



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur un projet de construction de 58 logements
sur le secteur de La lande à IZON (33)**

n°MRAe 2020APNA91

dossier P-2020-9981

Localisation du projet : Commune d'Izon (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Nexity IR programmes Aquitaine
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfète de la Gironde
En date du : 30/07/2020
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Demande de défrichement
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devront être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 28 septembre 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.

Le délégué cité 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. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un bâtiment collectif à vocation de résidence intergénérationnelle de 35 logements et de 23 maisons individuelles pour une emprise totale de 9 664 m² à Izon.

Cette commune est située en Gironde, en rive gauche de la Dordogne, à moins de 20 km au nord-est de Bordeaux. Le dossier indique que la commune bénéficie d'une dynamique démographique et économique induite par la proximité des pôles urbains bordelais et libournais. Elle est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en septembre 2010. Elle appartient au périmètre du SCoT du Grand Libournais approuvé en octobre 2016¹.

Le projet se situe à environ 300 mètres du centre-bourg. Le site est accessible par la rue de la Lande (en jaune sur le plan ci-dessous), reliant la rue Ferreyre à l'ouest et la rue des écoles à l'est.

Il s'inscrit en continuité d'un secteur urbanisé, dans une zone « 1AU/ua » du PLU, à urbaniser sous condition de réalisation d'opération groupée multifonctionnelle. Il jouxte un secteur zoné « Np » (zone naturelle à ouvrir au public), situé à l'ouest et destiné à des équipements de loisirs.

Le projet prévoit la réalisation de voies de desserte de l'ensemble de l'opération accompagnées de place de stationnement (83), de cheminements doux et d'accès pour les personnes à mobilité réduite sur une superficie totale de 2 490 m². Il est également prévu des espaces libres, espaces verts et jardins d'une superficie de 4 963 m².



Localisation du projet – source : extrait de l'étude d'impact p.10

L'étude d'impact indique que le projet s'installe dans une zone boisée composée principalement de saules et d'aulnes. Historiquement il s'agit d'un secteur inclus dans un maillage bocager de prairies humides et de cultures. Le défrichement objet du présent avis concerne la partie sud de l'emprise pour une superficie de 0,7 hectare.

Le projet recoupe une partie du périmètre de protection de l'église Saint-Martin, classée monument historique depuis 1925.

1 Avis de l'autorité environnementale du 11 mars 2016, publié sur le site de la DREAL Nouvelle-Aquitaine



Plan masse du projet janvier 2020— source : extrait de l'étude d'impact p.11

Procédures relatives au projet

Le projet présenté a pour but, selon le dossier, de répondre à la demande de logements et de diversification de l'offre. Il fait suite à un premier projet de 81 logements sur une surface de 2,5 hectares présenté par la communauté d'agglomération du Libournais, présenté en juillet 2019 et qui a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 16 septembre 2019².

Cet avis relevait les forts enjeux écologiques du secteur, notamment les zones humides, les habitats naturels et habitats d'espèces de ces zones et les enjeux de continuités écologiques, et recommandait en conséquence un réexamen du lieu d'implantation du projet.

Le périmètre du projet présenté a été réduit par rapport au premier projet, passant de 2,5 à 0,9 hectares. Le nombre de maisons individuelles projetées passe de 46 à 23 sur un total des constructions réduit de 81 à 58.

L'avis de la MRAe est ici sollicité dans le cadre de la demande de défrichement pour la réalisation de l'ensemble immobilier. Ce projet relève également, selon le dossier, d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et d'une demande de permis de construire. L'étude d'impact précise que le projet fait l'objet d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitat d'espèces protégées, qui fait l'objet d'un dossier spécifique qui n'est pas présenté à la MRAe.

II. Évolutions apportées au projet présenté en juillet 2019

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale s'attache à évaluer le niveau de prise en compte de l'environnement du nouveau projet par son porteur et le degré de prise en compte de l'avis de la MRAe sur le précédent projet en date du 16 septembre 2019.

