

**PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE PAR  
DECLARATION DE PROJET DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'IZON (33)**

**MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE**

# 1 CONTEXTE DE LA NOTE

La commune de Izon a décidé de lancer une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 de son PLU approuvé en 2010 en vue de modifier le zonage graphique et le règlement écrit pour une zone 1AUd (zone multifonctionnelle à urbaniser sous conditions) afin de reclasser 1,8 hectares actuellement situés en zone naturelle Np (secteur naturel à restaurer et à ouvrir au public) en vue d'y autoriser 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.

Conformément à l'article R104-13 du code de l'urbanisme, ce projet fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), en application du 2° alinéa de l'article R. 104-13 du Code de l'urbanisme, a émis un avis délibéré en date du 13 décembre 2024 portant sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de mise en compatibilité ayant pour effet de permettre l'opération d'aménagement d'un projet d'ensemble constitué d'une brigade de gendarmerie et d'une opération de 75 logements sociaux sur un terrain actuellement situé en zone naturelle (Np) du PLU de Izon (33).

Dans cet avis, la MRAe émet certaines recommandations et remarques à prendre en compte. La présente note de réponse permettra d'éclairer les services instructeurs sur les interrogations soulevées.

## 2 REPONSES APPORTÉES A L'AVIS DE LA MRAE

### 2.1 QUALITE GENERALE DU DOSSIER

*Procédures liées au projet :*

*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 oeuvre de la mise en compatibilité n°1 du PLU.*

Réponse de la CALI :

Indicateurs de suivi	Données de référence	Fréquence
Nombre de logements construits	2 553 logements en 2021	3 ans
Typologie de logements construits	190 logements en 2020	3 ans
Consommation des sols observées	436 ha artificialisés en 2021	10 ans

### 2.2 CHOIX DU SITE

*Sur la réponse aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) :*

*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.*

Réponse de la CALI :

Le document d'orientation du 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 social. 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 LLS 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.

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%
<b>Total Communes SRU</b>	<b>384</b>	<b>225</b>	<b>59%</b>

#### 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

Parallèlement, la loi Egalité et Citoyenneté de 2017 a fait passer le taux prévu dans l'article 55 de la loi SRU de 20% à 25%. A ce jour, cinq communes de La Cali entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU : Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon et Vayres. Toutes ces communes sont considérées comme déficitaires au regard de la loi et les communes d'Izon et Vayres font l'objet d'un constat de carence pour la période triennale 2017-2019.

Le Porteur 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 :

Objectifs triennaux	Libourne	Saint-Denis-de-Pile	Coutras	Izon	Vayres
<b>2017/2019 *</b> (taux rattrapage 33%)	0+129 = 129	24+71 = 95	46+136 = 182	133	98
<b>2020/2022</b> (taux rattrapage 50%)	291	149	287	147	111
<b>2023/2025</b> (taux rattrapage 100%)	577	273	531	170	134
<b>Total sur la durée du futur PLH (2018-2023) **</b>	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).

#### *Sur le choix du site :*

*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.*

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.

