

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par  
déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune d'Izon (33) pour permettre l'aménagement d'une brigade  
de gendarmerie et de logements sociaux, porté par la  
communauté d'agglomération du Libournais**

n°MRAe 2024ANA100

dossier PP-2024-16607

**Porteur du Plan :** communauté d'agglomération du Libournais

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 26 septembre 2024

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé :** 1<sup>er</sup> octobre 2024

## **Préambule**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré :* Patrice GUYOT, Cédric GHESQUIERES, Michel PUYRAZAT.

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

## I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Izon. Cette mise en compatibilité, portée par la communauté d'agglomération du Libournais (CALI), doit permettre l'aménagement d'une brigade de gendarmerie, d'un ensemble de logements sociaux et d'un espace de nature public à proximité du bourg.

Située dans le département de Gironde, la commune d'Izon compte 6 298 habitants en 2020 sur une superficie de 1 559 hectares. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Libournais comptant 45 communes. Le PLU d'Izon a été approuvé le 22 septembre 2010.

Le territoire intercommunal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais, approuvé le 6 octobre 2016. Un PLU intercommunal valant plan de mobilité et programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Libournais, engagé par délibération en date du 23 septembre 2021, est en cours d'élaboration.

La commune d'Izon est située entre la commune de Libourne et l'agglomération bordelaise, au sein d'un bassin de vie d'environ 30 000 habitants.