Concernant les inventaires de terrain

Les cartes d'enjeu et de localisation des espèces sont identiques à celle du dossier de juillet 2019, dont l'avis de la MRAe estimait que les investigations de terrain couvraient de manière satisfaisante l'ensemble du cycle biologique. Le diagnostic est clair et largement illustré par un ensemble cartographique de qualité.

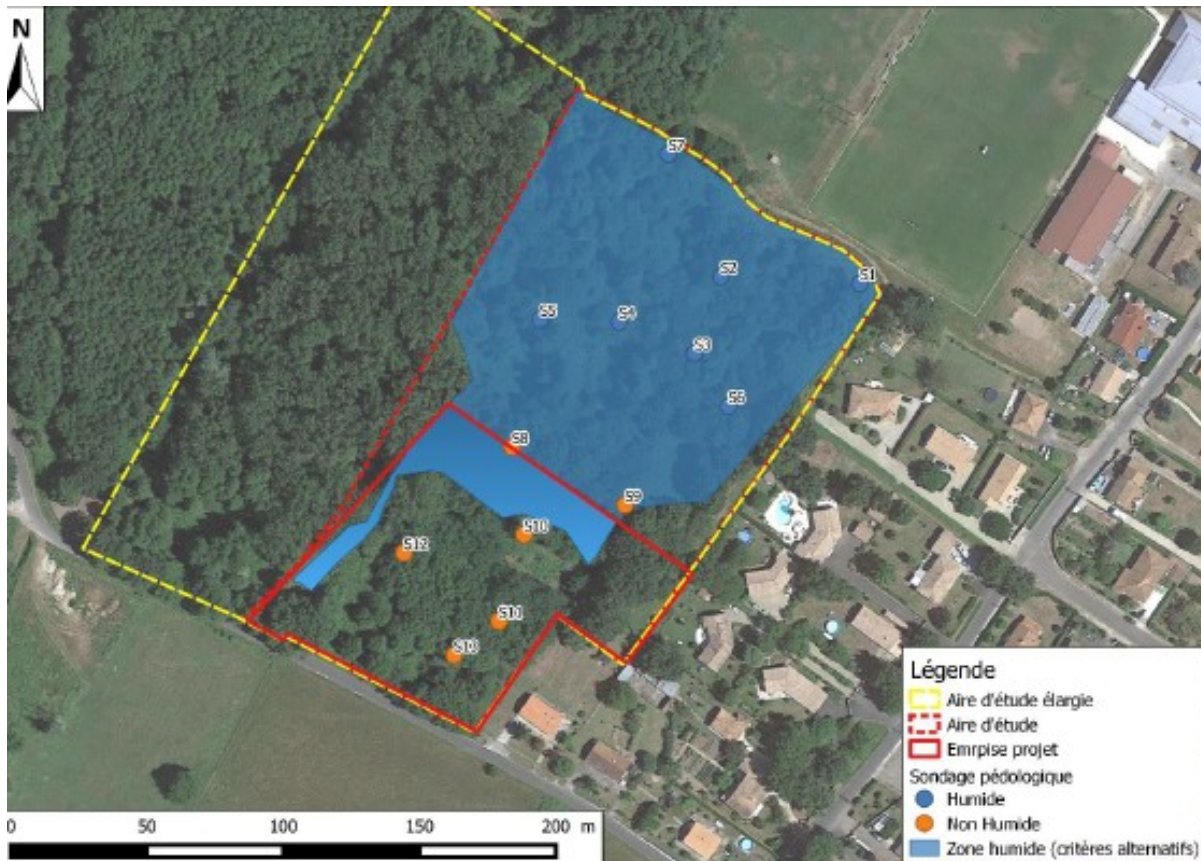
Concernant les zones humides :

La MRAe relève que le porteur de projet a confirmé la caractérisation des zones humides en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet

² Accessible sur internet à l'adresse http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2019_8677_a_mls_signe.pdf

2019 renforçant la police de l'environnement (critère pédologique ou floristique).

