

MONSIEUR PHILIPPE BUISSON
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS
33 AVENUE DE LA GARE
33870 VAYRES

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH n°2024-393
Affaire suivie par Philippe TOUZEAU
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 24 951
p.touzeau@gironde.fr
Bordeaux, le

23 MAI 2024

Objet : PLU d'IZON – projet de modification n°3 – avis
V/Réf. : courriel du 25/03/2024

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courriel en date du 25 mars dernier, sollicitant l'avis du Conseil départemental sur la modification n°3 du PLU de la commune d'Izon.

Le projet amène les remarques suivantes :

- ✓ Concernant le projet de développement et la production de logements :

Il convient de noter que la programmation de 210 logements sociaux permet de répondre aux objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 (104 logements locatifs sociaux à produire afin de répondre à l'article 35 de la loi SRU). Ces objectifs sont affichés dans le Contrat de Mixité Sociale 2022-2025. Par ailleurs, les Servitudes de Mixité Sociale ont été appliquées sur des terrains composés de dents creuses et de divisions parcellaires regroupées en zone urbaine. Une densification plus importante de l'habitat en centre bourg permettrait de renforcer la centralité vis-à-vis des quartiers pavillonnaires.

Il conviendrait de **compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) et le règlement en imposant un minimum d'offre locative sociale en PLUS et PLAI**, ceci afin d'être en cohérence avec la demande locative sociale et de garantir la production d'une offre locative sociale durable dans les temps.

Une OAP Mobilité sur les liaisons et les accès entre le centre bourg et les opérations d'habitat aurait été intéressante. Il est à noter un projet départemental de circuit de promenades qui pourrait traverser ou passer à proximité de ces opérations d'habitat et les relier au centre bourg d'Izon. La **conservation des chemins ruraux est donc une priorité.**

- ✓ Concernant la gestion de la ressource en eau :

Il conviendrait d'intégrer dans les OAP une meilleure gestion du risque de débordement des cours d'eau :

- Une marge de recul de 10 mètres minimum devrait être intégrée le long du ruisseau du Canterane,
- Sur l'OAP Graveyron, la zone de « méandrage » du cours d'eau considérée comme zone sensible à l'aléa débordement implique qu'il faut élargir le corridor sur ce secteur,
- Sur l'OAP Fosse du Moulin, il convient de délimiter le périmètre de la zone humide concernée.

Par ailleurs, afin de se prémunir des contraintes liées au dépassement des prélèvements d'eau potable sur la ressource éocène déficitaire, des saturations de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du risque inondation, il convient de prendre en compte les éléments suivants dans les OAP :

- imposer au projet d'aménagement un visa préalable de la GEMAPI/GEPU de la CALI, le SMER2M et le SIAEPA d'Arveyres (contraintes de raccordement, risques...),
- encourager l'habitat en faveur de la séparation à la source des eaux domestiques et la récupération d'eau de pluie pour les usages non sanitaires,
- prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable,
- imposer une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire (remontée de nappes ou saturation des sols lors des pluies intenses),
- appliquer un coefficient de pleine terre destinée à l'infiltration des eaux pluviales (prendre en compte la surface d'épandage pour l'infiltration, qui consomme plus d'espace sur les zones de remontée de nappes avec densification),
- imposer des revêtements perméables pour le stationnement et les voies de circulation,
- préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable,
- définir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.

Enfin, dans le cadre des travaux du PLUi en cours, un travail plus en détail sur les abords des ruisseaux pourrait être réalisé. Il faut noter l'effort important en faveur d'une maîtrise foncière communale via la mise en place d'emplacements réservés (ER). Toutefois, pour renforcer l'aspect multifonctionnel du cours d'eau (continuité écologique, zone d'expansion de crue, îlot de fraîcheur, ...), il est nécessaire :

- de veiller à ce que l'emprise des ER soit continue le long des cours d'eau et élargie sur d'éventuels points noirs de débordement,
- d'intégrer des zones de renaturation avec reméandrage favorisant un ralentissement des écoulements et améliorant le paysage,
- d'interdire les aménagements en bordure des cours d'eau.

Au regard des inondations de 2021 sur ce secteur, il est important d'identifier le linéaire des cours d'eau (Vergne et affluents), de vérifier leur tracé et de proposer d'intégrer des zones de renaturation/désartificialisation de leur lit majeur.

J'émetts un avis favorable à la modification n°3 du PLU de votre commune sous réserve de la prise en compte des observations et remarques formulées ci-dessus utiles à la mise en œuvre de votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,

Pour Le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
chargé de l'Interim du D.G.S.

Frédéric PERRIERE

2/2