



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet  
d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Magnac-Bourg (Haute-Vienne)**

n°MRAe 2018ANA32

PP-2017-5887

**Porteur du plan :** Commune de Magnac-Bourg

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 22 décembre 2017

**Date d'avis de l'Agence régionale de santé :** 2 février 2018

## 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, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 14 juin 2016 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 mars 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégataire 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 Contexte et objectifs généraux du projet

La commune de Magnac-Bourg est située dans le département de la Haute-Vienne, à environ 30 km au sud de Limoges. D'une superficie de 15,11 km<sup>2</sup>, elle comptait, selon l'INSEE<sup>1</sup>, 1 098 habitants en 2015. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) envisage, au cours des douze prochaines années, l'accueil de 322 nouveaux habitants, nécessitant 140 logements supplémentaires et la mobilisation d'un maximum de 20 ha de surfaces agricoles, naturelles ou forestières, ne prenant pas en compte les besoins liés au développement économique.



Localisation de la commune (Source : Google Map)

La commune dispose d'une carte communale, approuvée le 18 janvier 2008, et a engagé l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 21 août 2014.

Le débat du conseil municipal portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant été réalisé postérieurement au 1<sup>er</sup> février 2013, le PLU est soumis aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme issues du décret du 28 août 2012. À ce titre, la commune comprenant pour partie le site Natura 2000 *Pelouses serpentiniennes du sud de la Haute-Vienne* (FR7401137), l'élaboration du plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur du 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.

## II Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le rapport de présentation comprend les pièces répondant aux obligations issues des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

### A Remarques générales

Le PLU de Magnac-bourg a fait l'objet d'un travail commun à l'échelle de sept communes, visant à bénéficier d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement partagé. À ce titre, l'Autorité environnementale a déjà eu l'occasion d'émettre un avis sur différentes procédures issues du même groupement de commande<sup>2</sup> dégageant notamment des remarques identiques à celles formulées ci-dessous, liées à la qualité du rapport de présentation et à son accessibilité au public. Le premier avis datant du 17 mai 2017, l'Autorité environnementale s'étonne que les remarques déjà effectuées n'aient pas été prises en compte dans le présent dossier afin d'en améliorer la qualité.

Ainsi, le rapport de présentation comprend deux parties distinctes, dont une est dénommée « évaluation

<sup>1</sup> Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

<sup>2</sup> Élaboration des PLU de Meuzac (2 avis), de La Porcherie et de Saint-Germain-les-Belles, pour lesquelles les avis sont consultables sur le site internet de la MRAe.

environnementale ». Cette seconde partie comprend des informations et des analyses essentielles, quoiqu'insuffisantes, à l'appréhension des impacts potentiels du projet communal sur l'environnement. L'évaluation environnementale étant une démarche globale, elle concerne l'ensemble du projet de PLU et ne devrait donc pas faire l'objet d'une rédaction distincte du reste du rapport de présentation. Une présentation en un seul volume, selon une architecture plus conforme à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, serait donc plus opportune, car elle permettrait de faciliter la compréhension et l'utilisation du rapport de présentation.

En outre, comme évoqué précédemment, les différents éléments présentés dans la partie « Diagnostic » du rapport de présentation sont issus d'une démarche partagée par sept communes. Le rapport pourrait utilement comprendre dans son préambule des explications sur cette démarche, qui faciliteraient la mise en perspective et la compréhension des données exposées.

Par ailleurs, une reprise partielle de la mise en forme du document améliorerait sa lisibilité : ajout d'une pagination dans le sommaire, reprise des cartes tronquées, illisibles ou sans légende, agrandissement des illustrations, ou suppression des « copier-coller » sans lien avec la commune.

La partie introductive du rapport de présentation indique que le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est « en cours d'élaboration ». Comme indiqué à juste titre dans la partie « Évaluation environnementale », le SRCE de la région Limousin de l'époque a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 décembre 2015. Une mise à jour du rapport serait nécessaire.