La MRAe relève que la surface de zone humide détruite dans l'emprise du projet est de 1 835 m², que le porteur propose de compenser avec un ratio de 5,4 sur des zones de la commune voisine de Vayres. Il est prévu que cette compensation permette de recréer des habitats favorables aux zones de repos et d'hibernation des amphibiens, de l'avifaune et des reptiles sans toutefois apporter les éléments de méthode et de localisation des mesures permettant de s'assurer d'une mise en oeuvre effective et pérenne de cette compensation.



Localisation de la zone humide selon les critères alternatifs – source : extrait de l'étude d'impact page 43

Concernant la prise en compte des trames vertes et bleues, la MRAe relève que le dossier (annexe 1 relative au volet milieux naturels de l'étude d'impact – page 11) s'en tient, comme dans le dossier initial, à une analyse unique de la localisation du projet à l'échelle régionale issue du SRCE Aquitaine³, sans prendre en compte les éléments de déclinaisons de la trame bleue à une échelle plus précise, en particulier à l'égard du corridor écologique dans lequel le projet se situe au titre de la trame verte du PLU.

Concernant le défrichement, il est noté que le projet n'a pas évolué depuis le précédent avis. L'autorisation de défrichement ne concerne que les superficies recensées en tant que boisements par le code forestier, sans prendre en compte les autres superficies boisées non couvertes par le code forestier, ce qui conduit donc à sous estimer la surface de défrichement : la destruction de superficies boisées est certainement plus important que les 0,7 hectares indiqués, comme le laisse penser la photographie aérienne reproduite *infra*, compte tenu de l'occupation du sol mise en évidence.

De plus, à ce stade, le site de compensation forestière n'est toujours pas identifié.

3 Selon l'annexe 1 relative au volet milieux naturels de l'étude d'impact, page 11



Périmètre du projet et localisation du défrichement – source : extrait de l'étude d'impact p.65

Concernant les impacts sur les habitats naturels et les habitats d'espèces, le projet génère la destruction⁴ d'habitats naturels et d'habitats d'espèces nécessitant l'examen d'une dérogation. Comme dans le dossier de 2019, la demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégés fait l'objet d'une démarche distincte de la présente demande de défrichement. La MRAe relève donc que l'ensemble des mesures concernant les espèces protégées ne figurent pas dans le présent dossier, et que des mesures complémentaires sont susceptibles d'être apportées à l'issue de cette procédure.

Concernant l'étude des choix alternatifs d'implantation du projet, ils restent sous forme d'études de variantes de la composition du lotissement sur un seul site, sans recherche de sites alternatifs de moindre impact, comme cela était recommandé dans le précédent avis de la MRAe, en recherchant en particulier à éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'éviter toute destruction ou dégradation de zone humide et d'atteinte aux corridors écologiques.

III - Conclusion de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le présent avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant un bâtiment collectif à vocation de résidence intergénérationnelle de 35 logements et de 23 maisons individuelles, pour une emprise totale de 9 664 m² sur le territoire de la commune d'Izon.

Il fait suite à un précédent projet présenté en juillet 2019 à la MRAe, qui avait relevé les enjeux écologiques forts du secteur choisi, notamment par ses zones humides et sa biodiversité.

La MRAE relève la réduction sensible du périmètre du lotissement, passant de 2,5 ha à 0,9 ha, et la précision apportée sur la méthode d'identification des zones humides. Toutefois, des impacts résiduels importants du projet persistent, et ne permettent pas pour ce nouveau projet de conclure à une prise en compte satisfaisante de l'environnement.

4 La MRAe relève une erreur matérielle sur la superficie qui varie entre 5 000 m² en page 13 et 9 664 m² en page 87 de l'étude d'impact.

La MRAe recommande, comme dans son précédent avis, un réexamen du lieu d'implantation par la recherche d'un site alternatif de moindre impact, permettant en particulier d'éviter toute destruction ou dégradation de zone humide et d'atteinte aux corridors écologiques.

À Bordeaux, le 28 septembre 2020

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
Le président de la MRAe

Signé

Hugues AYPHASSORHO