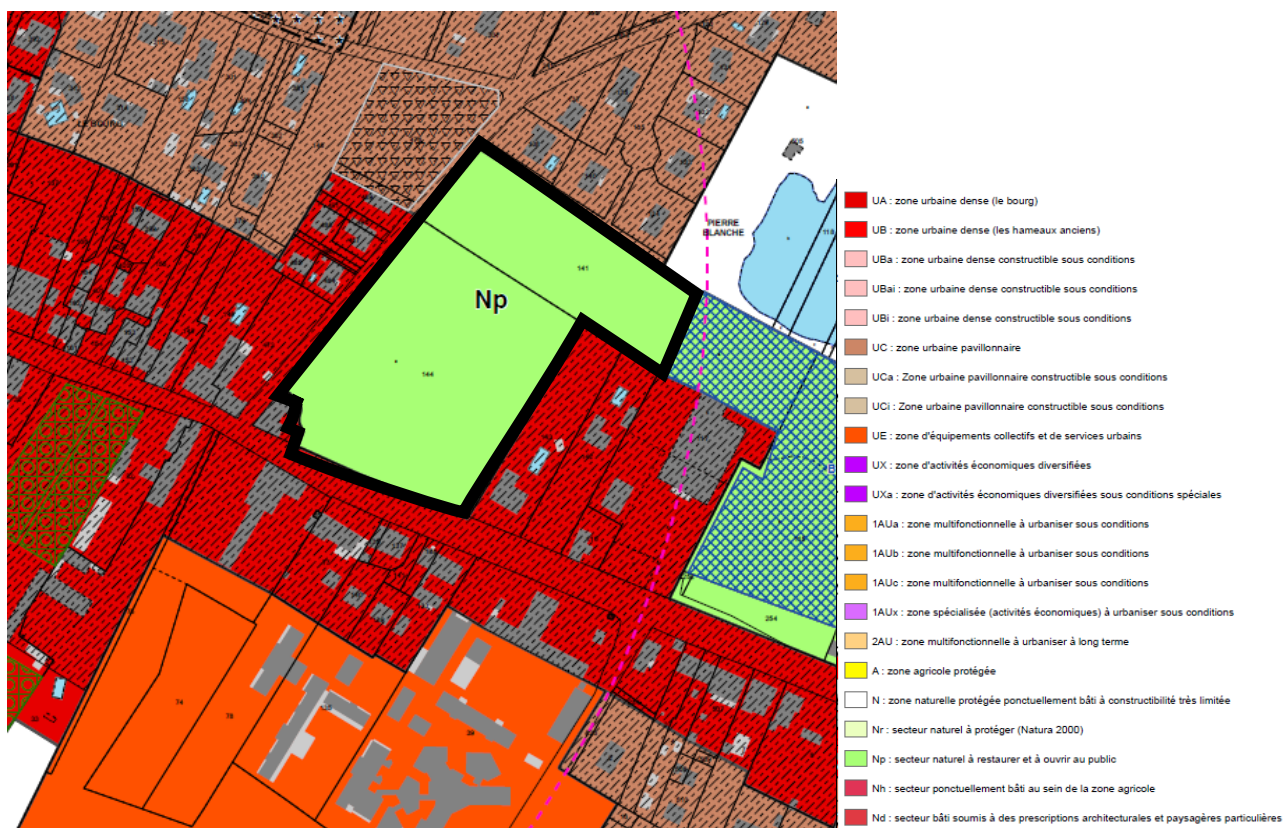
Figure 4: contour de la ZIP et du projet retenu