Enfin, le résumé non technique est réduit à un résumé particulièrement succinct de l'état initial de l'environnement et des incidences potentielles du plan. Les principaux éléments de diagnostic et de l'explication des choix retenus ne sont ainsi pas repris. En ce sens, le résumé non technique ne permet pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier du projet de PLU. L'Autorité environnementale rappelle qu'il s'agit d'un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, des effets du projet sur l'environnement.

***L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation à tous ces égards afin d'en garantir la meilleure accessibilité au public.***

## **B Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement**

Les éléments de diagnostic présentés sont lacunaires et ne permettent pas une appréhension correcte du contexte communal.

Le dossier ne comporte ainsi aucun élément précis sur l'assainissement des eaux usées ou pluviales. L'ensemble des pièces fournit deux informations : un taux de raccordement à l'assainissement collectif compris entre 25 et 50 % (rapport de présentation, page 136) et un zonage « eaux usées » existant mais en cours de révision, sans que le projet de révision ne soit cependant décrit.

Le rapport de présentation doit être complété par une description des équipements de la commune en matière d'assainissement, avec notamment des éléments sur la station d'épuration (année de mise en service, capacité nominale, capacité résiduelle, bilans annuels qualitatifs, etc.). Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est également nécessaire, *a minima* pour les secteurs de développement de l'urbanisation qui ne seraient pas couverts par le réseau d'assainissement collectif.

Le potentiel d'accueil du territoire dépend également des capacités résiduelles du réseau d'eau potable. Or le rapport de présentation ne comprend aucune information sur cette thématique. Il doit donc être complété, en indiquant notamment les forages desservant la commune et leur capacité résiduelle, les nappes concernées et leur état (pollution, pression, etc.).

Il sera également nécessaire d'ajouter des informations, par exemple sous forme cartographique, sur les équipements de défense contre les incendies. Il s'agit d'être en mesure d'analyser les protections existantes par rapport à ce risque, dans les zones urbanisées comme dans celles envisagées pour les développements urbains futurs.

Les parcelles non construites au sein des tissus urbains représenteraient 9,7 hectares. Le rapport de présentation comprend deux pages de cartographies recensant les « dents creuses » au sein du bourg ou des zones de développement plus récent. Leur compréhension serait facilitée par l'ajout d'informations permettant d'appréhender pourquoi certaines parcelles sont retenues (parcelle en extension spatiale) alors que d'autres ne le sont pas. Afin de pouvoir par la suite mobiliser de manière plus fiable cette donnée, le rapport devrait être complété par une estimation du nombre de logements potentiels constructibles au sein de ces dents creuses.

Enfin, en ce qui concerne l'analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années, le rapport de présentation ne s'est fondé que sur le décompte des permis de construire autorisés, or ceux-ci ne

reflètent pas systématiquement la réalisation d'une nouvelle construction<sup>3</sup> et les surfaces qui sont indiquées comme consommées ne le sont pas de manière systématique. Il aurait été opportun de corréliser ce premier travail avec une analyse des photographies aériennes, ainsi qu'avec une analyse plus précise des vocations des bâtiments réellement construits, afin notamment de bénéficier d'une information suffisante en ce qui concerne les surfaces consommées à vocation d'habitat ou d'activité économique.

## C Projet communal et prise en compte de l'environnement par celui-ci

### 1 Construction du projet communal

L'Autorité environnementale relève l'incohérence entre le PADD et le rapport de présentation, alors que ce dernier est supposé expliquer la manière dont le PADD a été établi.

À ce titre, le projet contenu au sein du PADD est établi pour les 12 prochaines années et ambitionne la réalisation de 140 logements, impliquant l'accueil de 322 habitants supplémentaires et consommant un maximum<sup>4</sup> de 20 ha pour ce faire. Les explications contenues dans le rapport de présentation liées à la manière dont ce projet a été établi soulèvent toutefois les difficultés suivantes :

- l'horizon temporel retenu dans le rapport de présentation, s'il est bien de douze ans également, est évoqué à de nombreuses reprises comme étant « 2011-2023 ». La donnée doit être remise en cohérence, le projet étant établi pour douze ans, et pas à l'horizon 2023 ;
- les explications présentées indiquent que le projet de la collectivité est de permettre la réalisation de 230 logements supplémentaires, soit 65 % de plus que ce qui est indiqué au sein du PADD ;
- les « scénarios » développés, exclusivement fondés sur l'objectif de réalisation de 230 logements, sont déclinés selon trois variantes de surfaces moyennes des parcelles (800, 1000 ou 1 500 m<sup>2</sup>). Ils aboutissent tous<sup>5</sup> à un besoin cumulé en surface supérieur aux 20 ha maximum identifiés dans le PADD.

