

VERDI



IZON
Bien dans ma nature _

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le



ID : 033-200070092-20250630-2025_06_166-DE

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

Pièce n°1 : Présentation du projet et
justification de l'intérêt général

Verdi Conseil Midi Atlantique
Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex
Tél. +33 5 56 99 60 01
conseilmidiatlantique@verdi.fr
www.verdi.fr

Table des matières

1 PRÉAMBULE	3
2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	4
2.1 Présentation des acteurs du projet.....	4
2.1.1 La communauté d'agglomération du Libournais (CALI).....	4
2.1.2 La commune d'Izon.....	4
2.1.3 Le porteur de projet : Gironde habitat	5
2.2 Localisation du projet	6
2.2.1 Localisation et contexte	6
2.2.2 Historique du site.....	7
3 PRÉSENTATION TECHNIQUE DU PROJET	9
4 JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL	11
4.1 Permettre une offre de 75 logements sociaux minimum sur une commune carencée SRU	11
4.1.1 Répondre a une crise et une pénurie nationale de logements sociaux	11
4.1.2 La commune d'Izon et les lois SRU et 3DS.....	12
4.1.3 Un projet de logements sociaux qui vise à répondre a cette obligation.....	12
4.1.4 Les objectifs de production de logements fixés dans le programme local de l'habitat en vigueur pour la commune d'Izon	13
4.2 Renforcer le maillage territorial de la Gendarmerie nationale et assurer la sécurité du territoire de proximité.....	15
4.3 Offrir des espaces publics de proximité.....	16
5 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE	17
5.1 Une commune située au centre d'un bassin de vie dynamique	17
5.2 Une opportunité foncière et géographique.....	19
5.3 Une position centrale en cœur de bourg	18
5.4 Un site à faibles enjeux écologiques	19
5.5 Recherche de sites alternatifs	24

Table des illustrations

Figure 1 : Localisation du périmètre de projet	6
Figure 2: Évolution du site par photo-interprétation (remonter le temps, IGN).....	8
Figure 3 : Esquisse d'aménagement du projet de Pierre Blanche – juin 2024	10
Figure 4 : dossier démographique de la commune d'Izon – (INSEE).....	17
Figure 5: position d'Izon par rapport aux bassins de vie à proximité et aux communes signataires du CSI	18
Figure 6 : Répartition des zones à urbaniser sur le territoire de la commune	20
Figure 7 : Potentiel densifiable identifié au titre du PLH de la CALI 2018-2023.....	21
Figure 8: Localisation des parcelles concernées par le projet	19
Figure 9: Synthèse des enjeux environnementaux référencés sur le site d'implantation.	23
Figure 10: Localisation et occupation du sol du site alternatif prospecté sur la commune de Vayres ..	25

1 PRÉAMBULE

L'Office Public de l'habitat de Gironde, Gironde habitat, a été retenu pour assister la CALI et la commune d'Izon dans l'opération d'aménagement d'un projet d'ensemble constitué d'une brigade de gendarmerie (locaux tertiaires et logements de fonction) et d'une opération de 75 logements sociaux minimum permettant de répondre à deux objectifs :

- ▶ La conformité à la loi SRU : la commune d'Izon est carencée sur le plan des logements sociaux et doit justifier d'efforts pour se rapprocher des 25% imposés par la loi SRU et 3DS (contre 7,44% actuellement) Les logements des gendarmes n'entrent pas dans le décompte de la loi SRU, depuis la loi 3DS, ces logements sont déduits du nombre de résidences principales retenu pour le calcul du taux de logements sociaux utilisé dans le dispositif SRU et donc ne viendront pas dégrader la part sociale du parc de la commune.
- ▶ L'implantation d'une brigade de gendarmerie pour répondre aux exigences du CSI (Contrat de Sécurité Intégrée) : la commune d'Izon a été retenue suite à un appel à projets pour accueillir une brigade de Gendarmerie dans un effort national de croissance de la sécurité du territoire.

Le Plan Local d'urbanisme, approuvé en 2010, et dont la dernière modification remonte à 2020 classe la parcelle identifiée pour le projet en zone naturelle. Ce secteur, situé en plein centre-bourg, longé par une route départementale et à proximité de nombreux services et commerces, est l'emplacement idéal pour cette opération.

La commune d'Izon, assistée de la Communauté d'Agglomération du Libournais, qui détient la compétence urbanisme, souhaite engager la mise en compatibilité de son PLU avec ce projet.

2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

2.1 Présentation des acteurs du projet

2.1.1 LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (CALI)

La Communauté d'agglomération du Libournais, 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.

Contacts :

Service Urbanisme de La Cali

33 Avenue de la Gare, 33870, Vayres

Tél. : 05 33 03 00 10



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.

Contacts :

Mairie d'Izon

207 av. du Général de Gaulle, 33450 Izon

Tél. : 05 57 55 45 46



2.1.3 LE PORTEUR DE PROJET : GIRONDE HABITAT

Gironde Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) départemental de la Gironde. Présent sur un tiers des communes girondines, il gère aujourd'hui 20 000 logements sur des territoires aussi bien urbains que ruraux.

Dans un contexte de demande croissante de logements, Gironde Habitat produit de l'habitat dans une perspective de développement local pour des publics variés. L'office détient de nombreuses expériences en termes d'opérations de logements sociaux, mais également d'unités de gendarmerie (Toulence, Saint-Denis-de-Pile, Libourne, etc.).

Il est responsable de la réalisation des deux opérations objet de cette déclaration de projet :

- L'unité de Gendarmerie de la brigade d'Izon
- L'opération de logements sociaux du centre-bourg, en proximité directe de la gendarmerie.