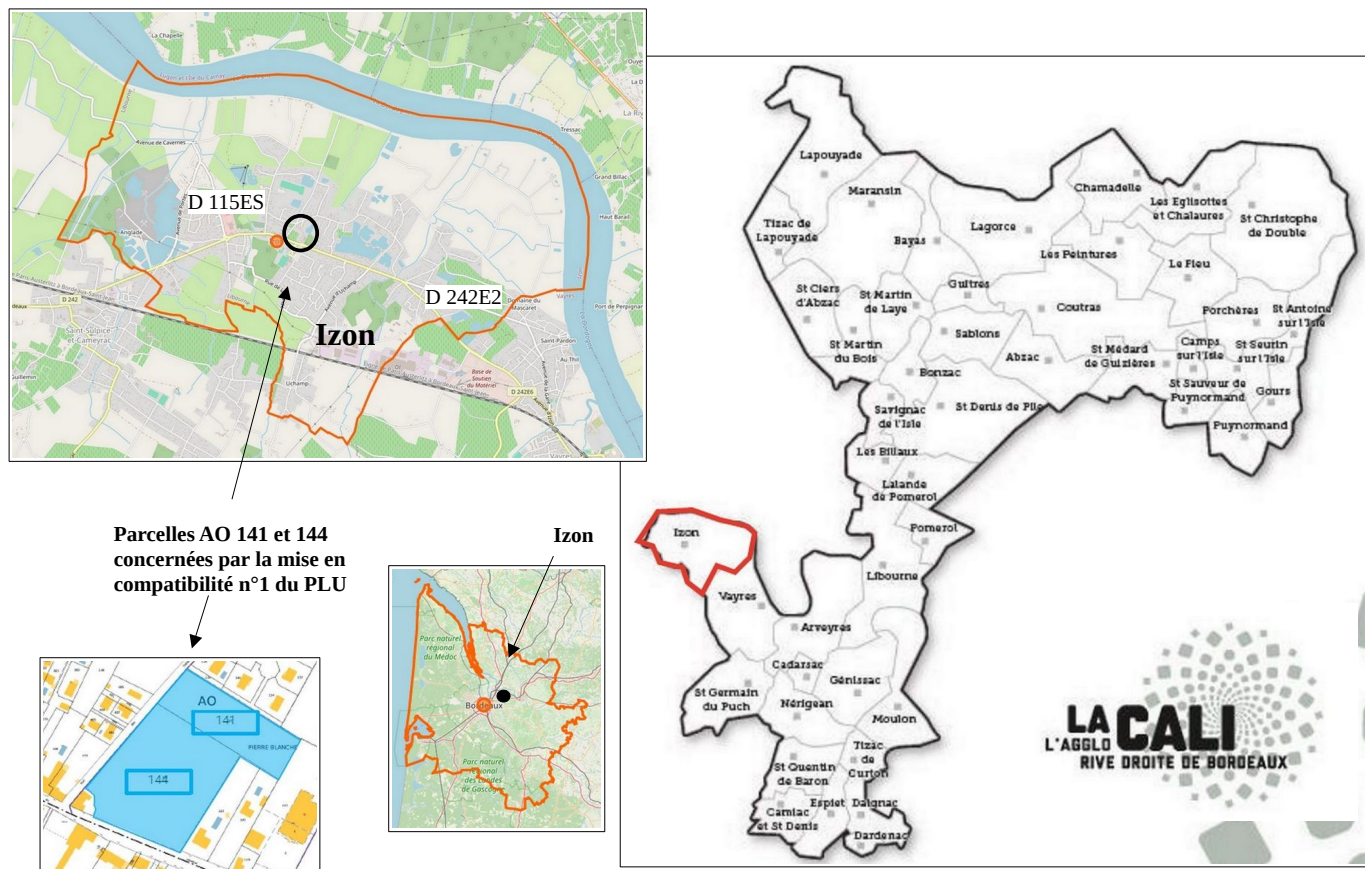


Figure 1 : Localisation de la commune d'Izon dans le département de Gironde (carte à gauche) et au sein de la communauté d'agglomération du Libournais (carte à droite)

(Sources : Dossier de mise en compatibilité, page 6, présentation du projet et justification de l'intérêt général, page 17, et OpenStreetMap)

Le site objet de la mise en compatibilité est une friche agricole depuis 2015, adossé à des espaces artificialisés, dans un contexte urbain. Il est bordé par la route départementale RD242, au sud, axe principal traversant le territoire communal.

La mise en compatibilité n°1 du PLU d'Izon fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme. Le territoire communal est concerné par les sites Natura 2000 *Palus de Saint-Loubès et d'Izon* et le site *La Dordogne*, tous deux classés zones spéciales de conservation (ZSC).

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

## II. Objet de la mise en compatibilité n°1 du PLU

La procédure de mise en compatibilité n°1 consiste à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sur les parcelles AO 141 et 144 au lieu-dit « Pierre Blanche » dans le centre-bourg, comprenant :

- une brigade de gendarmerie incluant 10 logements, 27 places de stationnement et 290 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux techniques, sur la parcelle AO 141 d'une superficie d'environ 7 500 m<sup>2</sup> ;
- 75 logements sociaux, 122 places de stationnement, 300 m<sup>2</sup> d'espaces de commerces et services, 10 places de stationnement pour l'usage de commerce, sur la parcelle AO 144 d'une superficie d'environ 1,2 hectare ;
- 9 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts répartis en 7 500 m<sup>2</sup> pour le programme de logement social et 1 500 m<sup>2</sup> pour le projet de gendarmerie.