En outre, la partie conclusive du « calcul prospectif », qui est censée expliquer le scénario retenu, ainsi que les besoins en espaces engendrés, n'a pas été renseignée. Ce faisant, le dossier ne contient donc aucune explication sur le choix du scénario, sur la justification de le fonder sur la prolongation des tendances constructives passées, ou encore sur l'ensemble des besoins en surfaces du projet porté par la collectivité.

L'Autorité environnementale souligne à ce titre que la reconduction à l'identique de la tendance récente doit être mise en perspective avec la forte croissance du nombre de logements vacants (+ 31 logements vacants entre 2009 et 2014, soit 81 % d'augmentation).

En effet, le parc de logements vacants est conséquent – 69 logements vacants sur 621 logements soit 11 % – mais n'est pas mobilisé. Le rapport de présentation indique que « *les élus ne peuvent pas planifier l'urbanisme et le développement du territoire sur un volume de réhabilitation important car leur mobilisation est trop aléatoire* ». S'il paraît pertinent de ne pas comptabiliser un nombre trop important de logements vacants remis sur le marché, il est toutefois nécessaire d'expliquer pourquoi aucun logement vacant ne semble intégré dans la réponse aux besoins en logements, voire pourquoi le nombre de logements vacants serait amené à croître rapidement, par prolongation simple des tendances passées, pour évaluer les besoins en logement.

Les différents paramètres du projet démographique communal (nombre d'habitants, pourcentage de logements vacants et de résidences secondaires, etc.) doivent donc être explicités afin que les hypothèses présentées soient compréhensibles<sup>6</sup>.

Il en est de même pour les activités économiques. Le rapport de présentation indique les différentes surfaces mobilisées pour cette destination, sans préciser les besoins économiques recensés pouvant expliquer leur importance (13,67 ha). Une description de la stratégie foncière intercommunale à vocation économique devrait utilement éclairer les choix de localisation et de surface des différentes zones de développement économiques envisagées, dont notamment la zone d'urbanisation à long terme 2AUX du Grand Drole située en limite communale avec Meuzac, alors que le pendant de cette zone, inscrite à l'origine

<sup>3</sup> Un permis de construire doit notamment être délivré pour une extension de plus de 19 m<sup>2</sup> d'une construction existante, ou être délivré pour la construction d'un bâtiment agricole ou d'activité économique. En outre, une construction autorisée n'est pas systématiquement réalisée.

<sup>4</sup> Surface maximale incluant la réalisation des voiries et réseaux divers.

<sup>5</sup> Les besoins en surfaces calculés sont de 21,1 ha, pour l'hypothèse à 800 m<sup>2</sup> par logement, 26,4 ha pour celle à 1000 m<sup>2</sup> et enfin de 39,6 ha pour celle à 1 500 m<sup>2</sup> par logement.

<sup>6</sup> Le rapport de présentation, en page 201, indique que le projet communal serait d'accueillir 441 habitants en douze ans, sans que cette donnée ne soit utilisée ou expliquée à aucun moment. Cet objectif ne correspond et ne peut être relié à aucun des éléments fournis tant dans le PADD que dans le rapport de présentation.

dans le projet de PLU de Meuzac, en a été retiré dans le dernier dossier présenté à l'Autorité environnementale<sup>7</sup>.