Contacts :

Audrey LISBERNEY

Adjointe études et développement foncier - Direction des espaces à vivre

40 Rue d'Armagnac

33 074 Bordeaux Cedex

05 57 59 27 27



2.2 Localisation du projet

2.2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE

Le terrain étudié se situe sur la commune d'Izon, dans la région Nouvelle-Aquitaine et le département de la Gironde (33). La commune d'Izon fait partie du territoire de la communauté d'agglomération du Libournais (CALI).

Le projet s'implante sur les parcelles AO 141 et 144, au lieu-dit « Pierre Blanche ». Il s'étend sur 1,8 ha.

Le secteur est principalement concerné par des friches herbacées, anciennement occupées par des vignes. C'est donc une friche agricole adossée à des espaces fortement imperméabilisés et artificialisés. De plus, une bande d'accès très entretenue coupe le site en deux.

Figure 1 : Localisation du périmètre de projet





Légende

- ▬ Périmètre d'étude
- ▬ Périmètre du projet

0 50 100 m



2.2.2 HISTORIQUE DU SITE

Le site retenu pour le projet est une friche agricole. En effet, avant d'avoir un aspect naturel de prairie, cette parcelle était occupée par une activité viticole. Elle était plantée de vignes jusqu'en 2015. Les photos aériennes permettent de mettre en évidence un certain abandon de l'activité agricole et un délaissement de la parcelle.

Figure 2: Évolution du site par photo-interprétation (remonter le temps, IGN)



2000-2005



2011-2015



Aujourd'hui

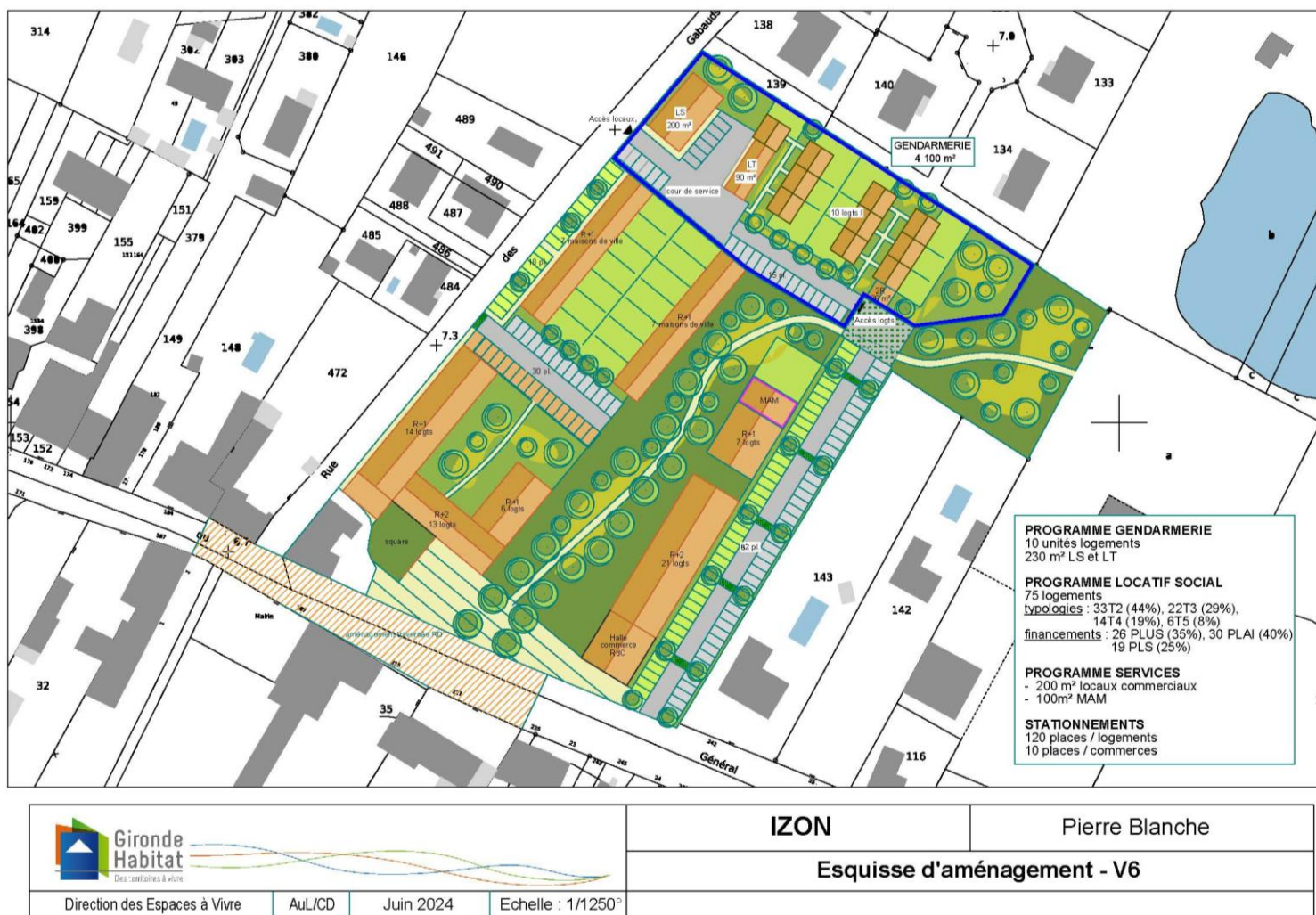
3 PRÉSENTATION TECHNIQUE DU PROJET

Le projet est un projet de construction global constitué d’une opération de construction de 75 logements sociaux minimum et d’une brigade de gendarmerie, situé sur deux parcelles cadastrées AO 141 et AO 144 d’une superficie totale d’environ 18500 m².

