

Direction des Espaces à Vivre  
MLA/RP/CQ/AuL/CBJ

Lettre RAR n° 2C 144 681 4809 9

**MAIRIE D'IZON**  
**207 Ave du Gal de Gaulle**  
**33450 IZON**

**A l'attention de :**  
**Mme BAZALGETTE**  
**Commissaire Enquêteur**

Bordeaux, le 28 juin 2024

**Dossiers suivis par :**

- IZON- 86 avenue des anciens combattants - Mme D'ANGELO (tel. : 06.46.05.09.54-mail : ml.dangelo@gironde-habitat.fr)
- IZON- 6 et 30 chemin de Lavergne - M PILLET (tel. : mail : r.pillet@gironde-habitat.fr)
- IZON- 123 avenue des CAVERNES- M PILLET

**Réf :** **Enquête publique relative à la modification du P.L.U. d'IZON-**  
- **secteur UA « 86 avenue des anciens combattants » – parcelles AM 4,5,6,7 et 8**  
- **secteur OAP « 123 avenue des Cavernes » - parcelle AM 140**  
- **secteur UB et UC « 6 et 30 chemin de Lavergne »- parcelles D 1116, 697a et 696a**

**Objet :** Proposition de modification du P.L.U.

**P.J. :** Plans de situation des opérations suivies  
Extraits de plan cadastraux

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous sollicite par la présente afin de soumettre plusieurs modifications du règlement du P.L.U. concernant les parcelles citées en référence où l'Office développe des projets immobiliers. Ces projets se trouvent fragilisés par certains articles.

**Dispositions générales ; normes de stationnement**

Concernant l'application de la loi LOM définie par l'arrêté du 30 juin 2022 et repris dans le projet de PLU, nous proposons d'ajouter au projet la définition de l'arrêté dans sa version complète afin d'éviter les différences d'appréciations règlementaires.

En effet la loi prévoit des obligations de stationnement vélo pour la construction « d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé" (L113-18 du CCH) ».

La loi fait référence aux places de stationnement voiture.

### **Lexique ; définition des annexes**

Nous proposons de modifier la définition des annexes afin qu'elle soit cohérente avec les règles modifiées du projet, concernant l'implantation en limite séparative comme suit : « les annexes sont comptabilisées rattachées au logement, c'est-à-dire que la notion de 20 m<sup>2</sup> d'emprise maximal est entendu par logement et non pour la totalité des annexes dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ».

### **Classement des secteurs en zones UA,UB, UC et OAP**

**A** - Concernant la définition des accès, des dessertes et des voiries, la demande d'un tube de voirie de huit mètres dès deux logements pour la création d'un accès est bloquante pour de nombreux projets développés par Gironde Habitat. Nous faisons en sorte de créer des accès de desserte de parking en cohérence avec le fonctionnement de l'opération et de l'environnement dans lequel nous venons nous intégrer. De plus le service instructeur peut demander des aires de retournement surdimensionnées par rapport à l'usage et aux recommandations du SDIS.

Dans le cas de desserte de parking privé, non concerné par une possible rétrocession, nous proposons l'ajout d'un troisième item au sein des articles 3 du projet (zones UA, UB, UC) :

« Accès – Définition

*[.] sont ainsi considérés comme un accès :*

- les portes de garage, les portails de clôture, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès desservant un terrain enclavé
- la desserte d'un parking de stationnement collectif pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat »

Nous proposons également d'ajouter au point 12 des articles 3 (zones UA,UB, UC), la rédaction suivante :

« Conditions d'accès

*[.] 12. A partir de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants. Excepté les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat »*

### **Classement des secteurs en zone UA , suivant le plan de zonage du PLU modifié**

Suivant le plan de zonage du P.L.U modifié, le secteur du 86, avenue des anciens combattants sera classé en zone UA, qui correspond (...) « *au centre bourg d'Izon, caractérisés par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies* ».

**A** - Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'article UA 8 du projet de règlement de la zone UA, indique que « *La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4m [...]* »

Or, compte tenu de la configuration du terrain cette règle, d'une part, limite la densification en hauteur, et d'autre part, elle est incompatible avec la création d'opérations d'ensemble sur des terrains exigus situés en zone UA caractérisé par un habitat dense en ordre semi-continu.

Aussi, Gironde Habitat propose de modifier cet article du règlement de la zone afin que le projet du 86, avenue des anciens combattants dont la distance entre les deux bâtiments de logements individuels (maison de plein pied à rdc et maisons en duplex) ne respecte pas la distance minimale prévue par le projet comme suit :

« *La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contiguës à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4m [...]* »

**B** - Concernant l'aspect extérieur des constructions, l'article UA11 – C.2 ne précise pas si les annexes peuvent bénéficier du même traitement que les toitures décrites au point - C.3 où il est considéré que les toitures peuvent être « [...] plates ou en pente faible ».