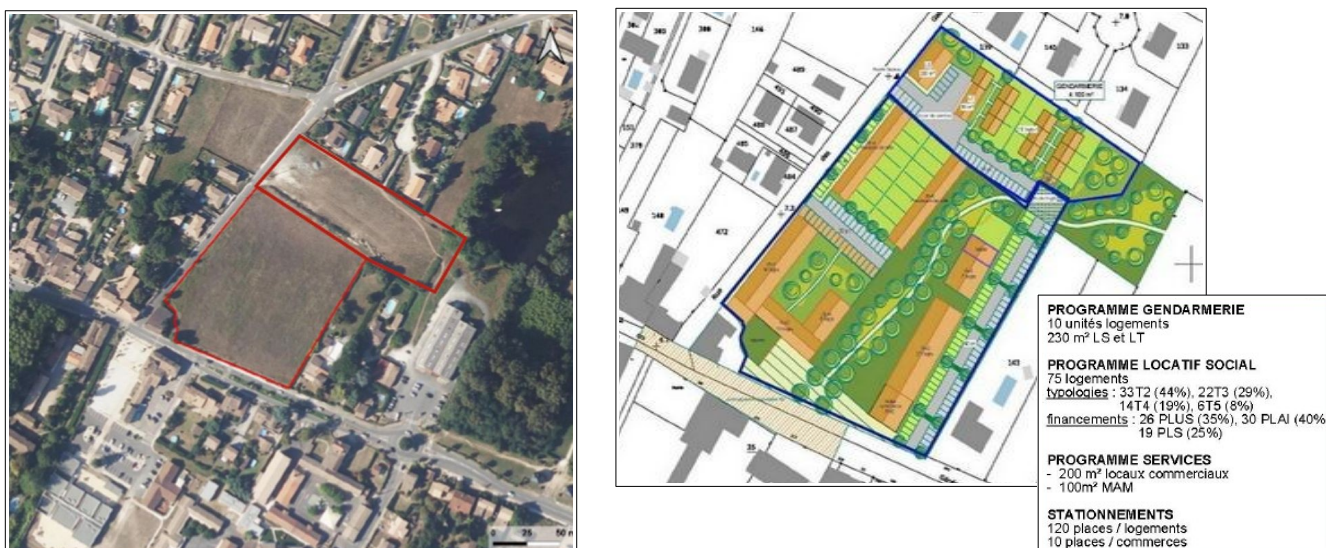


Figure 2 : Contour de la zone du projet retenu (carte à gauche) et esquisse d'aménagement du projet (carte à droite)  
(Source : Dossier de mise en compatibilité du PLU, pages 8 et 11)

Les parcelles AO 141 et 144 sont actuellement classées en secteur naturel à restaurer et à ouvrir au public Np, sur une superficie d'environ 1,8 hectare. Ce secteur correspond à des espaces publics ou collectifs destinés aux activités de loisirs de plein air et à la découverte des milieux naturels.

Pour permettre l'opération d'aménagement d'ensemble, la mise en compatibilité du PLU d'Izon vise ainsi à :

- reclasser le secteur Np en « zone à créer multifonctionnelle à urbaniser sous conditions » 1AUd correspondant au secteur Pierre Blanche ;
- inclure une servitude de mixité sociale prévoyant un taux de 100 % de logements sociaux dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la zone 1AUd créée ;
- faire évoluer le règlement de la zone 1AU relatif notamment aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales, aux accès et aux voiries, à l'implantation, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions.

L'OAP indique une superficie totale du secteur de projet de 18 500 m<sup>2</sup>, soit environ 4 000 m<sup>2</sup> destinés à l'implantation d'une gendarmerie et 14 500 m<sup>2</sup> destinés à l'aménagement d'un quartier d'habitat social.



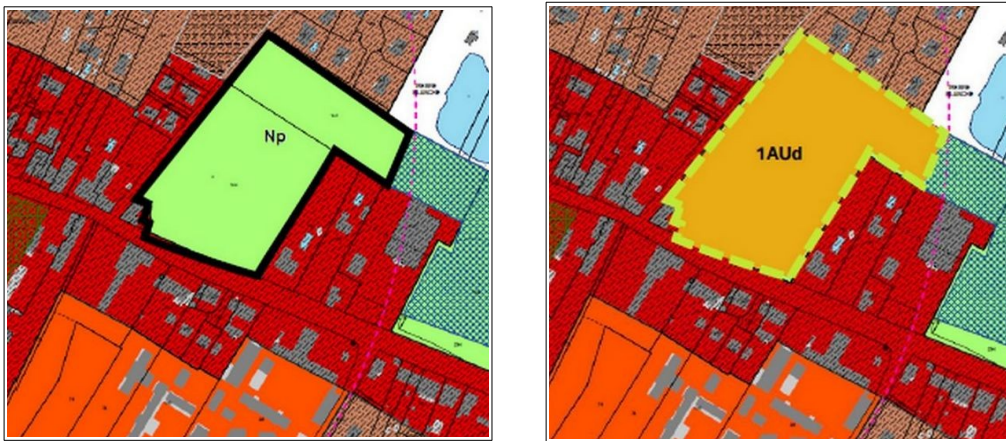


Figure 3 : Extraits du plan de zonage avant (à gauche) et après, ajout d'un périmètre d'OAP en pointillé vert (à droite) de la mise en compatibilité du PLU d'Izon (Source : Dossier de mise en compatibilité du PLU, page 12)

### III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité n°1

#### 1. Qualité générale du dossier

Le dossier comporte une présentation du projet d'aménagement mettant en avant son intérêt général, un document exposant le projet de mise en compatibilité n°1, une évaluation environnementale comprenant un résumé non technique et l'analyse des incidences sur l'environnement, le règlement écrit après mise en compatibilité, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la future zone 1AUd ainsi que des pièces administratives.

