

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Montignac-Toupinerie (47)**

n° MRAe 2025ANA169

dossier PP-2025-18614

Porteur du Plan : commune de Montignac-Toupinerie
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 1^{er} septembre 2025
Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 9 septembre 2025

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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.

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

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 d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montignac-Toupinerie (47).

Le projet d'élaboration du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

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 du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

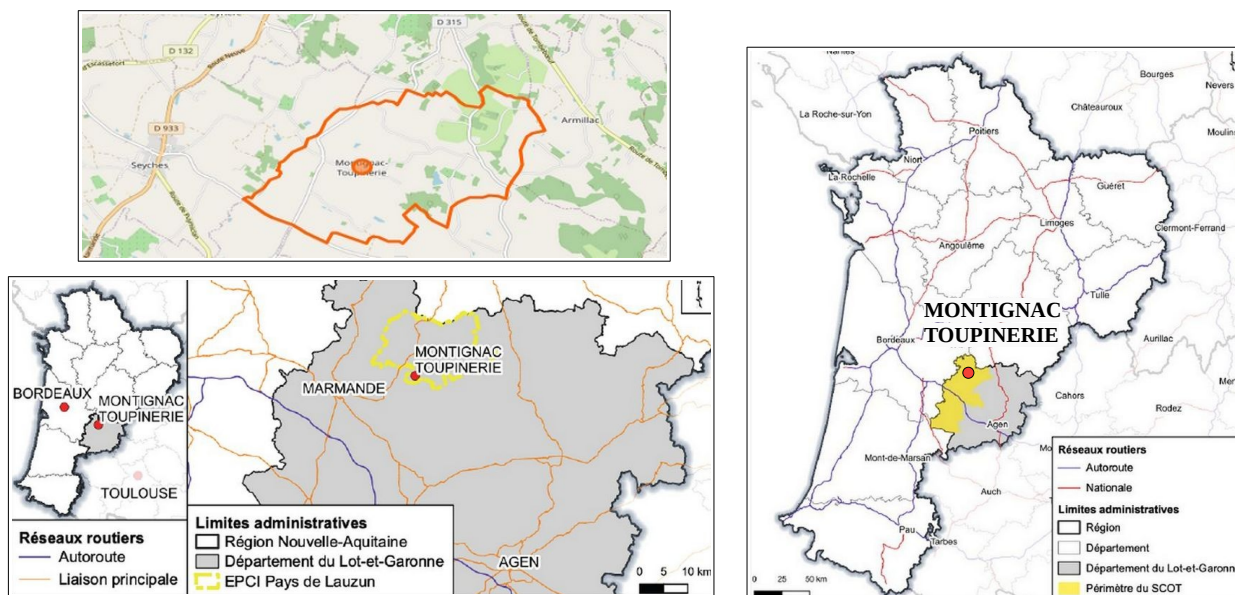
La commune de Montignac-Toupinerie compte 142 habitants en 2021 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 8,3 km² dans le département du Lot-et-Garonne. Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Lauzun qui regroupe vingt communes et compte 10 412 habitants en 2018 sur une superficie de 242,80 km².

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Val de Garonne-Guyenne-Gascogne approuvé le 21 février 2014, en cours de révision. Il regroupe 107 communes et compte environ 89 000 habitants. La révision du SCoT prescrite le 9 décembre 2019 a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe le 21 octobre 2025. La commune est rattachée administrativement à l'arrondissement de Marmande.

La commune n'est pas couverte par un plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le territoire communal agricole présente un cadre bâti essentiellement rural, un réseau hydrographique développé et de nombreux boisements de feuillus, dans un paysage de coteaux agricoles, au relief peu vallonné.

Il est desservi par les routes départementales RD315, à l'est, RD279, à l'ouest et RD228, longeant la limite communale ouest.