Ci-dessous un tableau détaillant les principales caractéristiques du projet

Brigade de gendarmerie		Programme de logements sociaux
Nb de logements	10	75 min.
Typologie de logements		33 T2 (40%) 22 T3 (29%) 14 T4 (19%) 6 T5 (8%)
Nb de places de stationnement	27	122
Superficie d’espaces verts		7500 m² <i>dont environ 5400 m² d’espaces collectifs et 2100 m² d’espaces privés</i>
Autres types d’espaces :		
Commerces/services		300 m²
Stationnements commerces		10
Bureaux et locaux techniques	290 m²	

Figure 3 : Esquisse d'aménagement du projet de Pierre Blanche – juin 2024



4 JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet concerné par la déclaration de projet et emportant la mise en compatibilité n°1 du PLU d'Izon constitue un projet global d'aménagement situé dans le centre-bourg, constitué de deux opérations répondant à deux objectifs :

- Aménagement d'une opération de logements permettant d'offrir 75 logements sociaux minimum sur la commune concernée par la loi SRU
- Construction d'une brigade territoriale fixe de Gendarmerie pour améliorer le maillage territorial en termes de sécurité.

4.1 Permettre une offre de 75 logements sociaux minimum sur une commune carencée SRU

4.1.1 REPONDRE A UNE CRISE ET UNE PENURIE NATIONALE DE LOGEMENTS SOCIAUX

En 2024, une étude de l'Ancols démontre que 20 millions de ménages résidant en France sont éligibles à minima au parc locatif social, soit 70% des ménages français. Uniquement 2,5 millions de ménages en 2019 ont constitué une demande d'accès au logement social, avec un taux annuel passant de 22% à 17% entre 2017 et 2022. Sur le plan national, ces chiffres montrent la difficulté croissante de répondre aux besoins des ménages les plus défavorisés en termes de logement, menant à des conditions de vie et une incertitude des ménages préoccupante.

En Gironde, cette crise se décline de sorte que 45 000 ménages sont sur liste d'attente pour y accéder. Parallèlement, seules dix communes soumises à la loi SRU en Gironde répondent aux objectifs de la loi SRU, soit à une obligation d'offrir 25% de parc social. Selon la préfecture de Gironde, sur les quarante autres communes du territoire, la moitié propose moins de 15 % de logements locatifs sociaux. C'est notamment le cas de la commune d'Izon (cf. 4.1.2).

Cette crise est en partie liée aux carences en termes de constructions. En effet le nombre de chantiers de construction lancés a baissé de 40% entre 2023 et 2022. En cause, l'augmentation du prix de la ressource et des matières premières, l'inflation et la crise du Covid 19.

Il est donc nécessaire que les territoires prennent conscience de cette crise et mettent les moyens en œuvre pour accélérer la construction et remédier à ces problématiques.

L'objectif de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Izon est de répondre à ce besoin en logement social, au croisement de territoires dynamiques, comme Bordeaux et Libourne.

4.1.2 LA COMMUNE D'IZON ET LES LOIS SRU ET 3DS

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

La commune d'Izon, comptant 6 597 habitants, appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), intercommunalité de 94 475 habitants et dont la commune la plus peuplée, Libourne, compte 24 432 habitants. Le cumul de ces 3 caractéristiques répond donc aux conditions soumettant la commune d'Izon aux dispositions de la loi SRU, soit à une obligation de disposer de 25% de logements sociaux dans l'entièreté du parc de logements. Néanmoins, la commune a signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Cette disposition, prévue dans la loi 3DS adoptée en février 2022, vise à assouplir la loi SRU. Elle permet d'adapter le rythme de rattrapage de la production de logements sociaux, ainsi là pour la période 2023-2025, grâce à la conclusion d'un contrat de mixité sociale abaissant, la commune d'Izon doit produire 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2022, soit 104 logements.

Or, selon le site du gouvernement, Transparence Logement sociale, la commune d'Izon ne remplit pas ses obligations en termes de logements sociaux (7,44% contre 20% règlementaires)

Taux de logements locatifs sociaux			
2002	2008	2014	2019
3,29%	5,04%	4,99%	7,44%

4.1.3 UN PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX QUI VISE A REpondre A CETTE OBLIGATION

Le projet vise à répondre tout d'abord à l'objectif communal en matière de production de logements qui vise à donner au plus grand nombre et à toutes les catégories sociales les moyens de se loger.

La Commune d'Izon n'ayant pas atteint ses obligations en termes de production de logements sociaux (7,44% contre 25%), elle est donc soumise à un rattrapage sous forme d'objectifs triennaux, dans un

contexte de fortes difficultés à produire du logement social sur le territoire du fait de manque de foncier public, de rareté du foncier et de prix du marché élevés.

Il est urgent de trouver les leviers permettant à la Commune de rattraper son retard et de ne pas être mise en état de carence par l'État. Pour cela, en partenariat avec Gironde habitat, Office Public de l'Habitat de la Gironde, le secteur dit « Pierre Blanche », identifié en centre-bourg, ressort comme un site privilégié pour le développement d'une opération de logements sociaux, dont la position est stratégique (cf. 5). Aujourd'hui classé en zone N, naturelle, au titre du PLU, il est nécessaire de faire évoluer le zonage par la mise en compatibilité du document d'urbanisme pour permettre la réalisation de ce projet, dont l'intérêt général de répondre à un besoin croissant de logements accessibles est démontré.