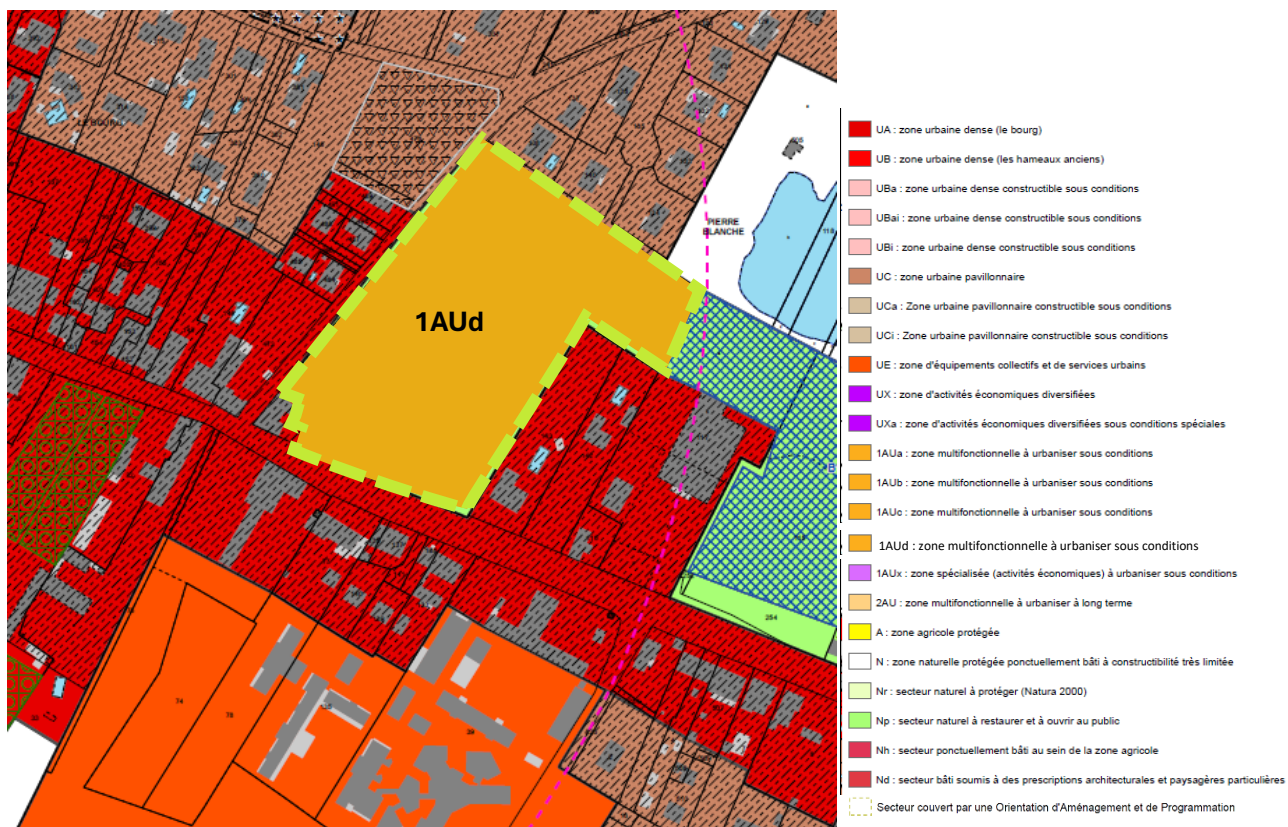
Le zonage 1AUd proposé comprend l'intégralité de la surface occupée par le projet, soit le projet de logements sociaux, la gendarmerie, les voiries internes et les espaces publics, il porte donc sur un total de 1,8 ha.

Figure 5: Évolution du zonage au plan local d'urbanisme de la zone de projet

Le zonage au PLU en vigueur



Proposition de zonage – Création d'une zone 1AUd (en orange) et ajout d'un périmètre d'OAP (en pointillé vert)



3.3 IMPACTS SUR LE REGLEMENT ECRIT

Afin de spécifier les conditions d'implantation spécifiques du projet, il est question de créer un règlement qui accompagnera la création d'un nouveau zonage, le secteur 1AUd.

Les principales dispositions sont les suivantes :

- ▶ Autoriser les constructions à destination de commerce et activités de service, de logements de fonction associés à un équipement d'intérêt collectif ou de service public. À condition qu'elles soient intégrées dans un projet d'ensemble et uniquement dans le secteur 1AUd
- ▶ Autoriser la multiplication des accès et les voies simples, à sens unique.
- ▶ Ajouter des exceptions pour l'implantation d'opérations concernés par une servitude de mixité sociale..