Localisation de Montignac-Toupinerie, dans le département du Lot-et-Garonne, au sein de la communauté de communes du Pays de Lauzun et au sein du SCoT Val de Garonne-Guyenne-Gascogne
(Source : Rapport de présentation, pages 15 et 16, et OpenStreetMap)

B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU est décliné en quatre axes :

¹ Avis de la MRAe 2025ANA144 du 21 octobre 2025 consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_18344_rev_scot_val-de-garonne-guyenne-gascogne_47-signé.pdf

- projeter un développement démographique tout en organisant l'urbanisation du territoire ;
- prévoir une urbanisation soucieuse de la préservation du cadre de vie ;
- l'agriculture ;
- l'environnement ;

Le projet d'élaboration du PLU prévoit à l'horizon 2035 :

- l'accueil de neuf habitants supplémentaires sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne de +0,5 % pour atteindre 148 habitants par rapport à la population de 2022 ;
- la production de douze logements en extension du bourg ;
- l'identification de quatre bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zone agricole A ;
- la prévision de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) d'au moins un hectare ;
- la création de trois zones à urbaniser AU pour le développement de l'habitat :
 - ° une zone AUa dans un premier temps, d'une superficie de 0,48 hectare, dans le hameau de Toupinerie ;
 - ° deux zones AUB et AUC, respectivement dans un second et troisième temps, d'une superficie de 0,34 hectare et 0,29 hectare, dans le bourg de Montignac ;
- la création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles visant à encadrer le développement des zones susmentionnées ainsi que deux OAP thématiques relatives aux « Mobilités » et à la « Biodiversité » ;
- la délimitation de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en secteur agricole Ast correspondant à des activités à vocation artisanale existantes, à « Lanique » et « La Pignera », d'une superficie totale d'un hectare ;
- l'identification réglementaire d'éléments du patrimoine végétal tels que des arbres remarquables, des alignements d'arbres, des haies bocagères et des milieux naturels à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. L'analyse du dossier porte notamment sur le lien de compatibilité avec le SRADDET² Nouvelle-Aquitaine, le SCoT Val de Garonne-Guyenne-Gascogne, le SDAGE³ Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022, et le SAGE⁴ Dropt approuvé le 13 janvier 2022.

Le dossier indique prendre en compte du projet d'élaboration de PLU avec les objectifs du SRADDET et la compatibilité avec le SCoT en cours de révision. Toutefois, il conviendrait de préciser s'il est compatible avec le SRADDET modifié le 18 novembre 2024.

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la trame verte et bleue, identifiant le réseau hydrographique et les milieux attenants (ripisylves, prairies humides, mares, étangs et boisements de feuillus) à enjeu fort, et les prairies de fauche, les pâtures, les habitats de transition et la peupleraie à enjeu modéré ainsi que les zones humides ;
- le maintien de la qualité de la ressource en eau dans un contexte de masses d'eau superficielles et souterraines subissant des pressions liées aux prélèvements d'origine agricole, ce qui justifie notamment le classement du territoire en zone de répartition des eaux (ZRE) ;
- la préservation des espaces agricoles, des paysages et du patrimoine bâti ;
- les risques de retrait-gonflement des sols argileux et de remontée de nappe d'eau souterraine.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

4 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier ne comprend pas l'ensemble des éléments attendus au regard du Code de l'urbanisme. **Il conviendra de compléter le rapport de présentation par un résumé non technique, placé en en-tête, permettant un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.**

La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière simple et lisible, du projet d'élaboration de PLU et de ses effets sur l'environnement.

Le rapport comprend un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement comportant les éléments à retenir et des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant notamment en avant les enjeux.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier établit le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (situation et articulation avec les documents stratégiques, démographie, équilibre social de l'habitat, économie et économie agricole, équipements-services publics-réseaux). Il affiche des données à l'échelle intercommunale, départementale et du SCoT, en matière de démographie, de logement et d'économie. Il présente également l'état initial de l'environnement ciblant l'aménagement de l'espace, les mobilités, le contexte environnemental et l'étude de densification.

Le dossier indique une croissance démographique en baisse entre 1968 et 1999 (perte de 70 habitants), suivie d'une hausse entre 1999 et 2015 (gain de 35 habitants) pour diminuer depuis.

La taille des ménages passe de 3,83 en 1968 à 2,11 personnes en 2021. Le dossier retient la moyenne de 1,91 personne par ménage à l'horizon 2035.

La commune compte 81 logements, constitués en majorité de résidences principales (83,7 %) en 2021. Le parc de logements a augmenté de 38,5 % entre 1968 et 2022, soit 22 logements supplémentaires.

Le nombre de logements vacants est de trois en 2021 selon l'INSEE (soit 3,8 % du parc global). Le taux est inférieur à celui de la communauté de communes (12,5 %) en 2020. Le projet de PLU n'affiche pas de logements vacants à réhabiliter, selon le PADD.