Nous proposons de préciser cela pour les annexes au point – C.2 comme suit :  
« Les annexes peuvent avoir un toit plat ou à faible pente. »

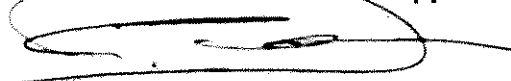
#### **Classement du secteur 123 avenue des Cavernes en OAP , suivant le plan de zonage du PLU modifié**

**A-** Concernant la voirie il est prévu en accord avec la Mairie un tube de 8 mètres et non 10 comme indiqué sur le schéma de l'OAP

**B-** Concernant l'emprise des bâtiments l'article UC 9 précise qu'elle est limitée à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, or cela est défavorable aux projets d'ensemble d'habitations où la diversité des formes d'habitat (les maisons individuelles accolées et le bâtiment collectif) dépasse cette emprise et où la taille des parcelles est trop contrainte par rapport aux règles de reculs.

Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande et dans l'attente, je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Le Directeur du Pôle Développement,



Gilles DARMON





## Gironde Habitat

Direction des Espaces à Vivre

CQ/CD

Septembre 2021

Echelle : 1/1500°

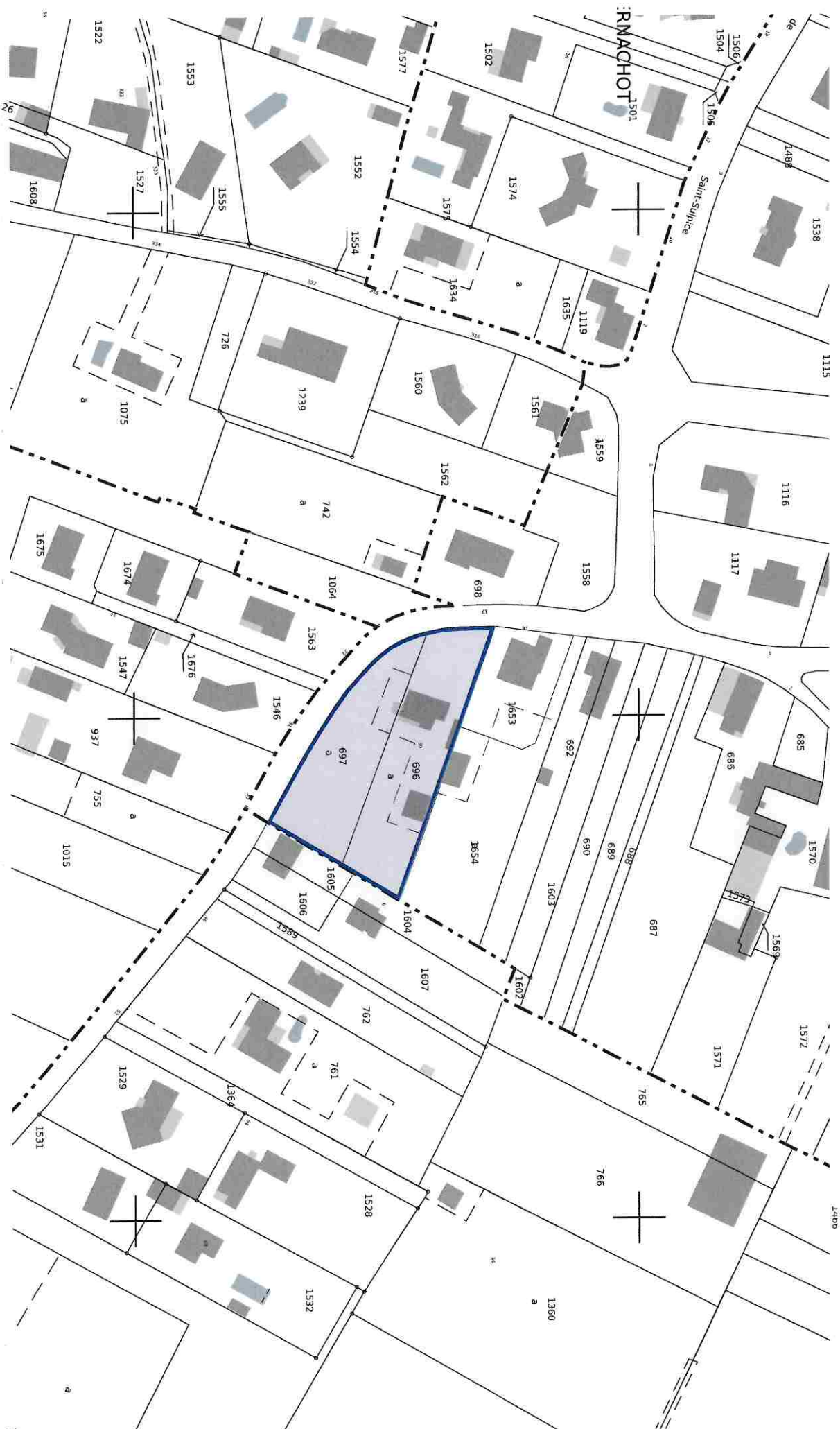
# NOZI

DIA - 6 Chemin de Lavergne

Extrait de Plan Cadastral

Section D





77.



**IZON**

**DIA - 30 Chemin de Lavergne**

**Extrait de Plan Cadastre**

Direction des Espaces à Vivre

CO/CD

Septembre 2022

Echelle : 1/1500°

Section D



Département :  
GIRONDE

Commune :  
IZON

Section : AM  
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 14/11/2018  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC DE GIRONDE-BRANCHE  
LIBOURNE  
RUE DU PRESIDENT WILSON BP 201  
33505  
33505 LIBOURNE  
tél. 05.55.25.44.57 -fax  
ptgc.330.bordeaux@dgfip.finances.gouv.f  
r

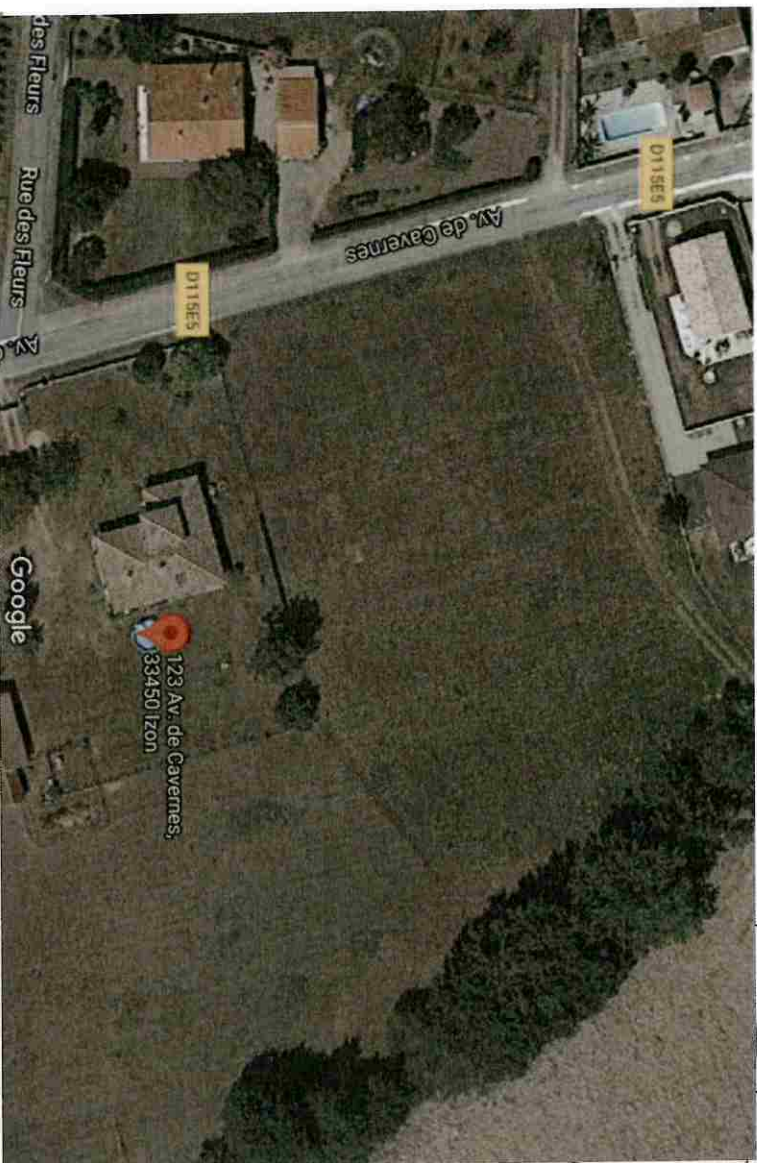
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Terrain d'une superficie d'environ 6 000 m<sup>2</sup> détachés de la parcelle cadastrée AM n°140  
 Tous réseaux compris assainissent  
 Terres = grave bonne perméabilité (anciennement des vignes)