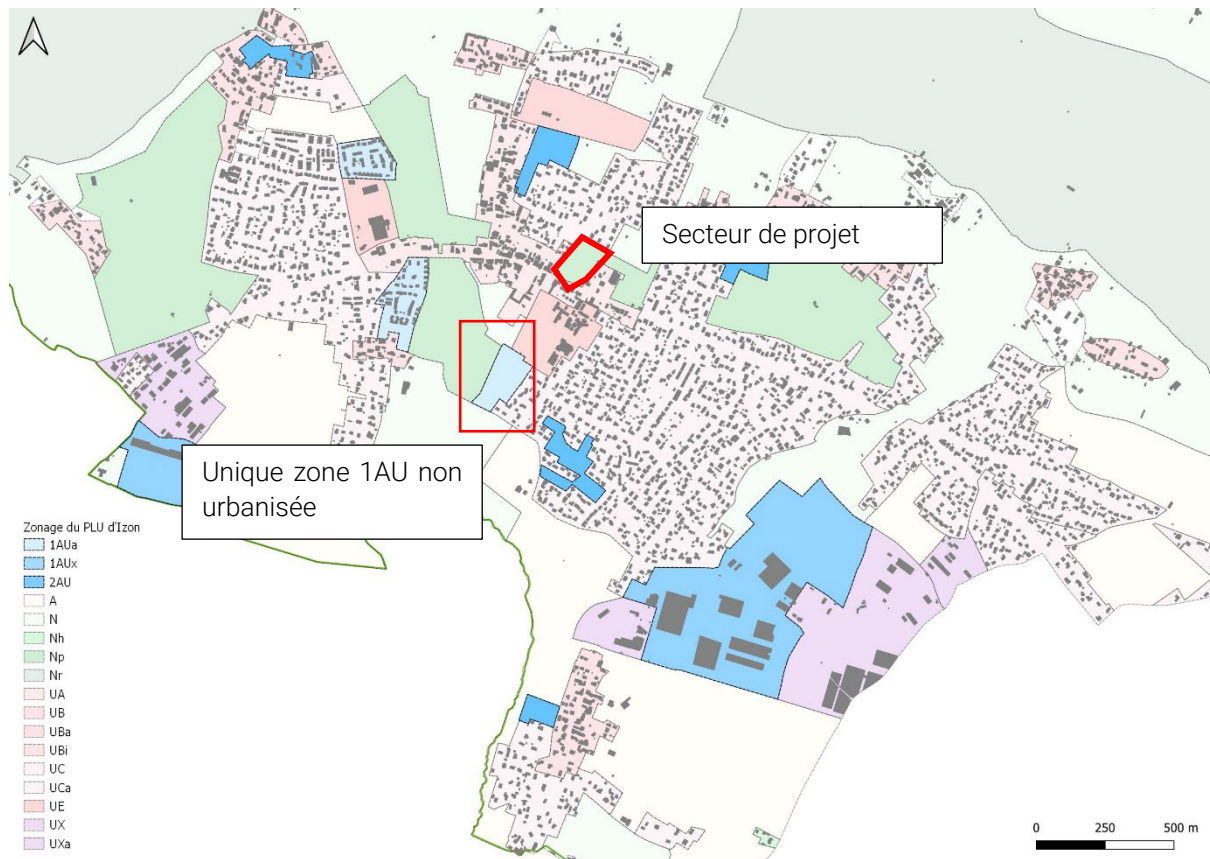


Figure 1: répartition des zones à urbaniser sur le territoire de la commune

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.





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 2: potentiel densifiable identifié au titre du PLH de la CALI 2018-2023

#### Sur la consommation d'espace :

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 d'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.

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

#### Réponse de la CALI :

D'après les données d'évolution des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastre) de la DGFIP, le bilan de consommation d'espaces pour la **période 2011-2020** est **+45,0 ha**.

Avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%, la consommation cumulée de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2030 (10 ans) est de +22,5 ha.

La consommation d'espaces pour la **période 2021-2023** est de **0,7 ha** soit une consommation d'espaces moyenne par an entre 2011-2023 de 3,5 ha. Le dernier millésime de 2023 est la photographie du territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2023, intégrant les évolutions réalisées au cours de l'année 2022.

Par délibération du 29 septembre 2022, les élus du Comité Syndical du PETR ont voté à l'unanimité la révision générale du Schéma de Cohérence Territorial. Son approbation est prévue avant fin 2026.

## 2.3 PRISE EN COMPTE DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES

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

#### Réponse de la CALI :

Afin d'assurer sa protection, la haie existante à l'est du périmètre du projet sera identifiée dans le règlement graphique comme élément paysager à préserver au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager.

## 2.4 INCIDENCES SUR LA QUALITE DES EAUX

*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.*

#### Réponse de la CALI:

Le bureau d'étude s'est rapproché du syndicat Région d'Arveyres, afin de mettre à jour les données et de recueillir leur stratégie pour les 5 prochaines années en termes de travaux et investissements sur le réseau.



Année	2020	2021	2022	2023
Total volumes prélevés (m3)	2 172 812	2 191 490	2 290 142	2 167 994
Autorisation globale de prélèvements (m3)	1 920 000	1 920 000	1 920 000	2 060 000
Ecart entre la qté prélevée et l'autorisation de prélèvement	252 812	271 490	370 142	107 994
Tendance d'évolution de l'écart		+7%	+36%	-70%
Nb d'abonnés	11 480	11 680	11 976	12 108

Le SIAEPA indique que le taux de rendement de son réseau est de 72%, c'est-à-dire que sur la quantité d'eau totale acheminée vers les usagers, c'est 28% du volume d'eau qui est perdu en lien avec la défaillance du réseau, principalement dû à des fuites.

Année	2020	2021	2022	2023
Total volumes prélevés (m3)	2 172 812	2 191 490	2 290 142	2 167 994
Taux de rendement du réseau de distribution (%)	72,04	73,8	71,2	72
Equivalent en qté d'eau acheminée	1 564 424,64	1 577 872,80	1 648 902,24	1 560 955,68
Ecart entre la qté prélevée et l'équivalent acheminé	608 387,36	613 617,20	641 239,76	607 038,32

Sur un volume total de prélèvement de 2 167 994m3 d'eau, ce ne sont donc que 1 560 955 m3 d'eau qui sont acheminés vers les usagers.