Selon le dossier, quatre changements de destination de bâtiments agricoles sont prévus en zone A. Ils ont été repérés à partir de critères portant sur l'utilité du bâtiment pour l'activité agricole, la création de conflits d'usage, le risque de spéculation ou de pression ainsi que la valorisation d'un bâtiment isolé. Les trois granges et l'ancien bâtiment agricole envisagés prennent en compte l'accès aux réseaux, leurs accessibilités, le contexte agricole, le type d'assainissement, la sensibilité du milieu récepteur, la localisation au regard des périmètres environnementaux ainsi que les risques et les nuisances.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la composante de la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de la commune, du SCoT, du SDAGE⁵ Adour-Garonne 2022-2027, des deux SAGE⁶ Dropt et Vallée de la Garonne ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) du site Natura 2000 et des ZNIEFF⁷ distants du territoire communal, complétés d'illustrations.

Le dossier fournit une cartographie des zones humides probables publiée le 17 février 2023, les localisant très fortement le long du réseau hydrographique en parties est et ouest. Une cartographie des zones humides connues, inventoriées lors des prospections de terrain réalisées au printemps 2023 les identifie en plusieurs endroits sur la commune.

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

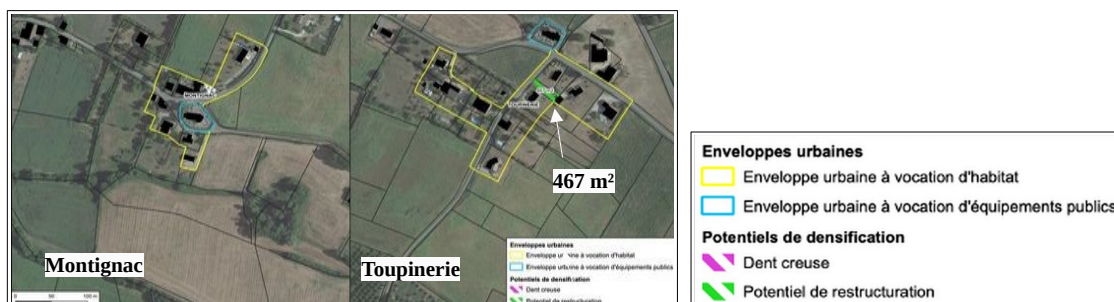
7 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

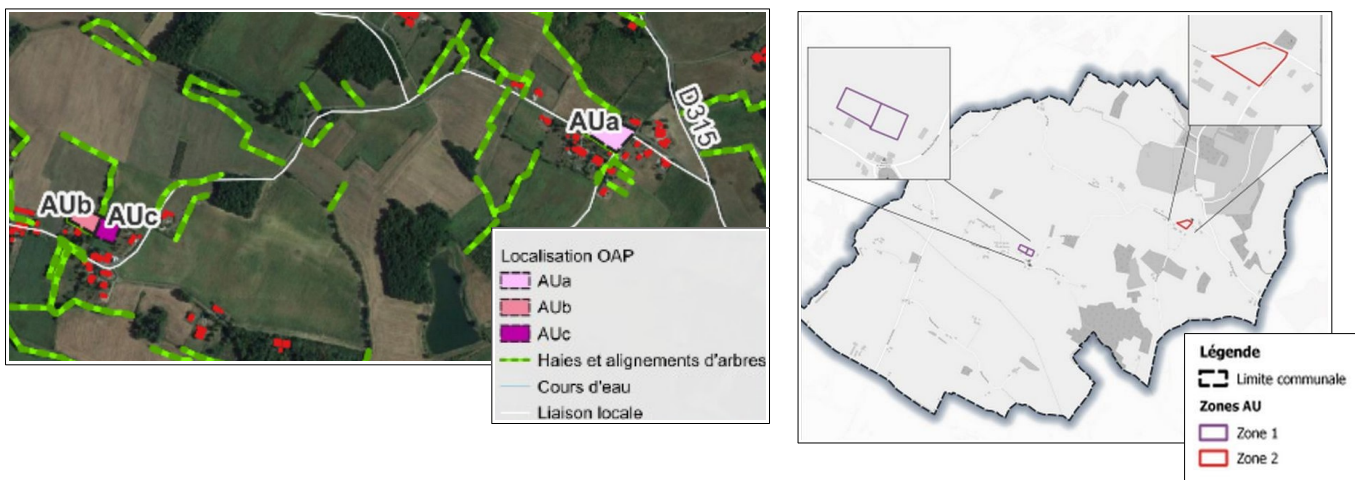
Un seul scénario de développement démographique a été étudié à l'horizon 2035. Il prévoit une croissance moyenne de +0,5 % par an pour atteindre 148 habitants, soit neuf habitants supplémentaires par rapport à 2022. Le scénario correspond à l'objectif du SCoT Val de Garonne-Guyenne-Gascogne en cours de révision. Le dossier évalue un besoin global de douze logements à l'horizon 2035 (soit un logement par an) : cinq logements correspondant aux besoins liés aux nouveaux arrivants et sept logements correspondant au desserrement des ménages.