Le dossier comprend des cartes et des photographies pour illustrer les informations fournies. Il présente des illustrations délimitant différents périmètres de projet étudiés. La pièce n°3 portant sur l'évaluation environnementale est en partie tramée « document de travail » en arrière plan et l'illustration en page 42 relative à l'occupation des sols n'est pas lisible. Les superficies des parcelles en lien avec la destination des projets ne sont pas homogènes dans le dossier. Enfin les rapports relatifs aux inventaires ne sont pas présentés. Il convient globalement d'améliorer la lisibilité du dossier et d'annexer les rapports issus des inventaires réalisés comme énoncé.

Le dossier contient des indicateurs de suivi : nombre de logements construits, typologie de logements construits et consommation des sols observée, comportant des sources de données utilisées, sans indiquer de références initiales, ni de période observée. Il précise que l'état zéro pour certains indicateurs sera précisé avant l'entrée en vigueur de la version modifiée du PLU.

**La MRAe recommande de présenter, dès ce stade de la procédure, des indicateurs de suivi comprenant des valeurs de références assorties de données chiffrées et une fréquence de suivi adaptée pour rendre opérationnel le suivi de la mise œuvre de la mise en compatibilité n°1 du PLU.**

#### 2. Justification du projet et choix du site

La commune est concernée par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Pour cela, elle doit atteindre un seuil de 25 % de logements sociaux alors que le dossier indique que la commune dispose de 7,44 % de logements sociaux en 2019. Le dossier précise que le projet de construction permettra de passer le taux de logements sociaux à 8,5 %.

La mise en compatibilité n°1 vise également à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025 du Libournais, imposant un minimum de logements sociaux dans toute opération de logements, sans indiquer de données en matière de production de logements. L'OAP de la zone 1AUd prévoit un taux de 100 % de logements sociaux, afin de diversifier l'offre d'habitat sur la commune, selon le dossier.

**La MRAe recommande de préciser dans le dossier les objectifs de production de logements fixés dans le programme local de l'habitat en vigueur pour la commune d'Izon.**

Le dossier fait le constat d'un besoin de renforcer le maillage territorial des gendarmeries en réponse à une augmentation de la population. La commune a ainsi été retenue dans le cadre d'un appel à projet pour accueillir une brigade de gendarmerie.

Les parcelles concernées par la mise en compatibilité sont définies comme un espace de nature entretenu, non utilisé, propriétés communales.

Le dossier justifie leur aménagement par leur position centrale pour la construction de logements, en cœur de bourg, à proximité des équipements scolaires et publics ainsi que de services dans un rayon maximum de 500 mètres, confortant le centre-bourg. Il précise que le site retenu bénéficie d'une accessibilité routière favorable, confortant les mobilités douces.

Il ne justifie cependant pas l'absence de zone à urbaniser existante et disponible dans le PLU en vigueur qui aurait pu répondre au besoin de construction exprimé. Il explique la nécessité d'accueillir de la population supplémentaire par rapport à la loi SRU et au programme local de l'habitat en vigueur.

**La MRAe recommande de présenter les zones à urbaniser restant, le cas échéant, ouvertes et sans projet en cours sur le territoire communal, susceptibles de répondre aux besoins qui sont à l'origine du projet présenté. Elle recommande également de préciser le besoin d'accueil de nouveaux habitants au regard du projet communal du PLU actuel ou du PLUi en cours d'élaboration pour justifier le choix de créer la zone 1AUd retenue.**

Le dossier présente un site alternatif à l'installation de la future gendarmerie sur la commune de Vayres, limitrophe d'Izon. Il s'agit d'une parcelle agricole en continuité d'un espace agricole plus large, situé dans un environnement urbain, à l'écart du centre-bourg. Le dossier a écarté le site de Vayres pour des raisons d'acquisition foncière et économiques. L'urbanisation envisagée aurait généré de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (NAF) selon le dossier.

Le projet de mise en compatibilité n°1 d'une superficie de 1,8 hectare situé en centre-bourg génère toutefois également de la consommation d'espace, ce qui n'est pas spécifié dans le dossier.

**La MRAe recommande de présenter le bilan de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 et d'indiquer la consommation réelle depuis 2021 afin de s'assurer que le projet de mise en compatibilité n°1 s'inscrit dans une trajectoire compatible avec le SRADET Nouvelle-Aquitaine et la loi Climat et résilience.**

**Elle recommande également de présenter l'articulation du PLU modifié après mise en compatibilité n°1 avec le SCoT du Grand Libournais en vigueur.**

### 3. Prise en compte des sensibilités écologiques

Le site de la mise en compatibilité est situé à 250 mètres au plus proche du site Natura 2000, *Palus de Saint-Loubès et d'Izon*, et à au moins 1 300 mètres du site *La Dordogne*. Il est également localisé à moins de 300 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) *Palus de Saint-Louis et d'Izon*.