## **2 Consommation d'espace à vocation d'habitat et participation à sa modération**

Le rapport de présentation indique que la commune a dégagé 19,2 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat, composés de 9,43 ha de surfaces à urbaniser (1AU) et de 9,77 ha de « dents creuses » contenues au sein des surfaces urbanisées. Cette consommation d'espace ne tient toutefois pas compte des zones d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat 2AU, qui représentent une surface de 3,89 ha. Le rapport indique que ces zones ne seront rendues urbanisables que si « *les zones 1AU sont pleines sous 9 ans* ». Le projet de PLU ne comporte pourtant aucune garantie réglementaire, du fait d'une absence de ces secteurs au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou de disposition spécifique du règlement écrit, permettant de conforter cette assertion. Dès lors, seule l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU par simple modification est concrètement réglementée. De fait, les zones 2AU devraient donc être comptabilisées dans les surfaces mobilisables pour l'habitat.

La variabilité du nombre de logements envisagés dans les différentes pièces du dossier constitue également un frein pour apprécier la mise en œuvre d'une démarche de modération de la consommation d'espace. Toutefois, les OAP permettent de déterminer que l'ensemble des secteurs 1AU devrait permettre la réalisation de 64 logements, avec une consommation moyenne de 1 475 m<sup>2</sup> par logement. Si cette densité est compatible avec l'objectif fixé au PADD, l'absence d'analyse suffisante de la consommation d'espace passée ne permet pas de démontrer la mise en œuvre d'un projet plus modéré que la tendance passée. En outre, les analyses sectorielles des différentes zones 1AU contenues dans les OAP montrent qu'au sein de la majorité de ces espaces, la densité envisagée par le projet de PLU est plus faible, ou au mieux égale, à la densité existante :

- la zone 1AU « Rue de plaisance », la densité existante est de 12,5 logements par hectare, et l'OAP envisage une densité de 10 logements par hectare ;
- la zone 1AU « Nord du bourg » avoisine un secteur bâti présentant une densité d'environ 10 logements par hectare mais n'envisage que la mise en œuvre d'une densité légèrement supérieure à 6 logements par hectare ;
- pour la zone 1AU « Chemin des diligences », l'OAP envisage une densité d'environ 7,5 logements par hectare et indique que l'urbanisation voisine présente une densité de 6 logements par hectare, toutefois, la partie sud de cette zone est connectée à une zone UB qui présente une densité manifestement supérieure à celle indiquée au sein de l'OAP ;
- la zone 1AU « Route de Meuzac » s'insère dans un tissu bâti présentant des densités comprises entre 10 et 12 logements par hectare et l'OAP prévoit une densité d'environ 10 logements par hectare.

En contradiction avec les termes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, le projet ainsi présenté n'apporte pas les éléments de recherche d'une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **3 Zonages et évaluation environnementale**

Les différents critères évoqués pour le choix de zones à urbaniser (1AU, 1AUx, 2AU, 2AUx) sont fréquemment liés à la propriété foncière : terrain en propriété communale, inscription en 2AU/2AUx afin de permettre l'exercice d'un droit de préemption. Or certaines zones ouvertes à l'urbanisation (détaillées ci-après) semblent présenter des enjeux environnementaux modérés à forts, sans qu'une démarche de recherche d'évitement global ne soit mise en œuvre, via par exemple l'analyse des alternatives possibles.

L'Autorité environnementale souligne l'importance de l'ajout d'explications détaillées sur les choix d'urbanisation, en lien notamment avec les enjeux environnementaux mis en évidence pour chaque secteur.

## **4 Prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones AU**

Les cartographies des habitats puis des enjeux sont illisibles dans la version papier du dossier de PLU (cartes et légendes tronquées). Elles sont en revanche accessibles dans la version numérique du dossier. Les descriptions relatives à chaque zone ouverte à l'urbanisation, dans la pièce « évaluation environnementale », permettent dans tous les cas une appréhension relativement claire des enjeux environnementaux.

---

<sup>7</sup> Avis n°2018ANA1 du 8 janvier 2018 consultable sur le site internet de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

### a) Remarque générale pour l'ensemble des zones 1AU et 2 AU

Le rapport de présentation identifie, pour l'ensemble des zones à urbaniser, des espaces bocagers ou des boisements présentant un intérêt environnemental. Chaque zone est ponctuée par la même conclusion : « Les impacts de ce projet d'aménagement sont donc relatifs à une destruction potentielle d'habitat ».