En 2023, ce sont 12 108 abonnés qui bénéficient des services du SIAEPA région d'Arveyres et 1 320 520 m³ d'eau sont facturés, donc utilisés. **Ainsi, il est constaté un écart important entre les quantités d'eau prélevées (2 167 994m3) et la quantité d'eau réelle consommée (1 560 955m3) par les abonnés du syndicat**, correspondant aux 30% de pertes en lien avec l'efficacité du réseau. Il est donc essentiel, pour assurer la suffisance et l'économie de la ressource en eau afin de pallier cet écart avec une stratégie d'action directement sur le réseau, sur l'intégralité du territoire du SIAEPA.

Dans le cadre de la projection d'arrivée de nouveaux habitants à la suite de l'ouverture à l'urbanisation au lieu-dit « pierre blanche » sur la commune d'Izon, il est estimé que **le besoin pour les 140 à 180 nouveaux ménages s'élèverait à 16 800m3, soit une augmentation de moins de 1% du besoin en eau potable à l'échelle du territoire** et par rapport aux autorisations de prélèvements.

Année	2023	Projection
Total volumes prélevés (m³)	2 167 994	2 167 994
Total du volume facturé (m³)	1 320 520	1 337 320
Nb d'abonnés	12 108	12 248

- POLITIQUES ET ACTIONS EN LIEN AVEC LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :**

Au vu de ces résultats, le SIAEPA de la Région d'Arveyres programme des travaux de remplacement ou de renouvellement d'équipements afin d'optimiser la qualité de la distribution. **Le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est engagé au maintien d'un taux de renouvellement à minima équivalent au taux de 0,5 %.**

Ainsi dans le cadre de la **mise à jour décennale du diagnostic d'eau potable actuellement en cours, un programme pluriannuel d'investissement (PPI) établi sur 10 ans (2023 à 2033)** vise à identifier les travaux sur les équipements (ouvrages, conduites, ...). Les critères de vétusté, de matériaux, d'usages ... ont été pris en compte pour dégager des priorités.

Ce référencement servira de base aux programmations de travaux annuels à moyen terme (10 ans) en couplant avec une sectorisation du réseau (12 secteurs) permettant de déclencher des campagnes régulières de recherches de fuite.

Parallèlement, les travaux et procédures suivantes sont en cours de mise en place pour répondre au problème majeur de disponibilité de l'eau et les fuites sur le réseau :

***a. - La sectorisation, Système de suivi des fuites permettant une rapidité d'intervention pour remédier rapidement et réduire les quantités d'eaux perdues :***

En 2006, une sectorisation (9 secteurs) a été mise en place sur le territoire du SIAEPA de la Région d'Arveyres.

En complément de cette sectorisation initiale, en 2009 et en 2020, deux découpages supplémentaires ont été établis (12 secteurs).

La sectorisation du réseau d'eau potable du SIAEPA de la Région d'Arveyres a permis d'affiner la connaissance du patrimoine. Les évolutions du réseau (détérioration, dégradation, altération, ...) sont plus facilement appréhendées permettant ainsi d'optimiser son fonctionnement.

Au quotidien, son suivi bonifie l'exploitation. A plus long terme, il permet également de planifier et d'anticiper les futurs investissements.

De plus, la sectorisation apparaît comme étant l'un des outils indispensables dans la recherche effective de fuite.

***b. Déploiement de télérelèves sur les compteurs privés pour identifier les fuites chez les particuliers et intervenir rapidement. La maîtrise des surconsommations en domaine privé apparaît comme l'un des enjeux majeurs de la préservation de la ressource en eau.***

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres va déployer sur 3 ans (2023 à 2026) la télérelève sur l'ensemble de ses compteurs d'eau pour apporter un service supplémentaire à ses usagers permettant de limiter au mieux les fuites en domaine privé en quantité et en volume.

Ces volumes « non perdus » à terme pourront ainsi être utilisés en vue de satisfaire les besoins liés à l'évolution du territoire.

***c. Favoriser une ressource de substitution (prélèvement dans la Dordogne) pour réduire la quantité d'eau prélevée dans l'éocène.***

Dans le cadre de l'autorisation délivrée pour la réalisation du forage de substitution de l'Oustalot à Moulon, le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est engagé dans une démarche de recherche d'une ressource de substitution afin de rationaliser les prélèvements dans la nappe de l'éocène. Cette démarche vient confirmer les engagements pris auprès de la CLE (Commission Locale de l'Eau) en 2010.