Les parcelles concernées par la mise en compatibilité sont situées dans un maillage de territoires artificialisés ainsi que bocager pouvant constituer un réservoir de biodiversité. Elles sont identifiées en tant que milieux ouverts de la trame verte et bleue locale.

Un périmètre d'étude a été identifié, incluant le périmètre de projet, dans lequel des analyses environnementales ont été menées.



Figure 4 : Site de la mise en compatibilité n°1 (Source : Évaluation environnementale, page 3)

Des haies et des alignements d'arbres présents à l'est sont susceptibles de former un corridor écologique vers les milieux boisés environnants. La route départementale proche du site constitue un potentiel obstacle au déplacement des espèces, selon le dossier. Un plan d'eau est situé au nord des parcelles concernées, sans enjeu écologique relevé. L'état initial de l'environnement s'appuie également sur des données bibliographiques.

#### a. Inventaires faune-flore

Deux inventaires de terrain ont été réalisés : l'un à l'été 2022 sur l'ensemble du périmètre d'étude et l'autre le 16 février 2023 sur une seule des deux parcelles du périmètre de projet, sans explication. **Il conviendrait de disposer du même niveau d'inventaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre de projet.**

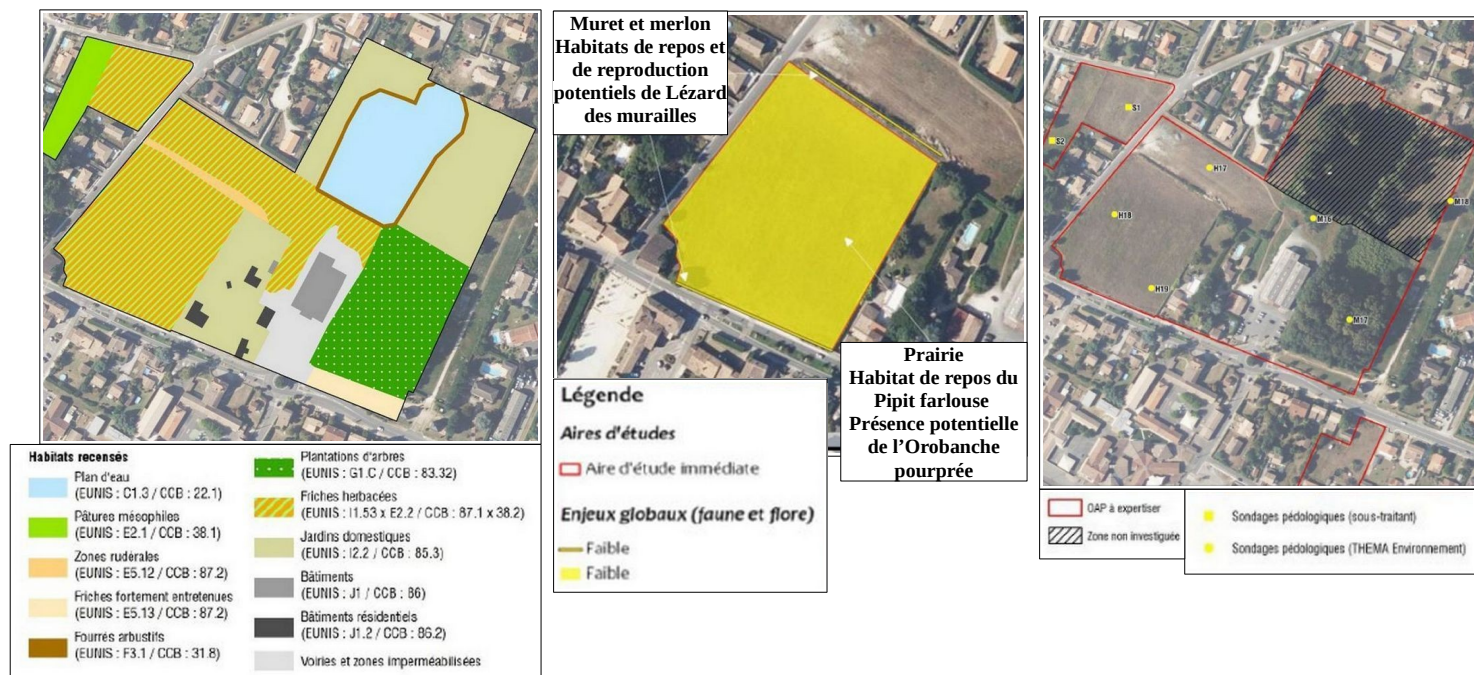


Figure 5 : carte de l'occupation du sol (à gauche), carte des enjeux globaux (au centre) et carte de localisation des sondages pédologiques sur le secteur élargi de la mise en compatibilité du PLU d'Izon (Source : Évaluation environnementale, pages 13, 14 et 44)

Selon le dossier, les parcelles objet de la mise en compatibilité (périmètre de projet) sont formées principalement de deux friches herbacées cloisonnées par une zone rudérale<sup>1</sup>. Elles présentent des habitats à faible enjeu pour la faune contactée<sup>2</sup>, notamment le Pipit farlouse utilisant les parcelles comme un site de repos. La pelouse entretenue constituant les parcelles concernées est favorable aux orthoptères.

Les espèces végétales contactées sont communes et de faible enjeu. L'Orobanche pourprée, espèce à enjeu patrimonial modéré est potentiellement présente sur le site selon la bibliographie.

Le muret et le merlon respectivement situés, au sud et au nord du site sont des habitats potentiels du Lézard des murailles.

Au nord des parcelles concernées, le plan d'eau et les fourrés constituent un milieu de reproduction et d'alimentation pour les amphibiens et les odonates. Le plan d'eau est un habitat de chasse pour les chiroptères. Le fourré arboré est un habitat de reproduction pour des espèces d'avifaune et d'abris pour des mammifères et des reptiles. L'enjeu de ces deux habitats est de faible à modéré.