Version en vigueur	Modification envisagée
Dispositions générales	
ARTICLE 3	
<p>[...]</p> <p>b) Les zones à urbaniser :</p> <p>Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone 1AU • La zone 2AU <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>b) Les zones à urbaniser :</p> <p>Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone 1AU comprenant des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd. • La zone 2AU <p>[...]</p>
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
ARTICLE 1AU1	
<p>Sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 exceptés 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 	<p>Sont interdits :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureau sauf en zone 1AUd ; 2. Les constructions à usage d'entrepôt, agricole et forestier ; 3. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois exceptés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur. 4. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

<p>mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....</p> <p>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.</p> <p>6. Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.</p>	<p>5. 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.....</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.</p>
ARTICLE 1AU2	
<p>[...]</p> <p>B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales</p> <p>B.1. Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :</p> <p>B1.1 - À condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 4.0, les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>C. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales</p> <p>B.1. Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :</p> <p>B1.1 - À condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 4.0, les constructions à usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • En zone 1AUd, de commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de logements de fonction associés à un équipement d'intérêt collectif ou de service public. <p>[...]</p> <p>Dans l'OAP définie en zone 1AUd (Pierre Blanche), une servitude de mixité sociale est fixée : 100 % des logements produits seront destinés à une offre sociale (hors logements de fonction liés à un équipement public).</p>
ARTICLE 1AU3	

<p>3.1 - Accès :</p> <p><i>Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) » <p>3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement.</p> <p>3.1.2- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>Il doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 mètres et pour les terrains existants situés à moins de 10 mètres de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.</p> <p>3.1.3 - 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...).</p> <p>3.1.4- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 mètres.</p> <p>3.1.5- Un seul accès par terrain sera autorisé.</p> <p>3.1.6- 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 mètres avec une circulation à double sens.</p> <p>3.1.7- L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.</p> <p>3.1.8- - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.</p>	<p>3.1 - Accès :</p> <p><i>Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) » <p>3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement.</p> <p>3.1.2- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>Il doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 mètres et pour les terrains existants situés à moins de 10 mètres de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.</p> <p>3.1.3 - 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...).</p> <p>3.1.4- Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 mètres.</p> <p>3.1.5- Un seul accès par terrain sera autorisé.</p> <p>3.1.6- 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 mètres avec une circulation à double sens.</p> <p>3.1.7- L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.</p> <p>3.1.8- - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.</p> <p>3.1.9- - en zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, plusieurs accès pourront être réalisés. L'accès aura une largeur minimale de 3m.</p>
--	--

<p>3.2- - Voirie :</p> <p>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.</p> <p><i>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. »</i></p> <p>1.1.1 - 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.</p> <p>1.1.2 - 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.</p> <p>1.1.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 12 m (double sens) et 8 mètres (sens unique).</p> <p>1.1.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.</p> <p>1.1.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.</p> <p>En zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, les voies en impasse seront autorisées et les voies à double sens pourront présenter une largeur de 10 m minimum en comprenant les stationnements.</p>	<p>3.2- - Voirie :</p> <p>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.</p> <p><i>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. »</i></p> <p>1.1.6 - 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.</p> <p>1.1.7 - 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.</p> <p>1.1.8 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 12 m (double sens) et 8 mètres (sens unique).</p> <p>1.1.9 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.</p> <p>1.1.10 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.</p> <p>En zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, les voies en impasse seront autorisées et les voies à double sens pourront présenter une largeur de 10 m minimum en comprenant les stationnements.</p> <p>1.1.11 En zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche, les voies en impasse seront autorisées et les voies à double sens pourront présenter une largeur de 10 m minimum en comprenant les stationnements.</p>
ARTICLE 1AU6	

<p>Dispositions générales</p> <p>6.1- – Pour le secteur de Lalande, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>6.2-- Les travaux sur les constructions existantes respecteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit les mêmes règles que les constructions neuves, • Soit dans le prolongement du recul de la construction existante <p>6.3-- Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.</p> <p>6.4- - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.5-- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».</p> <p>6.6- - Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6m des berges des fossés et des cours d'eau.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.</p> <p>Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 mètres, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>6.1- – Pour le secteur de Lalande, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>6.2-- Les travaux sur les constructions existantes respecteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit les mêmes règles que les constructions neuves, • Soit dans le prolongement du recul de la construction existante <p>6.3-- Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.</p> <p>6.4- - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>6.5-- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».</p> <p>6.6- - Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6m des berges des fossés et des cours d'eau.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5m, en vue de préserver l'ordonnancement des constructions sur une séquence le long d'une voie, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.</p> <p>Le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul compris entre 0 et 3 mètres, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUd, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>Le long des voies extérieures au périmètre d'OAP et le long des voies internes à l'opération, les constructions doivent être implantées selon un recul compris entre 0 et 5m, sauf indication différente définie dans le cadre de l'OAP.</p>
---	---