Toutefois, si les OAP contiennent une orientation visant à protéger certains de ces éléments, le document graphique du PLU n'apporte aucune garantie réglementaire à cette volonté affichée de protéger des habitats naturels. Une OAP devant être appréciée dans un rapport de compatibilité, cette seule mention ne suffit pas à assurer la protection de ces milieux. En outre, le règlement contient une règle générale indiquant la simple « possibilité » pour les aménageurs de conserver les boisements existant lors des phases opérationnelles des chantiers. Cette simple possibilité apparaît manifestement insuffisante pour garantir l'absence d'atteinte à ces espaces et ne permet donc pas d'affirmer, comme le fait le rapport de présentation, que « les impacts résiduels sont considérés comme nuls ».

**L'Autorité environnementale recommande d'apporter une traduction réglementaire à l'objectif de protection des habitats naturels, afin de garantir l'absence d'atteinte à ces milieux naturels.**

### b) Zone 1AU « Bourg Nord »

La commune envisage de développer une zone à vocation d'habitat d'1,5 ha au nord du bourg, afin d'y permettre l'accueil de dix logements. Ce site est situé sur des espaces agricoles et contient deux haies bocagères dont l'intérêt est identifié au sein des analyses des OAP. Une des deux haies n'est pas identifiée en tant qu'élément à préserver et, au contraire, l'OAP prévoit le développement d'une voirie à sa place.



Extrait de l'analyse des enjeux de l'OAP (à gauche) et de sa traduction dans l'OAP finale (à droite)

Il conviendrait donc d'apporter les éléments d'explication permettant de justifier le choix de ne pas protéger cet élément pourtant identifié comme présentant des enjeux environnementaux.

En outre, le secteur retenu est situé au sein d'un vaste ensemble agricole exploité, sur des parcelles présentant une facilité d'exploitation. Il apparaît indispensable d'apporter les éléments d'appréciation de l'impact de ce choix sur l'activité agricole.

### c) Zone 1AU « Chemin des diligences »

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en avant la présence d'une zone humide sur la partie nord du secteur, à sa jonction avec le bourg. Le rapport de présentation présente le choix opéré par la municipalité d'exclure ce secteur de toute urbanisation, en ne l'intégrant pas à la zone 1AU afin de garantir l'évitement des impacts directs sur ces milieux.

Toutefois, au regard des principes contenus dans l'OAP, qui prévoit la réalisation d'une voirie à proximité ainsi que l'implantation d'habitations, il aurait été opportun de démontrer l'absence d'impact indirects liés à l'artificialisation des sols et aux pollutions induites.

### d) Zone 1AU « Les Cornues »

La commune souhaite développer, le long de la RD 420, un secteur 1AU en extension de quelques habitations construites de manière linéaire en bordure nord de la voirie. Le rapport de présentation ne contient pas les justifications spécifiques sur la nécessité de développer et conforter un secteur linéaire peu bâti, à forte distance du bourg.

En outre, le secteur est situé au sein de la bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la voirie, engendré par son classement en route à grande circulation. Pour en permettre l'aménagement, la commune présente un dossier de dérogation à ces dispositions, qui ne permet pas de démontrer de manière suffisante une prise en compte satisfaisante des paysages au regard du caractère de vaste prairie du secteur et de l'absence de règles spécifiques d'insertion paysagère. En effet, le règlement permet l'implantation, à 3 m de la voirie, de constructions pouvant atteindre 9 m de haut, et l'OAP ne contient aucun élément lié à la réduction de l'impact visuel de l'aménagement de cet espace depuis la route.

Sauf démonstration inverse, l'Autorité environnementale considère que la poursuite du développement linéaire de l'urbanisation de cette zone le long de la voie à grande circulation n'est pas justifiée.



Photographie de la zone 1AU depuis la RD 420 (Source : Rapport de présentation – 6t)

### e) Zones 1AUx et 2AUx de « Fontbelle »

La commune a prévu la création d'une zone d'activité au lieu-dit « Fontbelle », sur un espace naturel déconnecté de toute urbanisation à proximité. Ce développement est envisagé en deux temps, la première phase étant le développement d'une zone 1AUx de 3,6 ha, puis dans un second temps, la mobilisation de 2,3 ha zone 2AUx.