Suite à la phase d'étude, il apparaît qu'une solution de substitution locale de capacité limitée, à proximité du forage de Grand Barrail à Cadarsac, soit envisageable compte tenu du ratio investissement/volume substitué. Les investigations sur ce projet doivent toutefois être approfondies pour conforter notamment

la faisabilité technico-économique de ce type d'équipement afin d'envisager sa mise en œuvre à l'horizon 2024.

***d. Travaux sur les canalisations presque automatiques lorsque des travaux sont engagés sur un tronçon de route (routes départementales, routes communales, etc.)***

Les économies d'eau liées aux différentes actions mises en place ne sont pas finement quantifiées puisque le programme évolue au gré des subventions et des temps de travaux, mais doivent fortement permettre au syndicat de rééquilibrer le taux de prélèvement et les volumes autorisés pour répondre au mieux à la demande locale.

Au sein de son programme pluriannuel d'actions, le SIAEPA incite également à l'économie d'eau auprès des collectivités :

- En encourageant l'acquisition de matériel hydroéconome
- En incitant à l'usage de ressources alternatives de surface (bassins de rétention, etc.) : la commune de Vayres dispose d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 30 m3, utilisée pour l'arrosage des aires de sport. Les communes d'Arveyres et Génissac ont mis en œuvre, pour l'arrosage des espaces verts et des stades, des puits captant les alluvions de la rivière. L'économie d'eau générée par ces ouvrages déjà existants serait de 6 000 m3 d'eau par an.
- En explorant la possibilité de réutiliser les Eaux Usées Traitées : La réutilisation des eaux usées traitées peut constituer l'une des réponses à la raréfaction de la ressource en eau douce. Plusieurs projets sont à l'étude sur le territoire et notamment sur les rejets traités de la STEP de VAYRES 4500 EH en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Libournais.

**Aujourd'hui, la capacité de prélèvement autorisée est théoriquement suffisante pour répondre au besoin des ménages.**

Pour le SIAEPA Région d'Arveyres, il est essentiel de réfléchir dans une logique de compensation dans le cadre du projet, donc de réfléchir aux éléments qui peuvent permettre de réduire la consommation de 16 800 m3 d'eau.

**C'est pourquoi le règlement du secteur crée dans le PLU de la commune d'Izon ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation encouragent et règlementent la mise en place de matériel hydroéconome dans les bâtiments neufs.**

La commune d'Izon, pour répondre à la double problématique de suffisance de la ressource en eau et construction de logements sociaux s'engage également dans un effort d'économie de la ressource. Ces efforts peuvent notamment être réalisés sur l'entretien des espaces publics et des équipements.

Avec les différentes stratégies déployées sur le territoire pour pallier les dépassements de prélèvements et les efforts des différentes communes du territoire en termes d'actions, la disponibilité de la ressource en eau potable doit évoluer positivement dans les années à venir et ainsi répondre aux différentes exigences réglementaires et sociales pour l'accueil de la population.







### 3 CONCLUSION

La présente note de réponse permet d'apporter un éclaircissement aux diverses interrogations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans son avis en date du 6 janvier 2025.

Le projet est soumis à plusieurs réglementations environnementales, notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à la loi sur l'eau, aux espèces protégées, et à l'évaluation environnementale p.2. Le projet nécessite une autorisation préfectorale en vertu de la nomenclature des ICPE. De plus, une demande d'autorisation de défrichement est requise pour une surface de 0,16 ha.

Un diagnostic écologique a été réalisé, révélant que le projet n'est pas soumis à une demande de dérogation pour les espèces protégées. Le choix du site a été justifié par l'impossibilité de renouveler ou d'étendre les sites d'extraction existants en raison de contraintes foncières et naturelles, rendant ainsi la sélection d'un nouveau site à proximité immédiate de l'ancienne carrière la solution la plus pertinente.

Concernant la consommation d'espace, le projet de carrière n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et ne compromet pas les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat et Résilience.

Pour la prise en compte des sensibilités écologiques, l'évaluation environnementale sera complétée par des cartographies des enjeux écologiques et des tableaux définissant la valeur patrimoniale et les enjeux relatifs à chaque taxon. Des mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les zones humides ont été proposées, incluant un rehaussement léger pour éviter tout impact indirect.

En ce qui concerne la qualité des eaux, le projet n'aura qu'un faible impact sur la consommation d'eau et aucune incidence notable sur les eaux souterraines. Le suivi piézométrique permettra de contrôler l'incidence de l'activité sur la ressource en eau locale.

Enfin, la présence de boisements autour du site jouera un rôle d'écran acoustique permettant de justifier de l'absence de nuisance sonore notable. Un indicateur de suivi environnemental sera mis en place pour évaluer l'impact sonore sur les habitations environnantes.