ARTICLE 1AU7	
<p>Dans une profondeur de 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique (Bande A), les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 3 mètres. • soit en ordre discontinu, à 3 mètres minimum des toutes les limites séparatives. <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la bande A et B :</i></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines non visibles depuis le domaine public.</p> <p>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.</p> <p>Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.</p> <p>Quelle que soit la profondeur, les annexes pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou à moins de 1 mètre de celles-ci, à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres mesurés entre le sol naturel et l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions annexes implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions annexes implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction annexe ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante et la hauteur réglementaire de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Toutefois, dans les OAP en zone 1AUa pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes</p>	<p>Dans une profondeur de 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique (Bande A), les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 3 mètres. • soit en ordre discontinu, à 3 mètres minimum des toutes les limites séparatives. <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la bande A et B :</i></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines non visibles depuis le domaine public.</p> <p>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.</p> <p>Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.</p> <p>Quelle que soit la profondeur, les annexes pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou à moins de 1 mètre de celles-ci, à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres mesurés entre le sol naturel et l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Toutefois, s'il existe sur le fond voisin des constructions annexes implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions annexes implantées sur limite séparative pourront être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction annexe ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction existante et la hauteur réglementaire de 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faitage.</p> <p>Toutefois, dans les OAP en zone 1AUa et 1AUd, pour les opérations de logement social, l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique afin de suivre des règles alternatives</p>

<p>pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p>	<p>suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p>
ARTICLE 1AU8	
<p>La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m².</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p>	<p>La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m².</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa et 1AUd, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions les unes par rapport aux autres sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>La distance minimale entre deux constructions non-contiguës dans le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4m sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p>
ARTICLE 1AU9	

<p>Mode de calcul</p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la bande A et B :</i></p> <p>Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p> <p>Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.</p>	<p>Mode de calcul</p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture. De même les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la bande A et B :</i></p> <p>Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa et 1AUd, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans l'OAP, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p> <p>En zone 1AUa, pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 200m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 200m² étant de 3 mètres au minimum.</p>
<p align="center">ARTICLE 1AU10</p>	