À l'est des parcelles concernées, le secteur boisé constitué de chênes pédonculés correspond à un habitat de faible enjeu, étant peu attractif pour les espèces d'avifaune des milieux fermés, selon le dossier.

Le dossier met en évidence des enjeux modérés sur les milieux ouverts formant des continuités écologiques. La haie existante à l'est du périmètre du projet est à préserver dans l'OAP, sans identification dans le règlement graphique.

**La MRAe recommande de protéger réglementairement la haie à préserver évoquée dans l'OAP.**

<sup>1</sup> Un espace rudéral est une surface brute d'origine artificielle

<sup>2</sup> Le Pipit farlouse et la Bergeronnette grise



## **b. Zones humides**

Aucune présence potentielle de zones humides n'a été mise en évidence sur le périmètre d'étude selon l'étude menée par l'INRAE<sup>3</sup>.

Les zones humides ont été caractérisées selon les critères pédologiques et floristiques sur le périmètre d'étude de la mise en compatibilité. Au vu des sondages pédologiques réalisés, les sols ne sont pas caractéristiques de sols humides, ni les habitats identifiés. De même, les relevés floristiques dans les habitats potentiellement humides n'ont pas mis en évidence de zones humides.

## **4. Prise en compte des sensibilités paysagères**

L'aire d'étude se situe dans l'ensemble paysager « La vallée de la Dordogne » et dans l'unité paysagère « La vallée de Libourne à Saint-André de Cubzac », dans l'Atlas des paysages de la Gironde.

Les lisières urbaines, notamment constituées de boisements et de bâtis dans un rayon de 500 mètres autour du site, rendent invisibles le site depuis la vallée de la Dordogne selon le dossier. Les vues montrent en effet l'absence de visibilité sur le secteur de projet.

Le site de la mise en compatibilité n°1, localisé au sein du périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique de l'église de Saint-Martin situé sur la commune, devra faire l'objet de l'accord de l'Architecte des bâtiments de France, selon le dossier.

## **5. Incidences sur la qualité des eaux**

Le territoire communal n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Le site de la mise en compatibilité est concerné par sept<sup>4</sup> masses d'eau souterraine dont les états quantitatifs et chimiques sont globalement qualifiés de bons, selon le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027, approuvé le 10 mars 2022. Trois masses d'eau présentent des pressions dues à des produits phytosanitaires impactant l'état qualitatif, ou à des prélèvements d'eau.