Situé en plein cœur de bourg, le projet porte sur la parcelle cadastrée AO n°144 d'une superficie d'environ 1,2 ha acquise par le bailleur social GIRONDE HABITAT en juin 2023.

Sa localisation à proximité immédiate de la mairie et des équipements scolaires présente un enjeu majeur de confortation du centre-bourg dans ses dimensions urbaine, architecturale, fonctionnelle et de mobilités douces.

Le programme de construction envisage le développement de 75 logements locatifs sociaux collectifs et individuels minimum, répartis selon des typologies allant du T2 au T5 pour favoriser la mixité.

Il permet donc 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.

Il s'accompagne de la construction de 200 m² de locaux commerciaux et de services ainsi que d'une maison d'assistantes maternelles, ce dans un objectif de mixité fonctionnelle et d'offre d'une véritable qualité d'usage.

4.1.4 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FIXES DANS LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT EN VIGUEUR POUR LA COMMUNE D'IZON

Le document d'orientation du Plan Local de l'Habitat (PLH) confirme que la Cali s'inscrit dans un projet volontariste mais réaliste reposant sur une logique d'atteinte progressive des objectifs de la loi SRU. Celle-ci est cohérente au regard des principes définis précédemment et du niveau de production actuel qu'enregistre le territoire.

En ce sens, 2025 constitue un palier intermédiaire dans l'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux. La Cali s'engage par ailleurs à renforcer son rôle auprès des communes et des partenaires, au premier rang desquelles figurent le Conseil départemental de Gironde et les bailleurs sociaux.

Les objectifs importants de production de logements locatifs sociaux du nouveau PLH attestent l'engagement entier de la commune d'Izon qui est concernée par l'application de l'article 55 de la loi SRU dans le développement de l'offre en logements sociaux. En effet, des efforts importants ont été consentis par cette commune par rapport aux anciens documents de planification (PLH de l'ancienne Cali, projet Habitat de l'ex-Communauté de communes du Sud Libournais, PLU).

La part totale des logements locatifs sociaux au sein de la production de résidences principales sur Izon est ainsi portée à 59 % dans le nouveau PLH de La Cali contre 35% dans les précédents documents, soit une augmentation de 24 points.

Figure 4: les objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune - extrait du PLH

Communes SRU	Objectifs annuels en RP sur la période 2018-2023	Nombre de LLS à produire par an	Part de LLS dans la production de RP
Coutras	110	65	59%
Izon	60	45	75%
Libourne	122	49	40%
Saint-Denis de Pile	52	42	81%
Vayres	40	24	60%
Total Communes SRU	384	225	59%

Objectifs PLH 2018 - 2023

NB : Les objectifs de la sphère n'incluent pas les objectifs de la/des commune(s) pôle(s).

OBJECTIFS ANNUELS	Izon	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	60	67	684
en production neuve	57	57	577
via la remise sur le marché de logements vacants	3	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	45	pas d'objectif	225
en production neuve	41	pas d'objectif	189
en conventionnement du parc privé	4	pas d'objectif	36
production minimale de PLAI (30%)	12	pas d'objectif	67

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Izon	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	360	402	4 104
en production neuve	342	342	3 462
via la remise sur le marché de logements vacants	17	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	270	pas d'objectif	1 350
en production neuve	246	pas d'objectif	1 134
en conventionnement du parc privé	24	pas d'objectif	216
production minimale de PLAI (30%)	74	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

Le Porter à connaissance des services de l'Etat présente des objectifs des rattrapage ambitieux pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux à horizon 2025, qui se présentent comme suit :

Figure 5: objectifs de production de LLS - PAC

Objectifs triennaux	Libourne	Saint-Denis-de-Pile	Coutras	Izon	Vayres
2017/2019 * (taux rattrapage 33%)	0+129 = 129	24+71 = 95	46+136 = 182	133	98
2020/2022 (taux rattrapage 50%)	291	149	287	147	111
2023/2025 (taux rattrapage 100%)	577	273	531	170	134
Total sur la durée du futur PLH (2018-2023) **	129+291+192 = 612	71+149+91 = 311	136+287+177 = 600	89+147+57 = 293	65+111+45 = 221

* Suite au décret du 5 mai 2017, les communes de la CALI sont soumises à 25 % au lieu de 20 % auparavant à compter de 2018. Les objectifs de la période triennale 2017-2019 correspondent donc à la somme des objectifs calculés avec un taux réglementaire de 20% pour l'année 2017 et de 25% pour les années 2018 et 2019.

** Les objectifs sur la durée du PLH (2018-2023) correspondent à la somme :

- des objectifs de 2018 et 2019 (calculés à partir d'un taux réglementaire de LLS à 25%).
- des objectifs de la période triennale 2020-2022.
- des objectifs de l'année 2023 (soit 1/3 des objectifs de la période triennale 2023-2025).

4.2 Renforcer le maillage territorial de la Gendarmerie nationale et assurer la sécurité du territoire de proximité

La commune d'Izon, située entre la métropole bordelaise et l'agglomération libournaise, a connu une forte progression de sa population depuis 2013 - augmentation qui va se poursuivre compte tenu des besoins en logements sociaux (Izon est fléchée parmi les 11 communes de Gironde carencée au regard de la loi SRU). Elle compte aujourd'hui une population municipale de 6 597 habitants et se situe au barycentre d'un bassin de vie de près de 30 000 habitants. À mi-chemin entre les brigades d'Ambarès-et-Lagrave et de Libourne, une brigade à Izon permettrait de renforcer le maillage territorial de la Gendarmerie nationale pour répondre à une augmentation de la population et de l'activité dans ce secteur.