Une analyse du foncier urbanisé a été réalisée par photo-interprétation pour obtenir la tâche urbaine du territoire. Elle a repéré cinq bâtiments dont la distance entre les bâtiments était inférieure ou égale à quarante mètres pour déterminer l'enveloppe urbaine. Cette dernière a été réduite à dix mètres du bâti principal sur les pourtours, en limite avec l'espace agricole. Les enveloppes urbaines ont ainsi été délimitées au plus près de l'habitat, en prenant en compte la construction principale et ses annexes, à partir des données cadastrales de janvier 2024, selon le dossier.

Selon le dossier, le potentiel de densification déterminé pour l'habitat est de 467 m² correspondant à un logement potentiel. Aucun potentiel de densité pour les équipements n'a été déterminé.



Synthèse de l'enveloppe urbaine et potentiel de densification sur la commune de Montignac-Toupinerie
(Source : Rapport de présentation, page 166)



Extrait de localisation des OAP (à gauche) et des zones d'étude (à droite) sur la commune de Montignac-Toupinerie
(Source : Orientations d'aménagement et de programmation et rapport de présentation, pages 3 et 209)

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Des investigations écologiques de terrain portant sur l'état initial (topographie et paysage, hydrographie, habitats naturels et biodiversité, continuités écologiques, espèces d'avifaune) et les zones humides ont été menées en juin 2025, sur les trois zones à urbaniser envisagées. Les zones humides ont été caractérisées selon les critères floristiques et pédologiques, par sondages. Des visites de terrain portant sur les habitats naturels et la biodiversité, à l'échelle communale, ont également été effectuées en 2022 (mars) et en 2023 (mars et mai).

Ces zones couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet d'une évaluation⁸ des incidences environnementales sur la base d'une bibliographie et d'inventaires habitats naturels, faune, flore et zones humides. Elles sont envisagées en continuité du tissu urbain existant.

Les zones AU sont situées sur des parcelles agricoles identifiées au registre parcellaire graphique (RPG) de 2023 en dehors de la trame verte et bleue communale : une friche herbacée pour la zone AUa, une culture non récoltée pour la zone AUb et une prairie de fauche pour la zone AUc.

Au vu des cartes⁹ de synthèse des enjeux environnementaux fournies à l'échelle communale, les zones AU envisagées semblent concernées par de faibles enjeux environnementaux. Il conviendrait toutefois de superposer les périmètres des zones AU envisagées sur les cartes évoquées pour faciliter la compréhension.

Les arbres remarquables localisés à proximité des zones AUb et AUc, la haie arbustive séparant ces zones ainsi que les alignements d'arbres localisés au sud des zones AUa et AUb, identifiés dans les OAP, sont préservés réglementairement, notamment au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, dans le projet d'élaboration de PLU.

Au vu du dossier, les changements de destination envisagés en zone agricole n'ont pas fait l'objet d'une évaluation environnementale pour évaluer leurs incidences écologiques.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences des changements de destination prévus par le projet de PLU, en particulier sur les habitats naturels, la faune, la flore et les zones humides, et de définir des mesures ERC, en priorisant l'évitement dès le stade de la planification territoriale.

4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente une quinzaine d'indicateurs de suivi portant sur les critères suivants : la démographie, le logement, l'eau potable, l'assainissement, l'agriculture, la gestion économe de l'espace, le cycle de l'eau et les réseaux écologiques. Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de l'élaboration du PLU.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) envisagée dans le projet de PLU d'au moins un hectare, à l'horizon 2035, en référence à l'objectif du SCoT, sans toutefois afficher la consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2021, en comparaison. Il ne précise pas non plus la consommation effective depuis 2021.