Outre les éléments d'explications quant au besoin de développement de cette zone au regard de la stratégie économique intercommunale et de la proximité d'une zone existante sur la commune voisine de Saint-Germain-les-Belles, l'Autorité environnementale souligne que ce secteur est situé au sein d'un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique de la région Limousin. La présence sur la parcelle de boisements pouvant présenter un intérêt écologique, notamment au regard de son lien avec un boisement voisin, renforce la sensibilité environnementale du secteur sans aucune démonstration de la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des impacts ni aucune localisation alternative présentée.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation tant avec les justifications nécessaires au besoin de créer une telle zone d'activité qu'avec une démonstration de**

## **la mise en œuvre d'une démarche d'évitement des impacts environnementaux.**

### **f) Zone 2AUx du « Grand Drole »**

Le projet de PLU envisage la création à long terme d'un vaste secteur d'activité 2AUx, en lien avec la commune de Meuzac, au sud-ouest de la commune. Ce développement était envisagé conjointement sur les deux communes mais le secteur prévu à Meuzac a été retiré dans son projet de PLU arrêté le 26 septembre 2017.

Au regard de ce changement de circonstances et des enjeux environnementaux identifiés sur ce secteur, réservoir de biodiversité du SRCE Limousin et bénéficiant de la présence d'une importante zone humide, la nécessité de prévoir un tel développement sur Magnac-Bourg doit être questionnée.

### **5 Impacts environnementaux des emplacements réservés**

Le projet de PLU de Magnac-bourg prévoit différents emplacements réservés au bénéfice de la commune. L'Autorité environnementale note que quatre d'entre eux sont relatifs à la « mise en place d'assainissement collectifs futur », sur des surfaces particulièrement importantes (24 ha au total), sans qu'aucune explication ou appréciation des incidences potentielles ne soit présentée.

À ce titre, l'emplacement réservé n°5, d'une superficie de 5,2 ha, apparaît situé au sein de zones humides identifiées au sein du rapport de présentation et pourrait ainsi présenter des enjeux environnementaux particulièrement importants.

## **III Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme de Magnac-bourg vise à encadrer le développement de la commune pour les douze prochaines années.

Le dossier fourni doit être complété afin d'exposer plus clairement le projet communal retenu (nombre d'habitants projeté, nombre de logements à construire) et, d'autre part, de permettre d'évaluer précisément la capacité des équipements du territoire au regard de cet accueil de population (assainissement, eau potable, défense incendie, etc.).

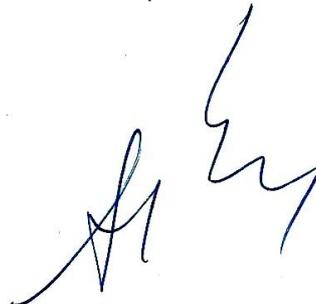
La consommation foncière d'espaces agricoles et naturels, pour l'habitat et pour l'économie, apparaît insuffisamment expliquée. Au regard des éléments du dossier présenté, le projet de PLU ne contribue pas à l'objectif national d'utilisation économe des espaces. Cette question doit donc particulièrement donner lieu à des ajustements et justifications.

Par ailleurs, les enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas pris en compte de manière suffisante. Outre des choix de localisations nécessitant d'être justifiés, l'absence d'utilisation des outils réglementaires du PLU ne permet pas de garantir la mise en œuvre d'un projet de moindre impact environnemental. Une restitution des choix effectués, argumentée au regard des enjeux environnementaux soulevés, devrait compléter la restitution de l'évaluation environnementale.

Enfin, l'amélioration formelle du dossier, notamment du résumé non technique, faciliterait sa compréhension par le public en conformité avec les attendus de la procédure d'évaluation environnementale.

Ainsi, en l'état, l'Autorité environnementale estime que le dossier présenté ne permet pas de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet de PLU présentant une prise en compte suffisante de l'ensemble des enjeux environnementaux.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine  
le membre permanent titulaire



Hugues AYPHASSORHO