La commune est traversée par la RD 242 et frôle la RN 89, qui relie Libourne à la métropole bordelaise. Elle compte également des zones d'activité dynamiques avec d'importantes entreprises implantées comme Transport Combronde, Discac, Pro et Cie, Souchon Réception, Euralis, Ipaq, etc.

L'assiette foncière proposée par Izon pour accueillir la future brigade borde la RD 242, axe principal traversant la commune.

La commune d'Izon est située à l'extrémité sud-ouest du ressort du territoire de la Brigade territoriale autonome de Libourne, soit à près de 15 kilomètres, ce qui allonge considérablement les délais d'intervention.

Sur le ressort de cette brigade de gendarmerie, l'État et les maires des 9 communes de ce territoire ont signé, le 6 décembre 2021, le premier **Contrat de Sécurité intégrée (CSI)** de France en zone

gendarmerie. Ce CSI est un levier qui permet de renforcer le continuum de sécurité entre l'État et les collectivités territoriales au bénéfice de nos concitoyens.

Le projet permettrait d'accueillir 15 personnes sur une unité foncière d'environ 7500 m², dont 6200 m² pour les logements et 1300 m² pour les bureaux et locaux techniques.

Pour assurer la sécurité d'un maximum de personnes, avec des délais d'intervention raccourcis et des effectifs plus importants, l'implantation d'une brigade de gendarmerie à Izon permet de mieux rayonner sur le territoire et d'assurer le respect des engagements vis-à-vis du CSI.

4.3 Offrir des espaces publics de proximité

Enfin, le projet prévoit la création d'un ensemble d'espaces de nature ouverts au public à proximité de la mairie. Ces espaces de nature en plein centre bourg répondent à deux objectifs :

- Conserver un poumon vert dans le bourg pour respecter les espaces naturels et conserver les bienfaits qu'ils procurent à l'environnement (assainissement de l'air, des sols, gestion des eaux pluviales, etc.)
- Offrir aux habitants un nouvel espace public participant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie

Ces espaces proches des espaces bâtis les plus denses, et du futur quartier « Pierre Blanche » est facilement accessible à pied et sa position centrale le fait rayonner à l'échelle de tout le centre-bourg. Il est également situé en proximité des services comme la mairie et des commerces.

Au total l'opération comprendra environ 5400 m² d'espaces verts collectifs qui s'inscriront dans un parcours paysagé connecté au reste de la commune.

5 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

5.1 Une commune située au centre d'un bassin de vie dynamique

La commune d'Izon connaît une croissance démographique importante. Entre 2014 et 2020, son taux de croissance était de 2,4 avec un taux de natalité de 11% et un solde des entrées sorties de 2%. C'est donc une commune attractive, dynamique qui attire de jeunes ménages. Elle compte aujourd'hui près de 6500 habitants.

Figure 6 : dossier démographique de la commune d'Izon – (INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1 323	1 689	2 148	3 361	3 958	5 370	5 466	6 298
Densité moyenne (hab/km²)	84,9	108,3	137,8	215,6	253,9	344,5	350,6	404,0

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,6	3,5	5,8	1,8	3,1	0,4	2,4
due au solde naturel en %	0,3	0,2	0,7	0,7	0,9	0,5	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,3	3,2	5,1	1,2	2,2	-0,2	2,0
Taux de natalité (‰)	14,9	13,1	13,5	12,5	14,4	11,6	10,9
Taux de mortalité (‰)	12,1	10,8	6,6	5,7	5,4	6,4	7,2

En termes de niveau de vie, 59% des 2457 ménages fiscaux sont imposés en 2021. Le revenu médian des ménages est de 24 460€, soit un revenu qui les positionne en dessus des plafonds d'éligibilité du logement social. La moitié de la population est donc éligible.