Le site de la mise en compatibilité est éloigné d'environ 390 mètres du cours d'eau Cante-Rane, à l'est.

Le dossier qualifie le territoire comme bien desservi en eau potable, sans apporter en appui de données chiffrées sur la consommation et le prélèvement autorisé en eau.

**La MRAe recommande de fournir les volumes d'eau prélevés et autorisés du syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable et d'assainissement de la région d'Arveyres, spécifique pour la commune d'Izon afin de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet de la mise en compatibilité n°1.**

Selon le dossier, le site de projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, conformément au règlement de la zone 1AU. Les stations d'épuration (STEP) intercommunales d'Izon-Vayres et d'Izon situées sur la commune traitent les eaux usées dont les rejets s'effectuent dans la Dordogne.

Elles sont dotées d'une capacité nominale respective de 1 750 et 5 000 Équivalents-Habitants (EH), et ont une capacité atteinte respectivement à hauteur de 50 % et 78 % en 2022. Elles disposent d'une capacité suffisante, selon le dossier, pour permettre de traiter les effluents générés par le projet de mise en compatibilité, estimée à moins de 200 habitants (85 logements supplémentaires prévus). Le dossier ne précise cependant pas la station de traitement retenue. Il conviendrait de préciser la STEP de raccordement prévue parmi les deux évoquées pour traiter les effluents générés par le projet de la mise en compatibilité n°1.

S'agissant des eaux pluviales, le règlement de la zone 1AU en vigueur impose que l'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30 % de sa superficie totale, favorisant l'infiltration à la parcelle, selon le dossier.

La mise en compatibilité prévoit la création de 5 400 m<sup>2</sup> d'espaces verts au sein de la future zone 1AUd pour permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales sans évoquer de difficultés particulières. Le règlement de la zone 1AU stipule que les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

<sup>3</sup> Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement

<sup>4</sup> Alluvions de la Dordogne aval ; Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot ; Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain ; Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain ; Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain ; Sables et calcaires de l'Éocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain ; Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain.

## 6. Prise en compte des risques

Selon le dossier, le site concerné par la mise en compatibilité est situé en dehors du périmètre du plan de prévention du risque inondation (PPRI) par débordement de cours d'eau de La Dordogne, approuvé le 9 mai 2005. En revanche, il est potentiellement sujet aux inondations de cave et moyennement exposé au risque de retrait-gonflement des sols argileux, selon la cartographie fournie. La réalisation d'études géotechniques est notamment évoquée dans le dossier pour permettre de réglementer les projets exposés à ce risque.

S'agissant des risques industriels, le dossier évoque le risque faible lié au transport de matières dangereuses sur la route départementale RD242, à proximité du site.

Deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont une soumise à enregistrement et une autre non classée, sont situées dans un rayon d'un kilomètre du site de mise en compatibilité.

Le projet d'aménagement est en partie localisé dans la zone de bruit de la RD242, classée en catégories 3 et 4, selon le dossier. L'OAP envisagée évoque l'isolation acoustique sans présentation des mesures prévues pour limiter le bruit, qui ne sont pas non plus traduites dans le PLU.

**La MRAe recommande de préciser la bande de largeur de la zone de bruit affectée à la route départementale RD242 et de présenter les mesures d'isolation acoustique évoquées dans le projet de mise en compatibilité n°1 et devant être traduites réglementairement.**

## IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Izon, porté par la communauté d'agglomération du Libournais, vise à permettre l'aménagement d'une brigade de gendarmerie, d'un ensemble de 75 logements sociaux et d'un espace de nature public à proximité du bourg. Les parcelles AO 141 et 144 envisagées pour la réalisation du projet, actuellement situées en zone Np dans le PLU en vigueur, sont reclassées dans la future zone 1AUd.

Au-delà de la nécessité d'augmenter la part des logements sociaux sur le territoire communal, il serait souhaitable de préciser la manière dont ce programme d'aménagement s'insère dans le projet d'accueil de population prévu par la commune dans le PLU en vigueur. Un bilan de la consommation d'espaces NAF devrait également être présenté pour s'assurer que le projet de mise en compatibilité n°1 s'inscrit dans une trajectoire compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi Climat et résilience.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 13 décembre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

**Signé**

Patrice Guyot