La MRAe rappelle que la modification du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvée le 18 novembre 2024, prévoit un objectif de réduction de consommation d'espaces NAF de 51 % entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis de 30 % entre 2031 et 2041 par rapport à 2021-2031 pour les communes du SCoT Val de Garonne-Guyenne-Gascogne. Le dossier doit démontrer que le projet d'élaboration de PLU respecte les objectifs du SRADDET modifié.

Pour le développement de l'habitat, les OAP sectorielles prévoient la construction de :

- cinq logements en zone AUa avec une densité de dix logements par hectare sur 0,39 hectare ;
- deux logements dans la zone AUb avec une densité de huit logements par hectare sur 0,34 hectare ;
- quatre logements dans la zone AUc avec une densité de douze logements par hectare sur 0,29 hectare.

Le PADD affiche une densité moyenne de dix logements par hectare pour les zones AU conformément aux objectifs du SCoT en révision.

Le règlement de la zone AU impose un échéancier d'ouverture tel que :

- la zone AUa sera urbanisée en priorité ;

⁸ Rapport de présentation, pages 208 à 214

⁹ Rapport de présentation, pages 140 à 142

- la zone AUB sera urbanisée lorsque 30 % de la zone AUa bénéficieront de permis de construire purgés de tout recours ;
- la zone AUC sera urbanisée lorsque 30 % de la zone AUB bénéficieront de permis de construire purgés de tout recours.

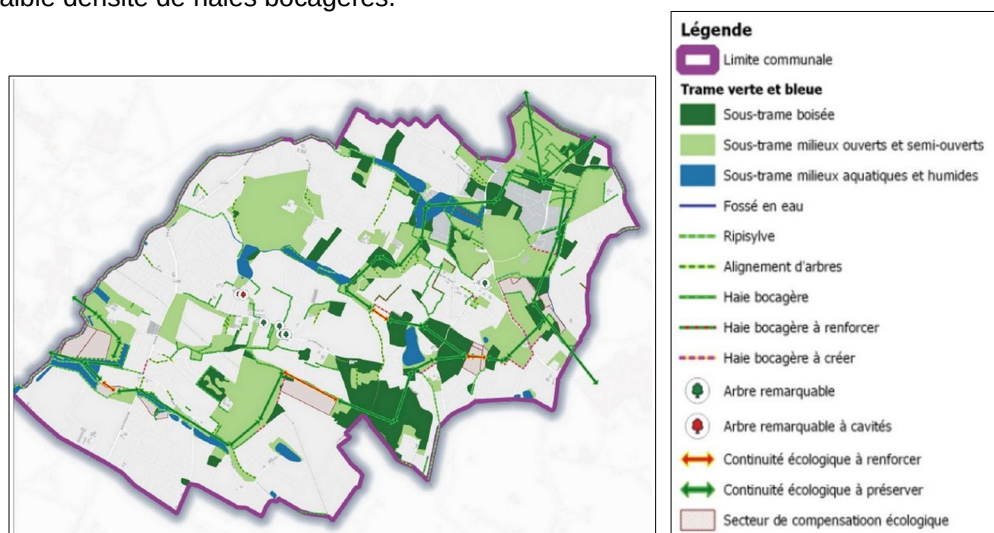
B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire de Montignac-Toupinerie n'est pas couvert par un site Natura 2000, ni par une ZNIEFF¹⁰. La trame verte et bleue (TVB) du SRADDET identifie un réservoir de biodiversité hydrographique correspondant au Trec de la Greffière, au nord ainsi qu'une dizaine d'obstacles à l'écoulement répartis sur le réseau hydrographique.

La TVB communale est constituée de continuités écologiques comprenant des boisements et des haies bocagères, à l'est, déclinée en sous-trame des milieux boisés (feuillus et peupleraie), et en sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts (prairies gérées par fauche et pâturage) et des milieux de transition (friches herbacées et arbustives, fourrés) ainsi qu'en sous-trame des milieux aquatiques et humides.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont protégés par des prescriptions ponctuelles (arbres remarquables), linéaires (des haies ou des alignements d'arbres) et surfaciques (une ou des parcelles cadastrales). Les éléments du paysage et du patrimoine bâti et naturel sont ainsi préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, représentant sept arbres remarquables, 4,11 kilomètres d'alignements d'arbres, 15,7 kilomètres de haies bocagères, 10,8 kilomètres de ripisylve ainsi que 73,4 hectares de milieux naturels à protéger.

L'OAP thématique « Biodiversité » présente la TVB et la trame noire communale et fait le constat d'une dégradation des continuités écologiques entre l'ouest et l'est en raison de la prédominance des cultures et d'une faible densité de haies bocagères.