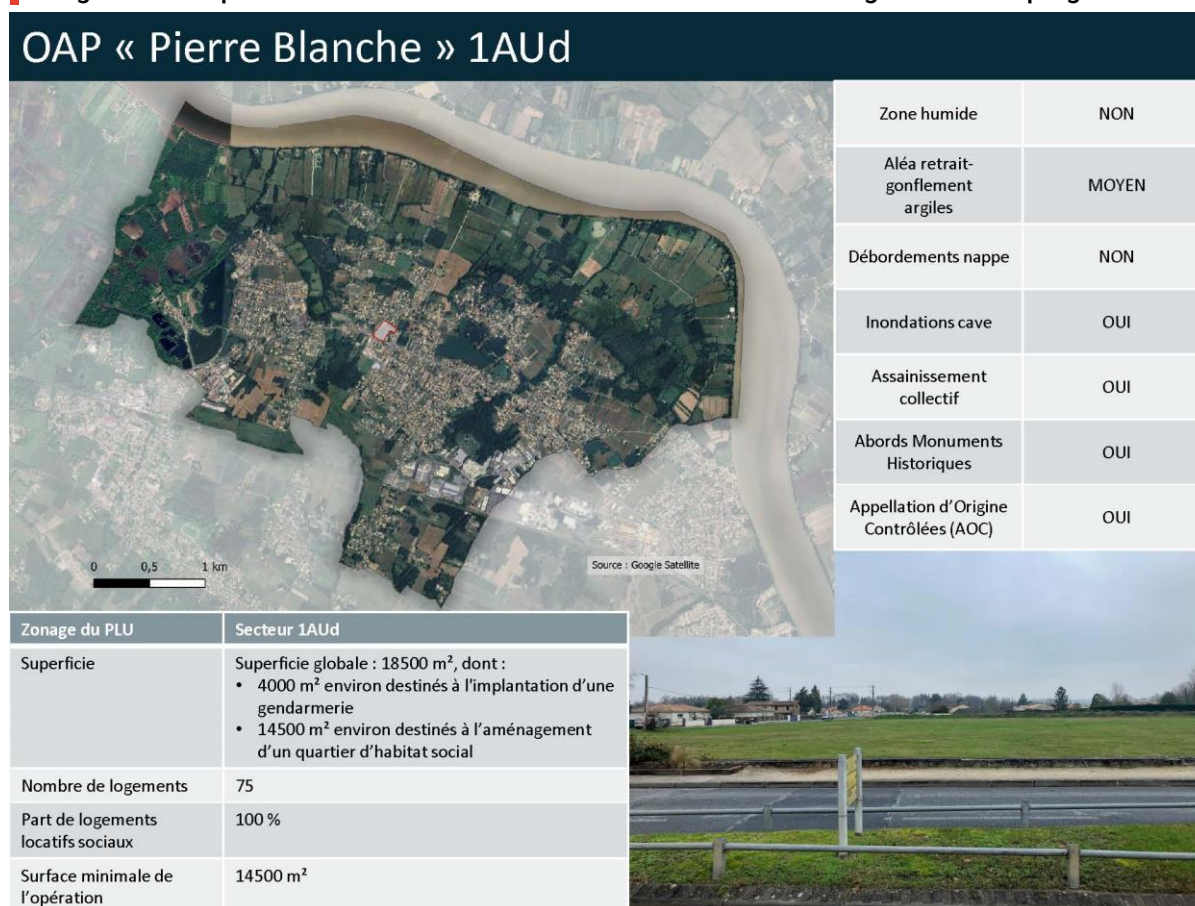
<p>[...]</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans la bande A, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit est fixée à 9 mètres,</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour certains éléments techniques indispensables <p>au</p> <p>bon</p> <p>fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. <p>La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 mètre de celle-ci est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p>	<p>[...]</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Dans la bande A, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit est fixée à 9 mètres,</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour certains éléments techniques indispensables <p>au</p> <p>bon</p> <p>fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. <p>La hauteur des annexes implantées en limite séparative ou à moins de 1 mètre de celle-ci, est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.</p> <p>Dans les OAP en zone 1AUa, pour les opérations de logement social, en application l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions sur des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP et pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p> <p>En zone 1AUd, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.</p>
ARTICLE 1AU11	
<p><i>C. Toitures des constructions</i></p> <p>C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées entre 28 et 35% maximum.</p> <p>C.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions existantes. Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol.</p>	<p><i>C. Toitures des constructions</i></p> <p>C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées entre 28 et 35% maximum.</p> <p>C.2 Les toitures à une pente ne peuvent être autorisées que pour les extensions de constructions existantes. Les toitures à une seule pente ne peuvent être autorisées que pour les annexes n'excédant pas 30m² d'emprise au sol.</p> <p>Sauf en zone 1AUd, correspondant au secteur Pierre Blanche dans laquelle les toitures à une pente pour les constructions principales sont autorisées en respectant une proportion limitée à 30% sur l'ensemble de l'opération.</p>

3.4 IMPACT SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Du fait de la création d'une zone 1AUd, le règlement écrit sera accompagné d'un secteur d'orientation et de programmation permettant de mieux orienter l'aménagement global du secteur.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation sera donc complété par une fiche relative au secteur 1AUd dont les principales orientations figurent dans les figures ci-dessous.

Figure 6: Complément au document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation



OAP « Pierre Blanche » 1AUd



Légende

- Périamètre
- Bâti
- Parcellaire
- Etang, lac
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé

- Habitat
- Equipement (gendarmerie)
- Surface non mobilisable
- Bâti à préserver

- Chemin doux existant
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière
- Entrée/sortie à créer
- Aménagements sécurisés pour la traversée de la RD

- Haies existantes à préserver

- Espace public
- de nature, à créer
- minéral et/ou paysager permettant la gestion du dénivelé de topographie du terrain, à créer

Orientations

Forme urbaine

- R+1 privilégié en fond d'opération, et R+2 admis le long de l'avenue du général de Gaulle et aux abords de l'espace public en cœur d'opération
- Création d'un espace public au cœur de l'opération
- Alignement ou recul au sein de l'opération d'habitat entre 0 et 5m par rapport aux emprises publiques. Les opérations d'intérêt collectif ou comportant un équipement de service public pourront déroger à cette règle
- Préservation du bâti au Sud-Ouest du périmètre (commerces / services)

Paysage

- Enjeux d'intégration en lien avec le périmètre délimité des abords des monuments historiques, l'identité de bourg, le projet de gendarmerie...
- Préservation de la partie Nord et Est en tant qu'espace de respiration
- Intégration d'un espace commun de nature minérale et/ou paysagère le long de l'avenue du Général de Gaulle permettant la gestion du dénivelé de topographie du terrain
- Isolation acoustique (D242)

Desserte

- Sécurisation des entrées-sorties sur les rues desservies et de la traversée piétonne sur l'Avenue du Général de Gaulle
- Cheminements doux traversant et connectés au réseau existant

Ressources

- Intégration de matériels hydro économes dans les bâtiments neufs

3.5 COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est un document-cadre qui fixe, à moyen voire long terme, des orientations ciblées pour la commune en fonction de ses spécificités et besoins. Il s'articule, notamment, autour de plusieurs axes tels que la démographie, l'économie, les mobilités ou encore l'environnement.

Le PADD de la commune d'Izon s'articule autour de 5 grands axes :

- 1- Maîtriser et organiser le développement urbain autour du bourg
- 2- Préserver et valoriser l'environnement naturel
- 3- Poursuivre le développement économique
- 4- Préserver les ressources et limiter les pollutions
- 5- Embellir et améliorer le fonctionnement de la Ville

Cette mise en compatibilité répond aux orientations de l'axe 1. Les objectifs et la compatibilité du projet et de la mise en compatibilité sont détaillés ci-dessous.

Préserver le caractère et l'image d'une ville à la campagne qui reposent notamment sur la présence de nombreux espaces verts de respiration.

Cet objectif vise à conserver un aspect de campagne dans le bourg d'Izon à travers l'aménagement et la préservation d'une multitude d'espaces verts, notamment dans le centre-bourg

Pour répondre à cet objectif et contrôler la densité bâtie du secteur, le projet prévoit l'aménagement d'un parc public, le long de l'avenue du Général de Gaulle. Cet espace permet de conserver un poumon vert de loisir, de contemplation et de respiration d'une surface d'environ 5400 m² traversant l'opération et la reliant au reste du territoire au profit de l'ensemble des habitants de la commune.

Sa situation, en face de la mairie, permet d'affirmer la place centrale du secteur dans la vie du territoire.

Ce secteur est identifié dans le cadre de l'OAP afférente et le règlement exige au moins 30% de surface non imperméabilisée sur la superficie totale.

Assurer une production diversifiée de l'habitat sur la commune

Pour répondre aux exigences de la loi SRU (25% de logement social sur la commune), le projet a été développé dans l'objectif d'offrir 75 nouveaux logements sociaux minimum dans le centre-bourg. En effet, la commune n'offre que 7,44% de logements sociaux aux habitants.

Cette opération doit donc permettre à la commune de passer d'une part de 7,44% de logements sociaux à 8,5% de logements sociaux, une augmentation d'environ 1% du parc social.

Le nouveau parc permettra donc de proposer une première réponse à l'objectif des 25% de la loi SRU et au PADD du PLU en cherchant à pallier la forte évolution du prix du foncier, et de répondre aux objectifs du PLH du Libournais, qui impose la mise en place d'un minimum de logements sociaux dans toute opération de logements.

L'OAP créée sur la zone de Pierre Blanche et sur le nouveau secteur 1AUd exige un taux de logements sociaux de 100% (hors logements de fonction liés à un équipement public) et répond pleinement à cet objectif de diversification de l'offre d'habitat sur la commune.

Privilégier un développement urbain centré autour du bourg

Le projet de logements sociaux et de gendarmerie se situe en cœur de ville, en bordure de la RD 242 (axe principal traversant la commune), face à la mairie, à proximité immédiate de nombreux services (rayon de 200 à 500 m) : les écoles, la crèche, le centre de loisirs, l'espace jeunes, l'école de musique, la future médiathèque, la plaine des sports, commerces, restaurant, etc. La commune d'Izon est également riche en associations sportives, ludiques, culturelles...

Cette position inscrit le site dans une proximité et une accessibilité favorable à l'installation de nouvelles populations. Elle permet de réduire les déplacements des nouveaux arrivants voire d'habitants déjà présents, mais qui seraient éligibles à s'installer dans ce nouveau quartier.

4 **Présentation des pièces du PLU modifiées**

Se reporter aux documents annexés ci-joint :

- ▶ Plan de zonage : avant/après procédure
- ▶ Règlement écrit : Règlement de la zone 1AU
- ▶ Orientations d'aménagement et de programmation