SITUATION



Plan de situation



Vue aérienne



CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS  
86 Avenue des Anciens Combattants  
33490 LIZON



MAITRE D'OUVRAGE :  
GIRONDE HABITAT  
40 Rue d'Amargnac  
33074 BORDEAUX

MAITRISE D'OEUVRE :  
Architecte mandataire :  
GERALDINE VALLOIS ARCHITECTURE  
10 Allée Stenrod - Porte A12  
33500 BORDEAUX  
06 47 23 44 44  
geraldine@geraldinevalloisarchitecture.com

Bureau d'Etudes Structure :  
IG CONCEPT  
7 Avenue Raymond Manaud  
33520 BRUGES

Paysagiste :  
ROUGE BORDEAUX  
12 Cours des Girondins  
33500 LIBOURNE

Bureau d'Etudes Acoustique :  
VIA M ACOUSTIQUE  
9 Cours de Tournon  
33000 BORDEAUX

Bureau de Contrôle :  
DEKRA  
85 Rue de la Morandière  
33185 LE HAILLAN  
06 14 82 36 28  
sanaa.zahr@dekra.com

Coordinateur SPS :

N° Piece :  
PC.1

Plan de situation

Echelle :



Date :

Juillet 2023

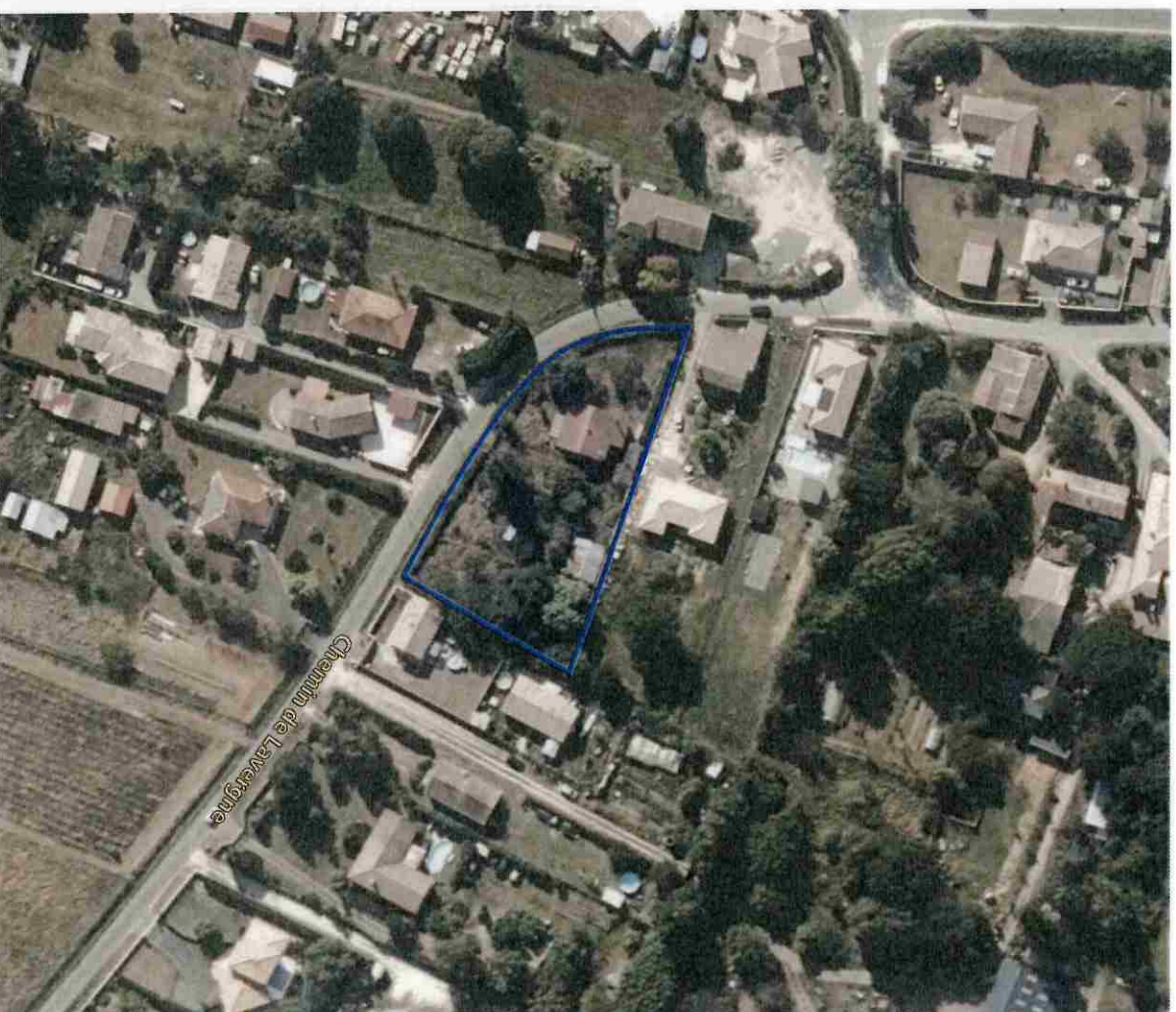
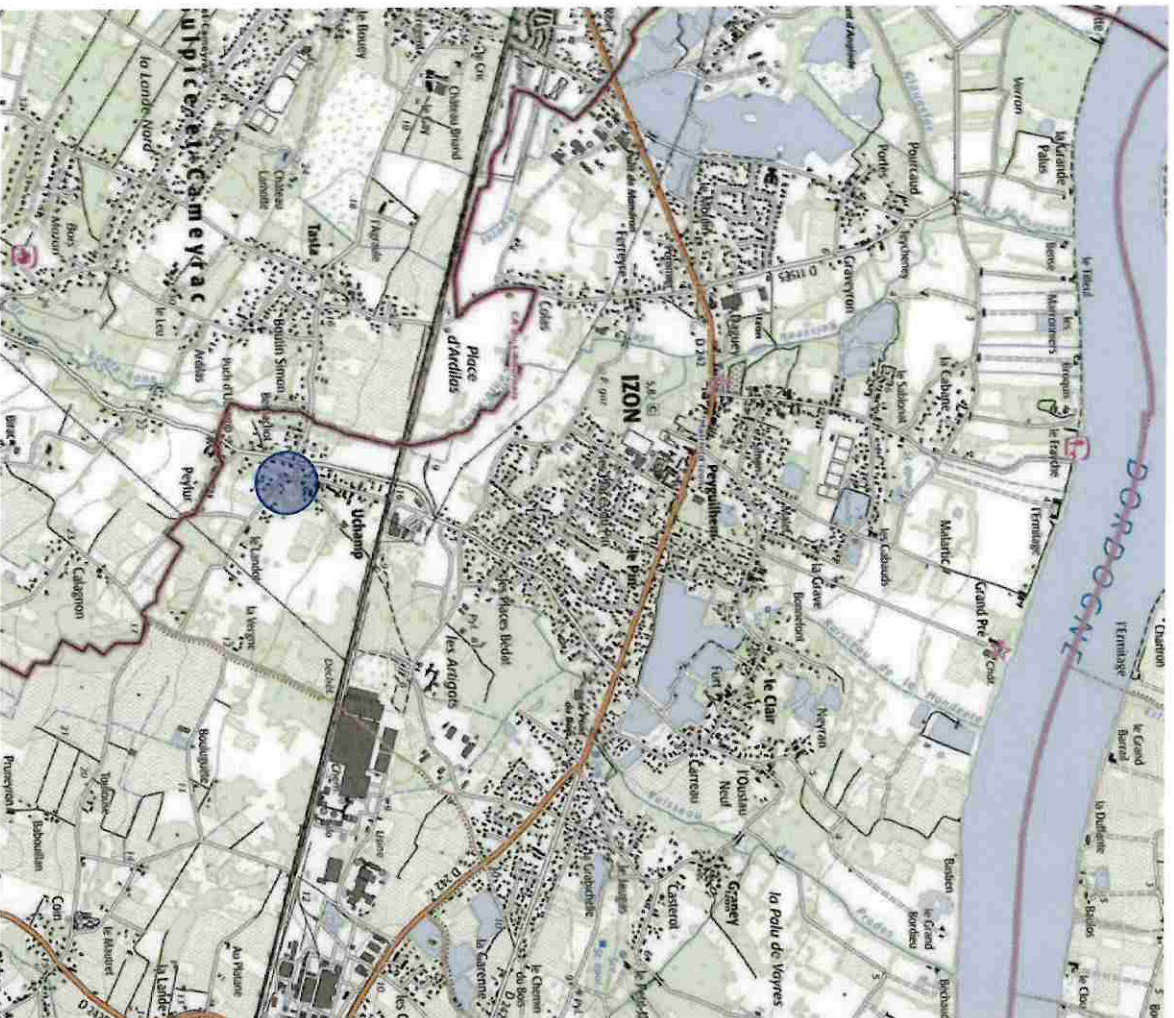
Phase :

PC









**IZON**

**DIA - 30 Chemin de Lavergne**

**Situation**

Direction des Espaces à Vivre

CA/CD

Septembre 2022

Agence de Libourne

Libournais