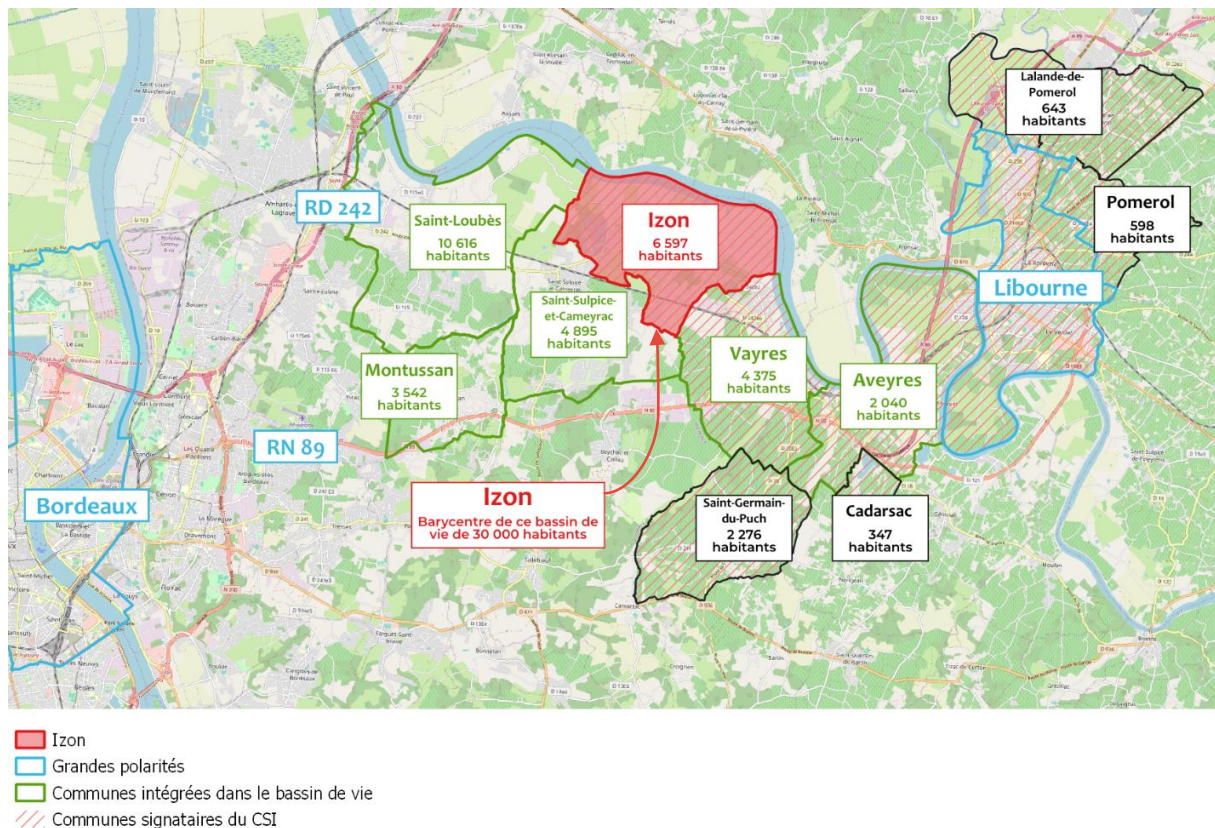
Elle offre de nombreux emplois liés à la présence de deux zones économiques, dont une majeure de 18 hectares à vocation industrielle et tertiaire. Elle compte 150 établissements actifs et 1 112 emplois, menant à de nombreux flux de population et faisant croître ponctuellement la population locale pendant les heures de travail (469 habitants travaillent sur la commune, soit moins de la moitié des emplois disponibles).

Elle est au barycentre d'un bassin de vie de près de 30 000 habitants, au croisement de Libourne et de la métropole bordelaise.

Sur le plan de la sécurité, la commune d'Izon se situe à l'extrémité ouest du ressort de la BTA (Brigade Territoriale Autonome) de Libourne soit à 15 kilomètres, ce qui l'éloigne du centre et rend les interventions plus lentes. Elle dispose néanmoins d'une police municipale (4 agents) et d'un centre de

supervision urbain (65 caméras de vidéo de protection). L'implantation de la brigade à Izon permettrait de soulager l'activité de la brigade territoriale autonome de Libourne et d'intégrer une partie de son ressort (Vayres, Saint-Germain-du-Puch, Cadarsac...).

Figure 7: position d'Izon par rapport aux bassins de vie à proximité et aux communes signataires du CSI



5.2 Une position centrale en cœur de bourg

L'assiette foncière proposée par Izon pour accueillir la future brigade 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. En effet, les Izonnais sont dépendants de l'automobile, représentant le moyen de transport majoritaire et privilégié. Cette position est donc l'opportunité de donner accès aux services et aux commerces sans nécessité de prendre la voiture.

Vis-à-vis de la loi Climat et résilience et la réduction de la consommation des sols, le secteur permet de recentrer l'urbanisation autour du bourg, dans un secteur enclavé entre des habitations et des constructions existantes.

De plus, vis-à-vis de la brigade, le site est doté d'une sécurité accrue déjà existante avec 7 caméras qui sécurisent le site de la mairie et les alentours de la future brigade.

Enfin, il est déjà équipé en termes de desserte par les réseaux. La proximité au bourg assure un branchement facile aux réseaux d'eau et d'assainissement, mais aussi aux réseaux de télécommunication.

Figure 8: Localisation des parcelles concernées par le projet



5.3 Une opportunité foncière et géographique

L'opportunité foncière que constitue le site est un argument motivant la localisation du secteur choisi pour l'opération. En effet, la commune d'Izon est actuellement propriétaire des parcelles concernées. Elles n'ont pas de fonction définie puisque c'est un espace de nature entretenu, mais non utilisé.

Le terrain est en cours d'acquisition par Gironde Habitat, qui a autant d'expérience en termes de construction de logement social que de références en termes d'immobilier de gendarmerie. Ceci devrait assurer une bonne mise en œuvre du projet et de répondre aux objectifs de la loi SRU et du CSI.

De plus sur les 8 zones de 16 hectares préalablement identifiées pour l'habitat dans le PLU opposable de la commune d'Izon, 5 zones à urbaniser — déjà ouvertes ou à ouvrir — d'environ 10 hectares sont disponibles. Toutefois, parmi ces 5 zones, 4 sont classées en zone 2AU, c'est-à-dire non encore desservies par les réseaux et destinées à être urbanisées dans un second temps.

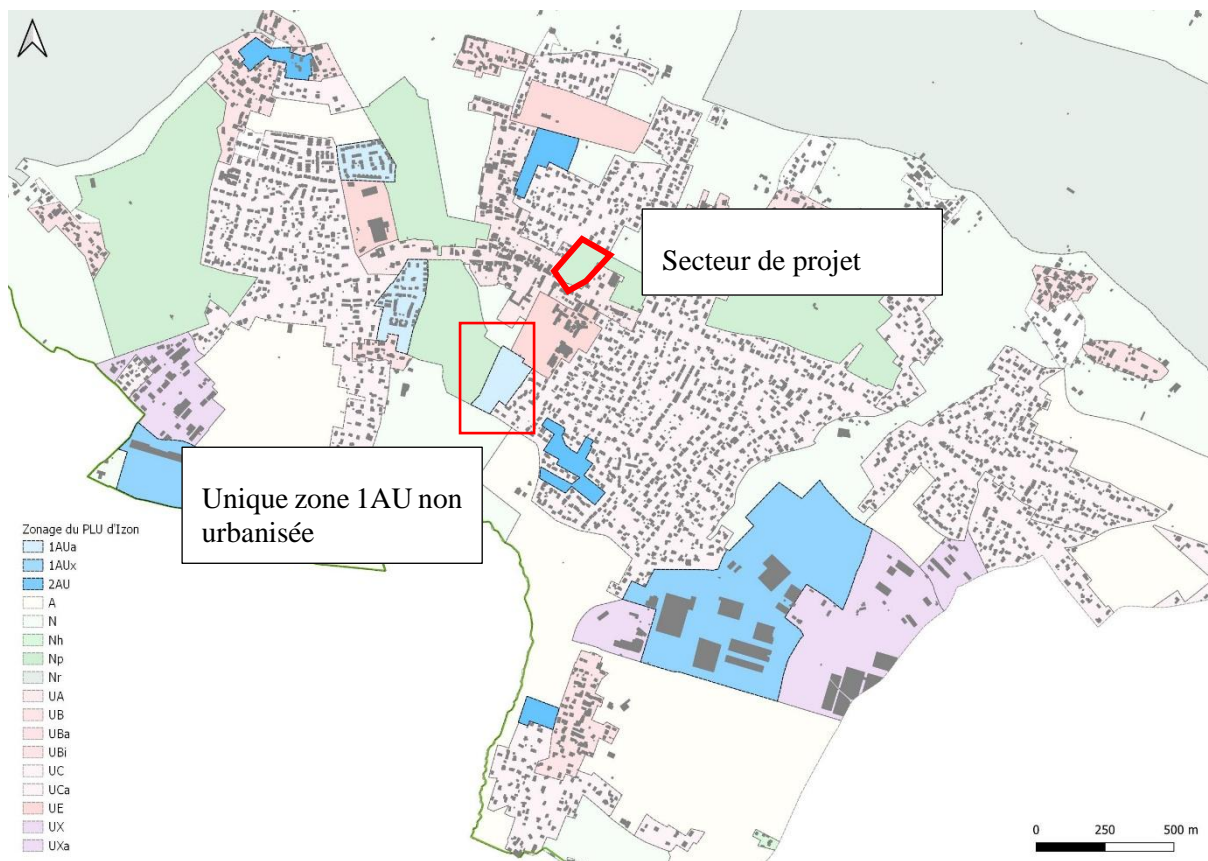


Figure 9 : Répartition des zones à urbaniser sur le territoire de la commune

Ces secteurs sont situés sur des espaces boisés denses ou des terres agricoles exploitées, tandis que le nouveau secteur se trouve sur une prairie en déshérence. Par ailleurs, il est identifié par le PLH comme un secteur présentant un fort potentiel de densification, contrairement à d'autres zones soumises à des contraintes environnementales et techniques plus importantes. (c.f tableau ci-dessous)

Au regard du PLUi-HD arrêté le 12 février 2025, Il est envisagé un taux de croissance annuel moyen de la population de 0,65%/an. En 2022, Izon compte 6350 habitants. Il est projeté l'accueil de 1350 habitants et la création de 660 logements pour les 12 ans de perspectives du PLUi-HD, soit jusqu'en 2037.

En outre, le secteur concerné par la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU était initialement classé en zone Np, correspondant à un secteur naturel à restaurer et à ouvrir au public. Le projet de construction de la gendarmerie et des habitations prévoit le maintien, sur une partie du site, d'un espace naturel accessible au public, permettant ainsi de préserver en partie la vocation initiale du site.

Ainsi, au regard des directives de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier et de la nécessité de densifier les espaces déjà urbanisés, l'ouverture d'une zone à urbaniser dans le tissu existant se présente comme une opportunité de développer la ville autour des zones d'intérêt, contrairement aux zones 2AU actuellement identifiées sur le territoire, situées en marge de la tâche urbaine, à l'écart des centres.



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaire
7	Zone Np	Dent creuse	Croisement Avenue de Gaulle / Rue des Gabauds	1,25	n.d	n.d	n.d	Fonciers repérés et portés à la connaissance de l'EPF
8	Zone Np	Dent creuse	Avenue de Gaulle	0,92	n.d	n.d	n.d	
9	Zone UC	Dent creuse	Avenue de Gaulle	1,10	n.d	n.d	n.d	Un étang couvre une partie de ce foncier.
10	Zone UE	Foncier à bâtir	Proximité OAP la Naude / Chemin vert	0,91	n.d	n.d	n.d	Aujourd'hui zone d'équipements et de services urbains, potentiel de mutation à long terme qui se justifie par la proximité du tissu pavillonnaire

Figure 10 : Potentiel densifiable identifié au titre du PLH de la CALI 2018-2023

5.4 Un site à faibles enjeux écologiques

Des inventaires écologiques ont été réalisés sur le site afin de mettre en évidence l’absence d’enjeux écologiques importants.

Ces inventaires écologiques (présentés dans l’évaluation environnementale en annexes – Pièce 3) mettent en évidences des enjeux majoritairement faibles à nul concernant l’ensemble des composantes environnementales. Les enjeux écologiques sont faibles en ce qui concerne les habitats de la flore et de la faune. Aucune espèce à enjeu fort n’a été identifiée.

En termes de zone humide, des sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence leur absence sur le site.

Enfin, au regard des risques naturels, les risques les plus importants se trouvent à l'écart du site. Les risques d'inondation de cave et de retrait-gonflement des argiles sont des risques avec lesquels pourra composer le projet en termes d'infrastructure.

Le choix du site est donc tout à fait opportun sur le plan écologique puisque son urbanisation ne vient pas impacter des habitats indispensables à la survie de certaines espèces à enjeu fort ou très fort.

Figure 11: Synthèse des enjeux environnementaux référencés sur le site d'implantation.

Thématique	Commentaires – Etat initial	Enjeux pour le projet
Géomorphologie	Le site étudié se trouve à une altitude comprise aux environs de 7 à 8 m NGF. La géologie au droit du secteur d'étude est composée d'une formation fluviatile du Pléistocène moyen constituées de sables, graviers et gros galets. Aucun sondage n'a été réalisé au droit du terrain étudié.	Faible
Hydrogéologie	Le projet se situe au droit de 7 masses d'eau souterraines, dont deux masses d'eau captives sont en mauvais état quantitatif et la masse d'eau libre est en mauvais état chimique en raison de nitrates d'origine agricole. Deux d'entre elles présentent des pressions dues aux prélèvements en eau. Le projet n'est pas concerné par des périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine.	Faible
Hydrographie	Le projet n'est pas situé à proximité d'une masse d'eau rivière. Le cours d'eau le plus proche, « Cante-Rane » s'écoule à environ 390 m à l'ouest Le projet se situe à environ 420 m de la masse d'eau lac « de Labrousse ». Aucun fossé n'est présent au droit du site étudié. Concernant les usages, aucune zone de baignade n'est recensée sur la commune d'Izon. Néanmoins, des activités de pêche sont recensées sur les lacs de Labrousse et l'étang d'Anglade. Les eaux usées d'Izon sont traitées au sein des deux stations intercommunales.	Faible
Risques naturels	La commune d'Izon est soumise aux risques d'inondation et inondation par submersion marine. Or, l'aire d'étude immédiate n'est pas concernée par les zonages liés aux documents régissant ce risque : PPRi, TRI. Aucun autre PPRn n'est recensé sur cette commune. L'aire d'étude immédiate est potentiellement sujette aux inondations de caves. L'aire d'étude immédiate est concernée par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles, de même que l'ensemble de l'aire d'étude éloignée.	Faible à Modéré
Milieu naturel	Faune : présence du Pipit farlouse, espèce protégée considérée comme vulnérable en France métropolitaine à enjeu faible mais non reproductrice sur le terrain. AEI considérée comme zone de repos pour l'hivernage de l'espèce. Potentialité de présence du Lézard des murailles, espèce protégée à enjeu faible. Flore : Pas d'habitat d'intérêt communautaire Pas d'espèce protégée observée.	Faible
Natura 2000	Trois Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont présentes dans l'aire d'étude éloignée du projet. Le lien écologique est faible à cause de la distinction de milieux entre ces zonages et le site d'étude.	Faible
Zone humide	Aucune zone humide identifiée sur le site d'étude.	Nul

Nuisances et pollutions	<p>La commune d'Izon présente une qualité de l'air globalement bonne.</p> <p>La route départementale D282 passant à proximité immédiate au sud du projet est classée en catégorie 3 et 4 concernant les nuisances sonores. Le site d'étude est en partie concerné par le secteur affecté par le bruit de cette route.</p> <p>Aucun site BASOI ou BASIAS potentiellement pollué n'est recensé à proximité du projet.</p>	Modéré
Risques technologiques	<p>L'ICPE la plus proche du site étudié est le chenil de la Conque situé à près de 870 m à l'est.</p> <p>L'aire d'étude immédiate étant située à proximité immédiate de la route départementale RD242, elle est concernée par un risque de transport de matière dangereuse par voie routière. Toutefois, ce risque reste faible.</p> <p>Une canalisation de transport de gaz naturel passe à près de 300 m du site.</p>	Modéré
Paysage et patrimoine	<p>Le site se trouve au sein de l'ensemble paysager « La vallée de la Dordogne » et dans l'unité paysagère « La vallée de Libourne à Saint-André de Cubzac ».</p> <p>Le site étudié est localisé au sein du périmètre de protection du monument historique « Eglise de Saint-Martin » situé sur la commune d'Izon. L'aménagement devra donc faire l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Aucun site archéologique n'est situé au droit du projet.</p>	Modéré

5.5 Recherche de sites alternatifs

Un site alternatif sur la commune de Vayres a été prospecté dans le cadre de l'installation de la brigade de Gendarmerie. Cette commune est limitrophe à Izon et se rapproche plutôt de Libourne.

Le site prospecté correspond à une parcelle agricole dont les propriétaires sont des particuliers. Ce statut pourrait rendre l'acquisition plus complexe et coûteuse pour l'aménageur Gironde Habitat.

De plus, elle se situe à l'extrémité nord de la commune, entre deux taches urbaines, mais en continuité d'un grand espace agricole. Son urbanisation constituerait donc une importante consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières (NAF) et n'est donc pas idéale au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 imposé par la loi Climat et Résilience.

Enfin, contrairement au secteur retenu à Izon, celui de Vayres se trouve à l'écart du centre-bourg, éloigné des services et commerces de proximité, ne profitant donc pas aux futurs occupants de la brigade et des logements sociaux.

Figure 12: Localisation et occupation du sol du site alternatif prospecté sur la commune de Vayres