La trame verte et bleue communale (Source : Rapport de présentation, page 136)

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Montignac-Toupinerie est classé en zone sensible aux pollutions, en zone vulnérable à la pollution d'origine agricole et en zone de répartition des eaux (ZRE) révélant un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire qui traduit un enjeu sensible.

Eau potable

L'eau potable distribuée sur la commune de Montignac-Toupinerie provient de la prise d'eau superficielle de Pinel, bénéficiant de périmètres de protection, la commune ne possédant pas de point de captage.

Le volume d'eau annuel prélevé en 2020 est de 106 494 m³ pour la commune, selon le dossier. Il convient de préciser le volume d'eau autorisé afin de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet communal.

10 Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Assainissement des eaux usées

Le territoire communal ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Toutefois, **les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées selon le dossier, ce qui mérite d'être clarifié, la commune ne disposant pas de station d'épuration.**

Le dossier indique un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectifs de 43,9 % en 2023 sur le territoire du syndicat Eau 47, regroupant 253 communes et 47 505 dispositifs, sans spécifier les résultats de conformité pour la commune de Montignac-Toupinerie et sans annexer de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement des eaux usées de la commune (en particulier la capacité d'infiltration des sols pour l'assainissement autonome, la localisation et l'état de fonctionnement des dispositifs en place,...).

Eaux pluviales

Le règlement écrit impose que lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

Les règles applicables à l'ensemble des zones stipulent pour les nouvelles constructions, sur chaque unité foncière privative, que 30 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en jardin planté et gazonné.

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire communal, non couvert par un plan de prévention du risque inondation (PPRI), n'est pas associé à un atlas des zones inondables (AZI). Il est soumis à un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI). Il comprend des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et par débordements de nappe, selon le dossier. Les zones à urbaniser envisagées dans le projet d'élaboration de PLU sont situées en dehors de zone inondable, selon le dossier, la trame bleue étant délimitée réglementairement.

Le territoire communal est concerné par l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles, en intégralité, et les risques de mouvements de terrain. Un plan de prévention des risques naturels (PPRN) retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Lot et Garonne approuvé le 2 février 2016 concerne l'intégralité de la commune. Aucun risque technologique n'est identifié sur le territoire communal.

Le territoire communal est insuffisamment desservi par la défense incendie, plusieurs secteurs habités, n'étant pas couverts, selon le dossier, sans autre précision. Un besoin de mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est évoquée dans le dossier.

La MRAe recommande de préciser l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie présents et de cartographier les secteurs d'urbanisation couverts de façon satisfaisante.

E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation du changement climatique

Les OAP sectorielles prévoient la création de cheminements doux, déplacements alternatifs à l'automobile. L'OAP thématique « Mobilités » vise à favoriser une mobilité multimodale faiblement émettrice de gaz à effet de serre, en contribuant notamment à l'amélioration du cadre de vie. L'OAP « Biodiversité » intègre la trame noire élaborée visant à réduire la pollution lumineuse sur la commune, restant à traduire réglementairement.

Le PADD prévoit le recours au développement des énergies renouvelables en permettant l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures ainsi que la réalisation sous conditions de projet photovoltaïque.

Les dispositions générales du règlement du PLU interdisent les centrales photovoltaïques au sol ou agri-photovoltaïques dans le périmètre défini sur le règlement graphique relatif à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Elles autorisent sous conditions la pose sur hangar agricole de panneaux solaires en toiture, et interdisent les panneaux solaires thermiques, qui peuvent être remplacés par des capteurs solaires sous tuiles.

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

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Montignac-Toupinerie (47) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de neuf habitants supplémentaires, identifie un besoin de douze logements et la mobilisation d'au moins un hectare pour l'habitat.

L'évaluation environnementale du PLU apparaît proportionnée, et des mesures d'évitement-réduction des incidences environnementales ont été mises en œuvre réglementairement. Les secteurs les plus sensibles tels que les éléments de paysage identifiés sur les zones à urbaniser font ainsi l'objet de protections réglementaires.

Il conviendrait de compléter le dossier par des investigations écologiques sur les secteurs des bâtiments faisant l'objet de changements de destination. Des précisions sont attendues sur la défense incendie et sur l'assainissement. Un résumé non technique doit compléter le rapport de présentation.

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

Fait à Bordeaux, le 17 novembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski