

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BEAUTIRAN MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION



RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 juin 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 17 juin 2024

Le Maire,



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUTIRAN

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BEAUTIRAN**

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Mai 2024

Préambule	7
1. Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur	9
3. L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4. La procédure de modification	10
4.1 Justification et contenu de la procédure	10
4.2 Le déroulement de la procédure	11
4.2.1 La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA).....	11
4.2.2 La mise à disposition du public du dossier.....	13
4.2.3 L'approbation du dossier de modification simplifiée.....	13
5. Le contenu du dossier de modification	14
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	14
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme ...	17
1. Le territoire communal	19
2. Présentation du site et de ses alentours	21
3. État initial de l'environnement	25
3.1 Le cadre physique.....	25
3.1.1. Géologie.....	25
3.1.2. Topographie.....	26
3.1.3. Hydrographie et hydrogéologie.....	27
3.2 Le milieu naturel.....	31
3.2.1. Un site naturel enclavé dans le tissu urbain, mais au contact de milieux sensibles.....	31
3.2.2. La Trame Verte et Bleue.....	38
3.3. Les risques naturels et technologiques	43
3.3.1. Le risque « inondation ».....	44
3.3.2. Le risque « inondation par remontée de nappe phréatique »	45
3.3.3 Le risque mouvement de terrain : retrait – gonflement des argiles	46
3.3.4 Le risque radon.....	47
3.3.5 Le risque sismique.....	48
3.3.6 Le risque « tempête »	48
3.3.7 Les risques industriels	49
3.3.8 Nuisances	52
3.4 Le cadre paysager et patrimonial.....	53
3.4.1 Contexte paysager de la commune	53
3.4.2 Morphologie et composantes du site et de ses abords	54
3.4.3. Patrimoine historique et archéologique.....	56
3.5. Voies et réseaux	58
3.5.1. Le réseau viaire	58
3.5.2. Les réseaux divers.....	59

4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	62
4.1. L'organisation du zonage	62
4.1.1. Le zonage du périmètre d'étude	62
4.1.2. Le zonage en périphérie du périmètre d'étude	63
4.2. Les dispositions du règlement de la zone N	65
4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires.....	65
5. La motivation de la modification simplifiée	66
5.1 Le projet d'« espace de cueillette »	66
5.1.1. contexte	66
5.1.2. Le projet lui-même	67
5.2 La mise en place de dispositions réglementaires adaptées pour préserver les commerces et activités de services.....	67
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	70
6.1. Les évolutions du document graphique de zonage.....	70
6.1.1. Le reclassement des terrains concernés de la zone naturelle « N » vers la zone agricole « A »	70
6.1.2. L'institution de « secteurs de diversité commerciale à protéger ».....	73
6.2. Les évolutions du règlement d'urbanisme.....	76
6.2.1. Les principes.....	76
6.2.2. L'évolution retenue.....	76
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme	77
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	79
2. Conclusion.....	82
Equipe d'étude	83
Annexes	85



Préambule

1. Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur	9
3. L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4. La procédure de modification	10
5. Le contenu du dossier de modification	14
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	14

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 énonce, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1. Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de Beautiran

Monsieur le Maire de Beautiran : Philippe BARRÈRE.

12, place de Verdun - 33640 Beautiran

Téléphone : 05 56 67 06 15

Courriel : contact@mairie-beautiran.fr

2. Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Beautiran est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2013 et ayant fait l'objet de procédures d'évolution suivantes :

Évolution	Date d'approbation
Modification simplifiée n°1	8 décembre 2020

La commune de Beautiran fait partie de la **Communauté des Communes « Communauté de Communes de Montesquieu »**.

Par ailleurs, la commune est incluse dans l'aire du **SYSDAU** et à ce titre, le PLU est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise** approuvé le 13 février 2014 en séance de comité syndical.

3. L'objet du présent dossier de modification simplifiée

La municipalité a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU afin de permettre :

- De modifier le zonage des parcelles cadastrées section 0C n°751, 124 et 535, situées rue de la Passerelle, de la zone N à la zone A afin de permettre la création d'un « espace de cueillette » permettant la production de fruits et légumes de qualité biologique en circuit court. Dans ce cadre, la construction d'un espace technique, notamment, apparaît nécessaire. Le règlement en vigueur de la zone N n'admet pas les constructions nécessaires à l'activité agricole. C'est la raison du changement de zonage sur ce site.

- D'identifier les commerces et activités de services à préserver afin de maintenir et assurer le dynamisme du territoire et plus particulièrement du centre bourg.

4. La procédure de modification

4.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

« Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations très limitées de la pièce graphique du règlement, qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Beautiran.

Par ailleurs, il s'avérait nécessaire de s'assurer que cette modification simplifiée ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur le site concerné et ses environs. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée doit être réalisée ou non.

Par décision KPP-2023-n°15178 en date du 31 février 2024, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beautiran (33).

4.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée.

2 – L'information du public préalable à la mise à disposition du dossier

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en Mairie du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

3 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

4 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

4.2.1 La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Beautiran notifiera, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Beautiran, le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Six avis ont été transmis à la commune. Il s'agit de ceux de :

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde. Elle demande de :**
 - Corriger l'incohérence sur les évolutions du règlement écrit de la zone A par le biais de cette procédure.

La notice sous-entend que le règlement écrit de la zone A a fait l'objet de modifications pour encadrer l'implantation et la volumétrie des futures constructions or, la pièce « 2-PLU_Beautiran_MODIF_SIMPL_2_reglement » ne fait pas apparaître de modification sur le règlement écrit de la zone A.

La commune signale que cette incohérence est rectifiée dans le dossier d'approbation. Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°2, le règlement écrit de la zone A n'évolue pas.

- Compléter la notice de présentation par la date de saisine de la MRAE (le 15 décembre 2023) et par la date de sa décision (le 15 février 2024).

La demande formulée est prise en compte.

- **Le Syndicat Mixte du SCoT du SYSDAU** n'a pas fait de remarques.
- **Le Département de la Gironde.** Il recommande de :

- Mettre en place des haies et lisières entre la parcelle et les habitations.

La commune répond que dans le cadre de la création d'un espace de cueillette et d'un espace technique, une haie sera créée par le porteur de projet entre la parcelle et les habitations. Le dossier est complété dans ce sens.

- Prévoir pour les bâtiments agricoles des dispositions constructives (réhausses, batardeaux) afin d'éviter toute surexposition. Les clôtures seront transparentes pour laisser s'écouler l'eau. L'artificialisation sera limitée au maximum (aire de stationnement en dalles alvéolaires, etc.).

La commune signale que le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU. Ces dispositions seront respectées aux titres du respect du PPRI. Il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement.

- Même s'il est prévu que les eaux pluviales soient récupérées et réutilisées afin d'arroser les différentes plantes et les zones de culture, il convient de rappeler que **le recours à la nappe souterraine par forage devra être privilégié pour l'arrosage par rapport à un arrosage à partir du réseau d'eau potable. Toute alternative à l'eau potable est à encourager** (assainissement non collectif écologique recommande de type toilettes sèches et filtre planté). **Enfin, le drainage de la parcelle est contre-indiqué** (proximité avec zones humides du SAGE Garonne).

Le dossier est complété dans ce sens

- **La Communauté des Communes de Montesquieu.** La CdC propose de :

- Envisager la création d'une haie arbustive en lisière des zones urbanisées pour limiter l'impact paysager du futur bâti agricole sur la partie Nord et Ouest de l'espace agricole.

La commune répond que dans le cadre de la création de cet espace de cueillette et d'un espace technique, une haie sera créée par le porteur de projet entre la parcelle et les habitations. Le dossier est complété dans ce sens.

- Intégrer les parcelles appartenant à la commune dans cette logique dans l'éventualité d'un changement de destination ou de vente d'une parcelle tout en conservant les possibilités d'un maintien d'une offre commerciale et servicielle recentrée autour du centre bourg.

La commune ne souhaite pas modifier les linéaires commerciaux identifiés dans le cadre de cette procédure.

- Définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, géré par un DU commercial, au sens de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme.

Une réflexion va être engagée au sein de la commune. Cet objet sera donc examiné dans le cadre d'une procédure ultérieure.

- Tenir compte de l'enjeu de continuité en matière de mobilité douce entre la Gare, le Bourg de Beautiran et Castres-Gironde qui a été récemment relevé en concertation avec la commune dans le cadre de la révision du Schéma Directeur Cyclable (SDIC) de la CCM. Cependant, il est à constater que l'accès au centre Bourg de Beautiran et notamment son offre commerciale et servicielle envisagée ne serait pas reliée par un maillage doux depuis la Gare et au linéaire commercial projeté au lieu-dit « Les Ponts ». Cette connexion mériterait de pouvoir être envisagée en fonction des contraintes existantes, notamment de largeur et d'emprise foncière, pouvant renvoyer à des aménagements adaptés (pistes ou bandes cyclables, chaucidou, etc.) ou à un plan de circulation. Inversement, l'attractivité du linéaire commercial projeté au lieu-dit « Les Ponts » se limitera à un rayonnement accessibilité en voiture individuelle. Ce dernier n'est pas inclus dans le périmètre éligible au fonds de concours CCM relatif au soutien à l'économie de proximité dans les centre-bourgs.

Une réflexion va être engagée au sein de la commune. Cet objet sera donc examiné dans le cadre d'une procédure ultérieure.

- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat.** Celle-ci n'a pas fait de remarques.
- **La Chambre de l'Agriculture.** Celle-ci n'a pas fait de remarques.

4.2.2 La mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été mis à disposition du public pendant un mois en Mairie **du lundi 22 avril 2024 au mercredi 22 mai 2024 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune.** Les modalités de la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Conformément à la délibération, un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification simplifiée du PLU afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

Aucune remarque n'a été formulée sur le registre ni transmise par courriel.

4.2.3 L'approbation du dossier de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire a présenté le bilan devant le Conseil municipal, qui en a délibéré et adopté le projet par la délibération motivée en date du **17 juin 2024.**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

5. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, **il s'agit uniquement de la planche du règlement graphique.**

6. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L. 153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

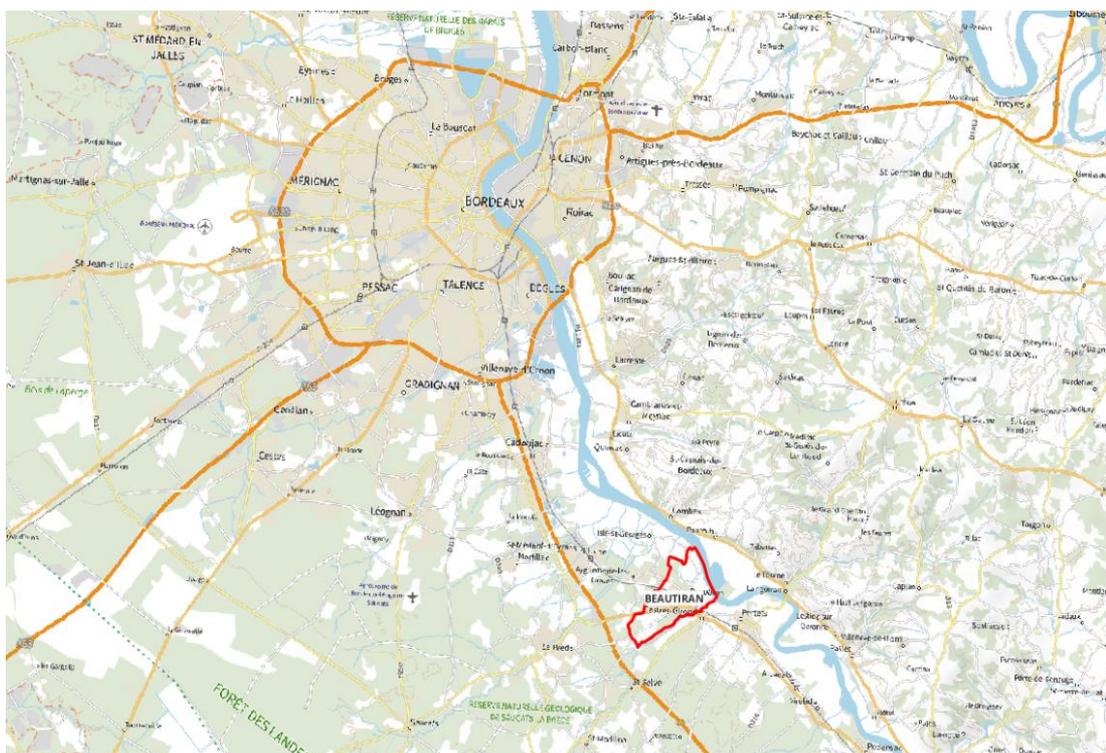
1. Le territoire communal	19
3. État initial de l'environnement.....	25
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	62
5. La motivation de la modification simplifiée	66
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	70

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Beautiran dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1. Le territoire communal

La commune de Beautiran se situe au cœur du département de la Gironde à une vingtaine de kilomètres de la préfecture, Bordeaux. Elle dispose ainsi d'une position stratégique, dans la première couronne périphérique de la métropole bordelaise et dispose d'un cadre de vie d'une forte valeur ajoutée, notamment grâce aux bords de Garonne et aux nombreux chemins piétonniers.



Bénéficiant de l'accès à l'autoroute A62 (à seulement 4 km), avec de surcroît l'échangeur de « La Prade », elle dispose d'une bonne accessibilité routière. Elle est ainsi bien connectée au grand territoire. La RD 1113 et la RD 214 traversent le centre de la commune. De plus, la commune dispose de sa propre gare SNCF qui la relie à Bordeaux par TER en seulement 12 minutes. On notera également que la LGV Bordeaux/Toulouse devrait voir son tracé passer sur la commune de Beautiran.

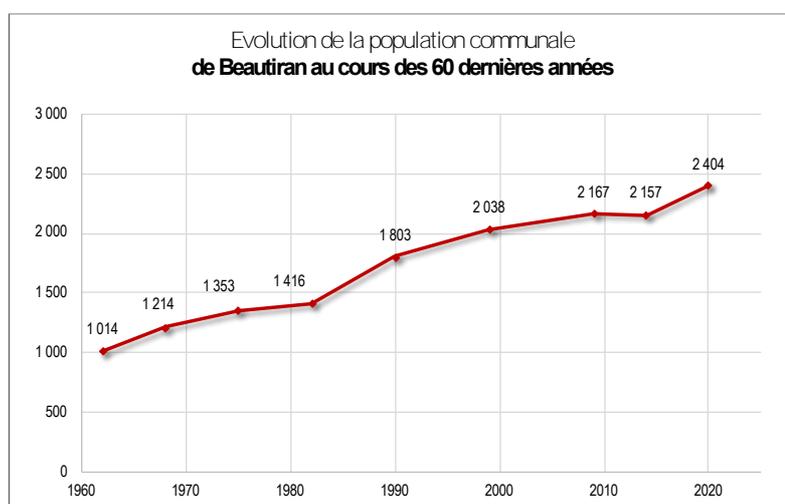
La commune est bordée par Castres-Gironde à l'Est, Ayguemorte-les-Graves à l'Ouest, Saint-Selve au Sud-ouest et plus modestement par Isle-Saint-George.

Les communes les plus influentes pour Beautiran sont :

- Bordeaux, à 25 km, 259 809 habitants ;
- Villenave d'Ornon, à 12 km, 38 444 habitants ;
- Langon, à 23 km, 7 366 habitants.

Ainsi, la commune est sous l'influence bordelaise, mais bénéficie aussi de la proximité de polarités plus locales.

Sur le plan démographique, cette influence s'est matérialisée par une forte croissance de la population qui a plus que doublé au cours des 60 dernières années, passant de 1 014 habitants en 1962 à 2 404 habitants en 2020.



Beautiran appartient à plusieurs regroupements de communes la communauté de communes de Montesquieu, le Pays « Graves et Landes de Cernès », et le SYSDAU, syndicat mixte de l'agglomération bordelaise.

Malgré les atouts dont dispose Beautiran en termes notamment de qualité et de cadre de vie, elle n'en reste pas moins un territoire contraint. En effet, sur les 635 hectares du territoire communal, près de la moitié est submersible. Si la zone des Palus est régulièrement soumise aux caprices de la Garonne, les berges du ruisseau du Gât-Mort sont, elles aussi, inondables. La commune est ainsi sous le joug du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) Garonne qui a sanctuarisé une partie du territoire au titre du risque inondation. Mais au-delà de la nécessité de protéger la Garonne, il s'agit de valoriser ce milieu.

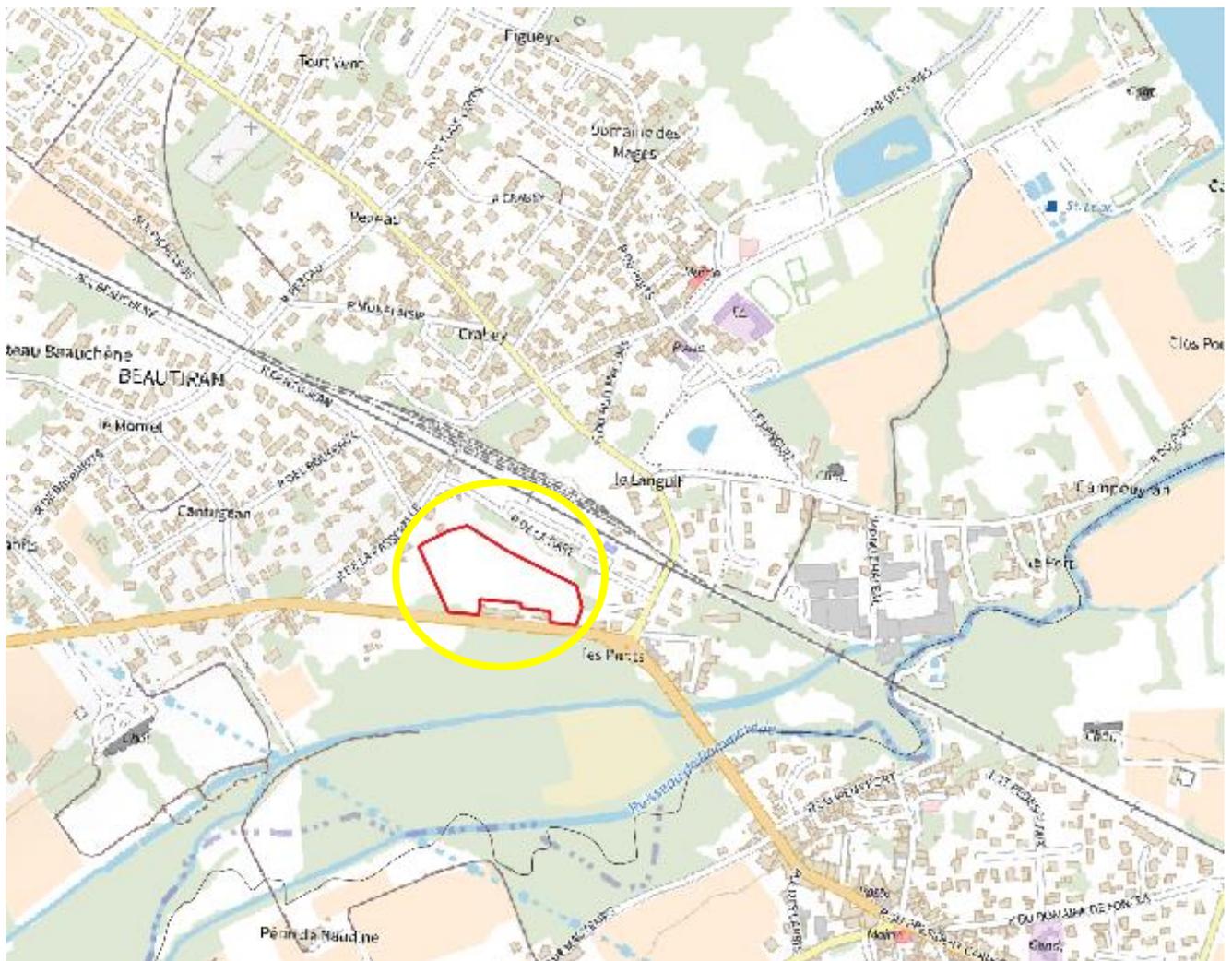
Les zones inondables contraignent donc le développement de l'urbanisation tout comme les zones AOC (Bordeaux Supérieur et Graves) qui constituent une partie de l'identité de la commune à respecter.

Enfin, la commune subit une coupure spatiale par la RD 1113 et par la voie ferrée (périmètre de nuisances sonores) et bientôt une nouvelle coupure avec la réalisation de la LGV qui traversera la partie Sud-ouest du territoire.



2. Présentation du site et de ses alentours

Rappelons que si la présente procédure de modification simplifiée a un double objet : modifier le zonage des parcelles cadastrées section 0C n°751, 124 et 535, situées rue de la Passerelle, de la zone N à la zone A afin de permettre la création d'un « espace de cueillette » et mettre en place des dispositions réglementaires adaptées pour préserver les commerces et activités de services, les analyses qui suivent porteront essentiellement sur le premier objet, tout particulièrement pour ce qui concerne l'état initial de l'environnement.



Localisation du site d'étude

(© IGN)



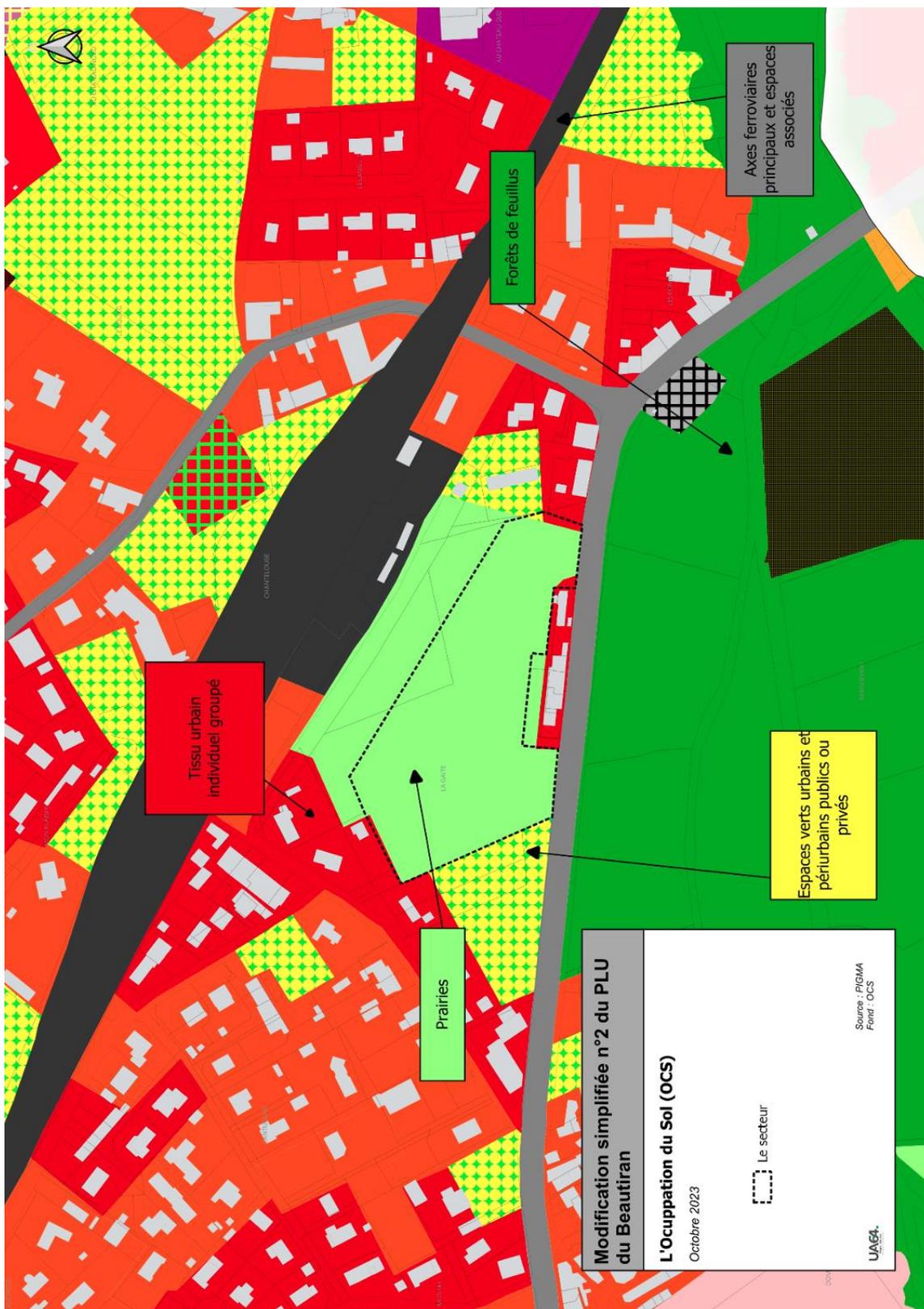
Parcelle à classer en zone agricole

Les parcelles concernées par la présente modification simplifiée sont localisées au Sud du bourg au contact immédiat de l'enveloppe urbaine, au lieu-dit « La Gaité ». Il s'agit de parcelles enclavées entre des espaces pavillonnaires, mais également la voie ferrée et la rue de la Gare au Nord et la RD 1113 au Sud.

Le site est constitué des parcelles C751 et C124, mais pas dans leur totalité. La superficie concernée est de **15 007,98 m²** soit **1,50 ha**.

Parcelles	Superficie occupée	Superficie totale
C 751	14 484,06 m ²	17 401,51 m ²
C 124	523,92 m ²	2 607,54 m ²
SUPERFICIE TOTALE	15 007,98 m²	

Actuellement non bâties, **elles sont considérées comme agricoles par le référentiel Néo-Aquitain de l'Occupation du Sol (OCS)**. Ces parcelles sont plus précisément identifiées comme prairies.





3. État initial de l'environnement

3.1 Le cadre physique

3.1.1. Géologie

Les formations géologiques rencontrées sur le territoire de Beautiran sont peu diversifiées, superficielles, récentes et pour la majeure partie attribuable au système de la Garonne.

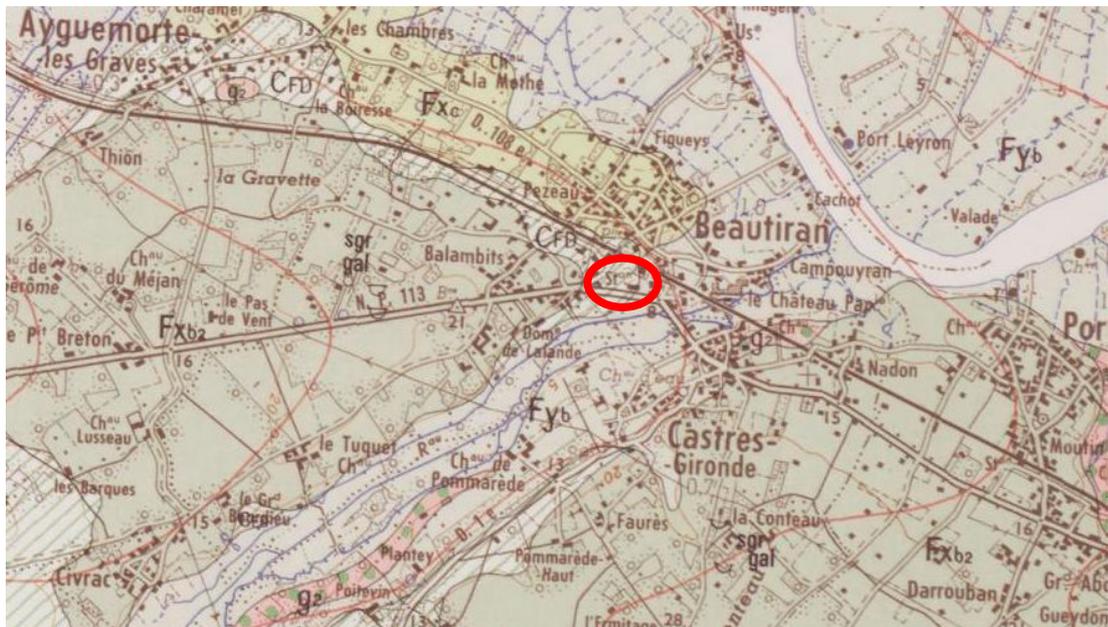
On trouve des argiles des palus sur les parties basses du territoire communal. Ce sont des alluvions fluviatiles composées de dépôts argilo-sableux. Le lit majeur du Gât Mort se compose également de cette formation argileuse. En bordure du palus se développe une terrasse de sables, graviers et gros galets jaunâtres peu ou pas argileux. La terrasse haute est de la même composition, mais dans une matrice plus argileuse. Cette formation s'étend sur tout le Sud-Ouest du territoire communal.



Des alluvions issues de la Garonne au niveau du palus



La terrasse de sables, graviers et galets sur les hauteurs de la commune



Géologie sur la commune du Beautiran
(source : BRGM)

Sur la partie Ouest, le site est issu de la formation de versant. Il s'agit principalement de sables argileux à graviers colluvionnés (CFD (1)) d'une épaisseur supérieure à 1 mètre.

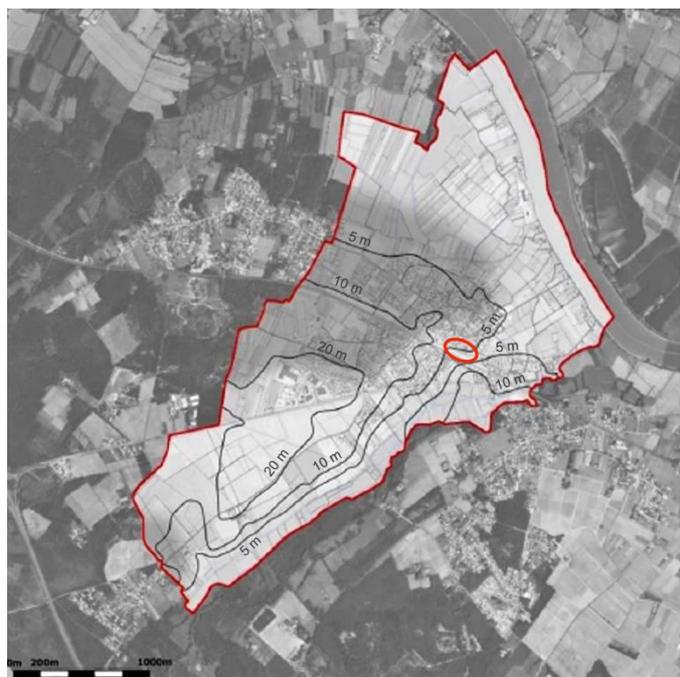
Sur la partie Est, le site est issu de la formation fluviale. Il s'agit principalement d'argiles des Palus (Fyb) (argiles limoneuses et tourbeuses).

3.1.2. Topographie

Le territoire communal de Beautiran ne présente pas de fort contraste topographique. Les pentes douces s'étirent depuis les hauteurs de Couloumey au Nord-Ouest jusqu'à la Garonne vers l'Est et vers le Gât Mort au Sud-Est. Cette topographie peu marquée est bien dessinée par le vallon du Gât Mort et par les palus de la Garonne. La topographie communale varie donc entre plaine humide et colline douce.

C'est donc l'eau qui a façonné le socle et les paysages de la commune.

L'altitude du site d'étude est de l'ordre de 4 à 5 mètres NGF.



3.1.3. Hydrographie et hydrogéologie

3.1.3.1. Hydrographie

La Garonne et le Gât Mort constituent les axes principaux de la trame bleue du territoire communal. Ils constituent les limites naturelles à l'Est et au Sud de la commune de Beautiran.

Ils sont tous les deux bordés par une zone humide de largeur variable.

La Garonne et le Gât Mort sont soumis aux influences des marées. Le fonctionnement du territoire communal est fortement contraint par le système hydrologique au regard du risque d'inondation lié au fleuve et à la rivière. Le Gât Mort est un tributaire de la Garonne. A la hauteur de Beautiran, son cours se dédouble et génère un milieu inondé où alternent prairies et forêts humides voire marécageuses.

La configuration relativement plane et large de la vallée de la Garonne constitue une vaste zone d'étalement de ses eaux lors des périodes de crues. Les palus, très tôt mis en valeur par l'homme au regard de leurs grandes potentialités agricoles, ont fait l'objet d'un assainissement par la mise en place d'un réseau de fossés destinés à évacuer les eaux envahissantes sur les bases du réseau hydrographique d'origine constitué par la Rouille de Pajas, la veille Rouille de Boutric, l'Estey de l'Ins,... Un étang à vocation récréative a été réalisé dans le secteur du palus, derrière l'église.





La proximité du Gât Mort

Le site lui-même est localisé à environ 150 mètres Gât Mort.

3.1.3.2. Hydrogéologie

a) Les données de terrain

L'ensemble des terrains sur lesquels s'étendent les basses vallées, celles de la Garonne et du Gât Mort, développe des milieux humides où s'alternent des prairies à caractère bocager, des boisements de feuillus plus ou moins inondés et quelques rares cultures. Ces espaces renferment une richesse écologique importante.

Parmi les actions entreprises dans le cadre du SAGE « Vallée de la Garonne » (voir ci-après) un premier relevé cartographique des zones humides potentielles a été réalisé. Cet inventaire n'est pas exhaustif et sera complété au cours de la mise en œuvre du SAGE pour intégrer de nouvelles zones humides et également pour obtenir des informations complémentaires au cours d'inventaires menés à petites échelles avec des délimitations plus précises.

Toutefois, cet inventaire montre clairement au Sud du site d'études, le Gât Mort entouré de forêts humides et des zones humides associées pouvant remonter jusqu'à la RD 1113. Cette voie semblant former obstacle au développement de celles-ci vers le Nord.



Le site est donc localisé, à moins de 50 mètres d'une zone humide identifiée par le SAGE correspondant à la vallée du Gât Mort. Toutefois, ici aussi, les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'auront aucune incidence notable sur ces zones humides.

b) Le SAGE « Vallée de la Garonne »

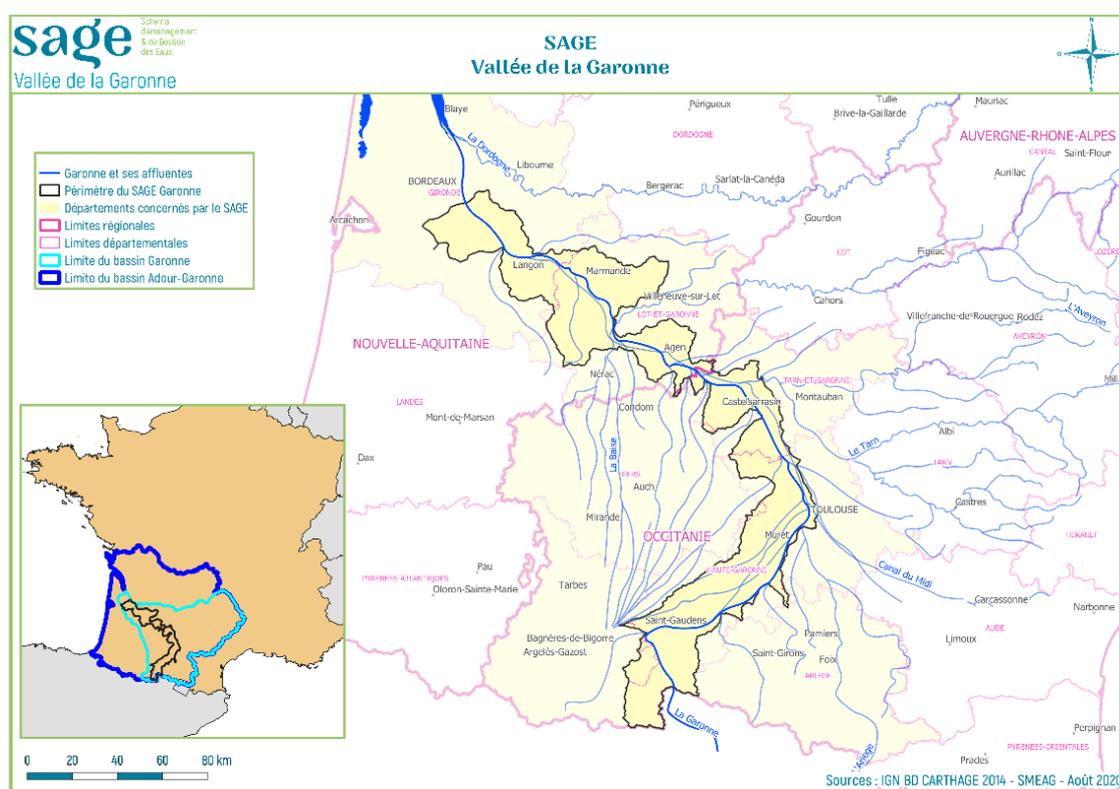
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vallée de la Garonne » a été approuvé en 21 juillet 2020. Le SAGE est constitué de 5 objectifs généraux déclinés en sous-objectifs qui visent à répondre aux enjeux identifiés pour la Vallée de la Garonne. Ils sont les suivants :

- **Objectif général 1** : Restaurer des milieux aquatiques, la continuité écologique et lutter contre les pressions anthropiques ;
- **Objectif général 2** : Contribuer à la résorption des déficits quantitatifs ;

- **Objectif général 3** : Intégrer la politique de l'eau dans la politique d'aménagement ;
- **Objectif général 4** : Communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne ;
- **Objectif général 5** : Créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du sage.

À la demande de la CLE, deux règles supplémentaires ont été intégrées au SAGE via le règlement pour rendre obliGatoire leur prise en compte :

- Préserver les zones humides et la biodiversité : une règle visant l'interdiction de destruction de zones humides ou dans certains cas (cas déroGatoires), fixe les modalités de compensation.
- Limiter les ruissellement par temps de pluie : une règle qui incite au traitement des eaux pluviales, au niveau local, pour limiter les impacts du ruissellements (inondations, érosion, pollution,...)



La modification simplifiée du PLU de Beautiran n'a pas pour effet de remettre en cause les objectifs du SAGE.

c) Le SAGE « Nappes profondes de Gironde »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappes profondes de Gironde » a été approuvé en 18 juin 2013. Le SAGE a pour objectif, dans son périmètre, de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et de garantir le maintien des autres nappes en « bon état ».

La préservation du « bon état quantitatif » ces nappes profondes impose :

- une gestion en bilan : les prélèvements cumulés à grande échelle (1 000 km² ou plus) ne doivent pas excéder, sur de longues périodes, leur capacité de renouvellement, qui est limitée,
- une gestion en pression : à une échelle locale (moins 100 km²), les prélèvements ne doivent pas provoquer une diminution de pression dans les nappes susceptibles de générer une dégradation de la ressource (changement de propriétés physico-chimiques, intrusion d'eau salée, vulnérabilité aux pollutions).

La stratégie retenue par la Commission locale de l'eau donne la priorité à :

- la réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable ;
- l'exemplarité des collectivités locales, préalable indispensable à une sollicitation du grand public ;
- l'optimisation des usages domestiques par tous les Girondins ;
- la mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution.

La modification simplifiée du PLU de Beautiran n'a pas pour effet de remettre en cause les objectifs du SAGE.

3.2 Le milieu naturel

3.2.1. Un site naturel enclavé dans le tissu urbain, mais au contact de milieux sensibles

3.2.1.1. Analyse du site

Actuellement à vocation agricole et non naturelle, comme le montre le référentiel Néo-Aquitain de l'Occupation du Sol (OCS) les emprises concernées par la modification simplifiée sont identifiées par celui-ci comme des prairies. Mais, les investigations de terrains montrent un espace largement laissé à lui-même qui apparaît occasionnellement cultivé en son centre.

Plus précisément, le site apparaît au contact de **zones artificialisées** du type :

- Tissu urbain individuel groupé, sur ses bordures Est et Ouest et, partiellement, au Sud.
- Axes de communication (ferroviaire au Nord et routier au Sud)
- Espaces verts urbains qui correspondent aux jardins des espaces urbains.

Toutefois, même si la RD 1113 constitue une coupure non négligeable, le site est mitoyen d'**espaces naturels sensibles** faisant, à ce titre, l'objet de protections (voir ci-après).

Le site lui-même est une prairie. Au sol, il s'agit principalement d'un sol en friche qui semble tout de même bénéficier d'un minimum d'entretien comme le montre les différentes photos aériennes du site ci-après.



2000-2005



2006-2010



2011-2015



2018



2021

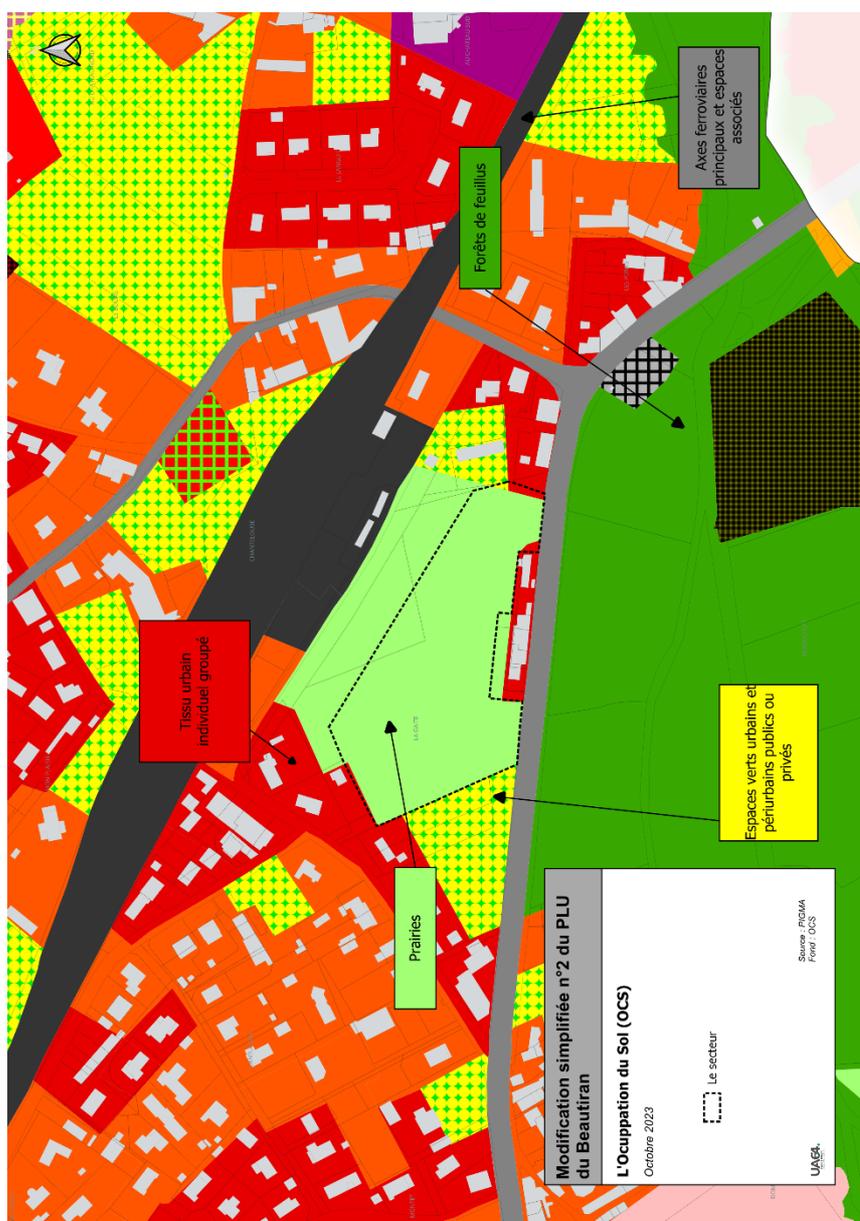
Au vu de la végétation relevée, **le site lui-même appartient à l'habitat naturel des prairies mésohygrophile⁸** thermo-atlantiques, du lit majeur des vallées, fauchée extensivement et, ici, en voie partielle d'enfrichement. Il s'agit d'un milieu assez commun en Nouvelle-Aquitaine.

⁸ Qualifie les végétaux qui croissent préférentiellement dans des milieux humides, mais pas inondés ou mouillés.

La végétation y est dominée par des hémicryptophytes⁸ hautes et structurée par une diversité importante de graminées. La biomasse peut être importante.

Les principales espèces sont la Gaudinie fragile (*Gaudinia fragilis*), l'Orge petit-seigle (*Hordeum secalinum*), le Trisetum jaunissant (*Trisetum flavescens*), le Silaüs des prés (*Silaum silaus*), le Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*) et la Potentille rampante (*Potentilla reptans*).

Toutefois, la présence assez abondante du Liseron des champs (*Convolvulus arvensis*) et du Chardon des champs (*Cirsium arvense*) montre clairement **une absence d'entretien de cette prairie et d'un début d'enrichissement**.



⁸ Plante herbacée vivace dont parties aériennes disparaissent pendant l'hiver et dont les bourgeons passent cette saison au niveau du sol ou très proche de celui-ci.



Vue de la prairie occupant une grande partie du site

On rappellera toutefois qu'une partie du site est d'ores et déjà occupée par des plantations agricoles.



La mise en valeur agricole d'une partie du site

Sur le plan faunistique, le site ne présente pas de particularités et abrite une faune largement inféodée aux milieux habités.

En conclusion, les parcelles du site ne présentent pas un intérêt écologique significatif.

Rappelons que la modification simplifiée n'a pas pour objet d'étendre l'urbanisation, mais uniquement de permettre à un exploitant agricole de développer son projet de cueillette maraichère sur la commune de Beautiran. Il s'agit avant tout de reconnaître le caractère agricole de ce site, qui n'est plus réellement à vocation naturelle depuis de nombreuses années comme le montre le référentiel Néo-Aquitain de l'Occupation du Sol (OCS). Ces parcelles sont plus précisément identifiées comme prairies. Il n'y

aura donc aucune incidence significative sur son environnement naturel qui ne présente pas en lui-même une sensibilité élevée.

3.2.1.2. Les milieux naturels proches

Il est nécessaire de caractériser les milieux naturels proches du site d'étude en raison de **forte sensibilité écologique** qui ont conduit à leur protection.

Il s'agit des **formations liées aux zones humides de part et d'autre du Gât Mort**, immédiatement au Sud de la RD 1113.

Il s'agit d'une **Aulnaie-Frênaie alluviale non marécageuse**, qui, au droit du site d'étude, présente une largeur de l'ordre de 250 mètres. Cet habitat représente le faciès de forêt alluviale à bois durs. Les sols y sont inondés périodiquement, soit par des crues hiverno-printanières de régime océanique, soit par des remontées de la nappe phréatique ; dans tous les cas, cependant, le rabattement plus ou moins important de la nappe en période estivale permet le développement au-dessus de l'horizon réduit du gley, d'une couche suffisamment aérée qui favorise une forte activité biologique et une bonne nitrification. Deux essences se partagent la canopée de l'habitat :

- L'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) : espèce héliophile et pionnière, ne dépassant pas 20 à 25 mètres et 60 à 100 ans.
- Le Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*) : essence atteignant 150 à 200 ans et 30 mètres de hauteur.

Hormis ces deux espèces, l'Orme champêtre, l'Érable champêtre et, par pieds dispersés, le Chêne pédonculé, sont les autres essences structurant l'habitat.

La strate arbustive est souvent très diversifiée, mais présente peu de véritables caractéristiques, sauf la Viorne obier (*Viburnum opulus*) ou le Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*). On peut également rencontrer le Noisetier ou le Groseillier rouge.

Dans la strate herbacée, la Grande laïche (*Carex pendula*) et, à un moindre degré, la Laïche espacée (*Carex remota*), sont constantes et, parfois, très recouvrantes ; elles sont accompagnées par tout un cortège d'espèces à tendance nitrophile (*Urtica dioica*, *Rubus caesius*, *Glechoma hederacea*). Ce milieu eut aussi abriter des stations importantes à l'échelle de la Gironde pour le Lycopode inodé (*Lycopodiella inundata*) et l'Œillet superbe (*Dianthus superbus*).

Concernant la **faune**, le Gât Mort lui-même et ses abords relèvent d'une certaine importance dans la circulation des espèces depuis la vallée de la Garonne vers le plateau landais et accueillent des espèces remarquables bénéficiant de protections :

- Les populations de brochet (*Esox lucius*), espèce repère du PDPG33, sont encore en bon état et relèvent d'un enjeu pour la faune piscicole. La Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) ou l'Anguille d'Europe (*Anguilla anguilla*) et le Chabot commun (*Cottus gobio*) peuvent également fréquenter le cours d'eau.
- Parmi les odonates, on relève la présence de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) et la Leucorrhine à gros thorax (*Leucorrhinia pectoralis*).
- Enfin, la vallée du Gât Mort fait partie de l'aire de répartition du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et de la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*).

3.2.1.3. Les protections et inventaires réglementaires

a) Le site Natura 2000

La commune est concernée par trois sites Natura 2000⁸ :

- FR7200688 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyran ».
- FR7200700 « La Garonne ».
- FR7200797 « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats ».

Les terrains concernés par la présente modification simplifiée sont directement mitoyens du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats ». Le site est séparé de la zone Natura 2000 par la départementale n°1113. Les deux autres sites sont éloignés de plus de 1 km.

On a décrit ci-dessus les principales caractéristiques de ce site au droit des terrains concernés

Cette évolution du document d'urbanisme, qui vise simplement à mieux encadrer certaines occupations du sol ne sera pas de nature à remettre en cause le bon état de conservation de cette zone Natura 2000. De plus, étant donné la réglementation du PPRI et plus particulièrement du règlement de la zone rouge, les aménagements et l'imperméabilisation seront très limités.

En tout état de cause, les aménagements envisagés seront minimes et représenteront seulement 2% de l'emprise.

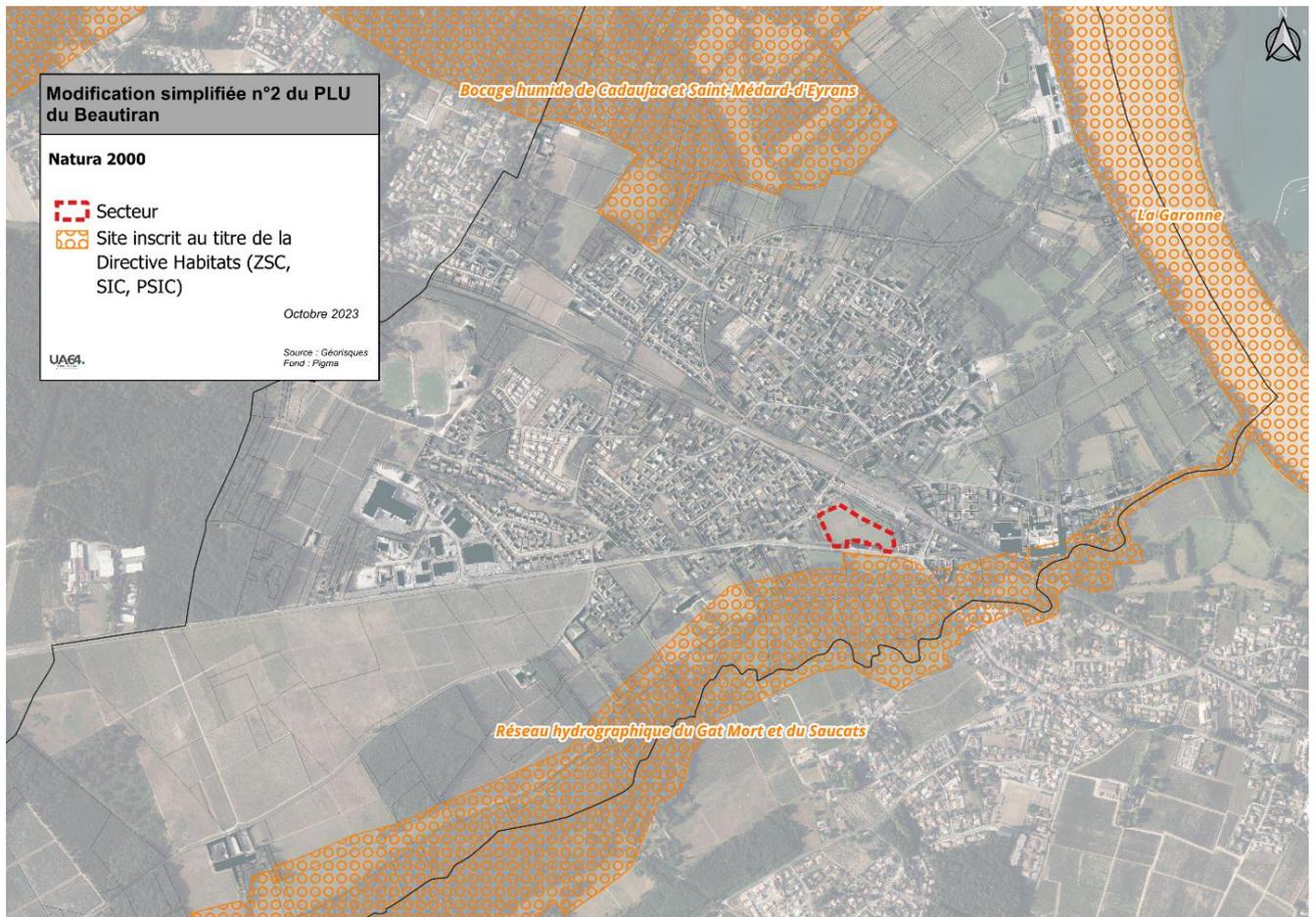
⁸ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.

- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.



b) Les ZNIEFF

Trois Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)⁸ sont recensées sur le territoire communal. Elles couvrent des périmètres à peu de choses semblables à ceux des zones Natura 2000 décrites ci-dessus et des milieux identiques :

- La ZNIEFF de Type 1 n° 720030076 « Habitats humides du Gât Mort aval et moyen ». Cette ZNIEFF se situe à environ 20 mètres au Sud du site. Celui-ci est séparé de la ZNIEFF par la RD 1113.

⁸ Les **ZNIEFF**, lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

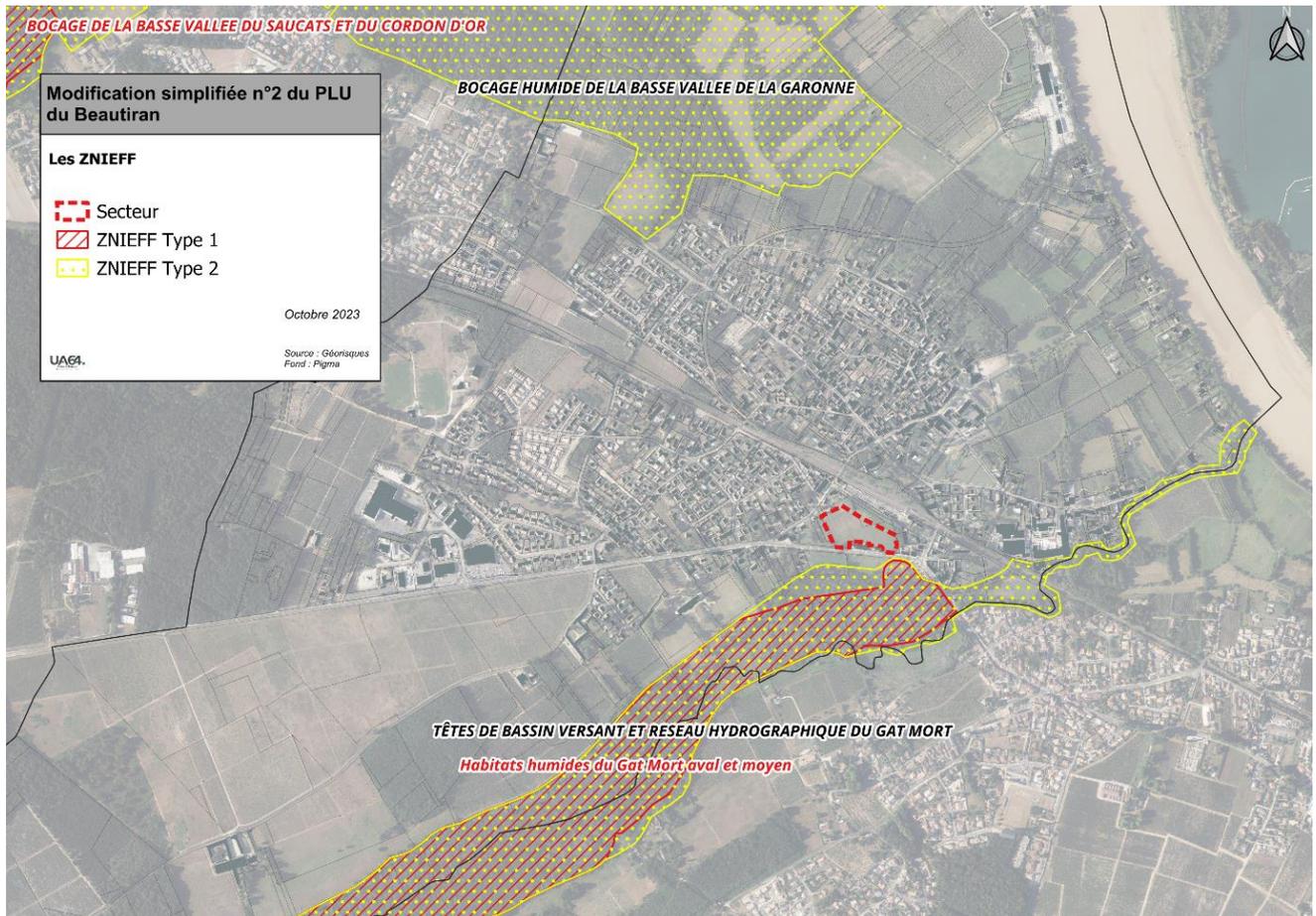
On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type 1**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- **Les ZNIEFF de type 2**, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

- La ZNIEFF de Type 2 n° 720001974 « Bocage humide de la basse Vallée de la Garonne ». Cette ZNIEFF est localisée à 1 km au Nord du site.
- La ZNIEFF de Type 2 n° 720030050 « Têtes de bassin versant et réseau hydrographique du Gât Mort ». Cette zone se superpose en grande partie sur la ZNIEFF de Type 1 « Habitats humides du Gât Mort aval et moyen » au Sud de la voie ferrée.



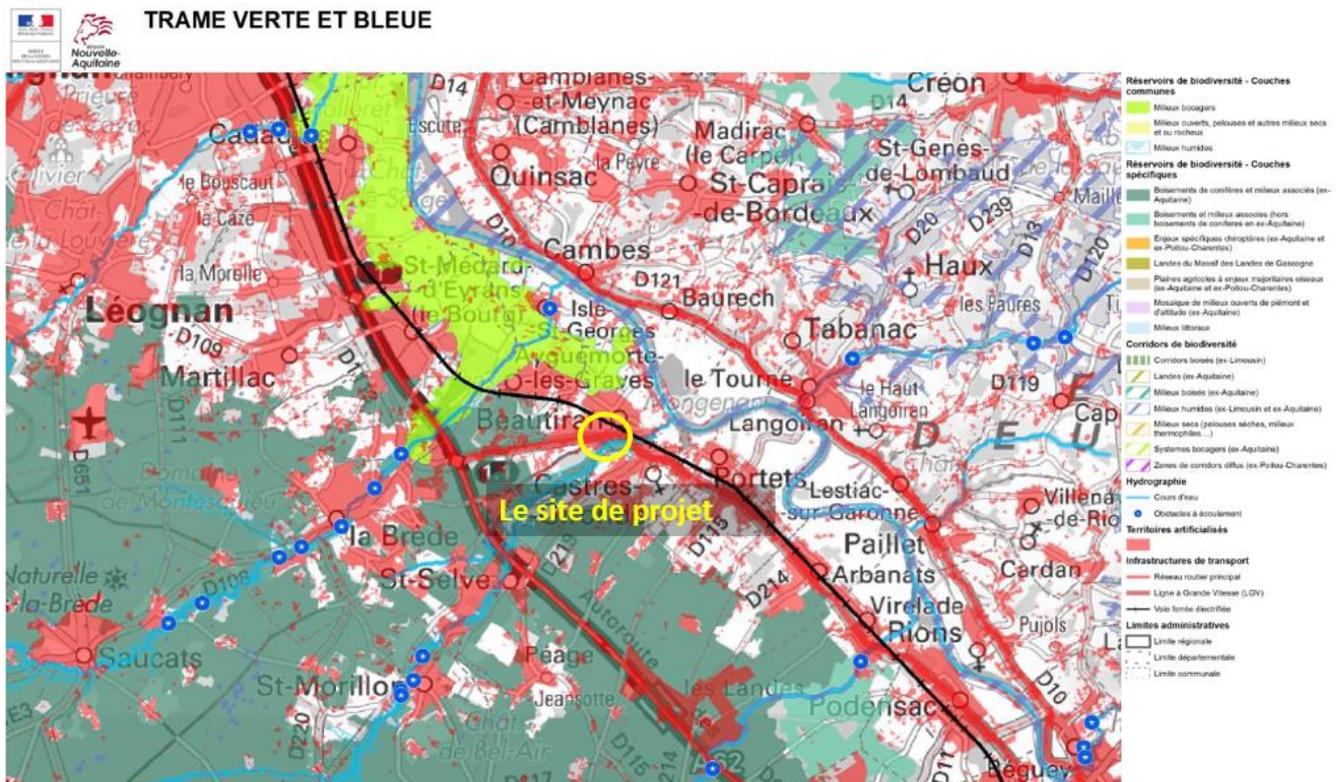
Comme pour le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats », l'évolution du document d'urbanisme, qui vise simplement à mieux encadrer certaines occupations du sol n'entraînera aucune incidence nouvelle sur ces parcelles. Les aménagements ne représentent que 2% de l'emprise du projet. De plus la RD 1113 à un véritable rôle de coupure entre le site et les zones Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 et 2.

3.2.2. La Trame Verte et Bleue

3.2.2.1. La Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-Aquitaine » du SRADET

L'« atlas cartographique des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Nouvelle-

Aquitaine » du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) classe la commune de Beautiran essentiellement au sein du réservoir de biodiversité correspondant à des boisements de conifères et milieux associés qui couvrent tout presque la totalité de la commune hors zones urbanisées, mais aussi dans les milieux bocagers qui occupent le Nord-Ouest de la commune. Elle est également affectée par des infrastructures de transport (RD 1113 et voie ferrée) qui constituent autant de coupures.



Le site est localisé au sein du territoire artificialisé constitué par l'enveloppe urbaine du bourg de Beautiran au contact du réservoir de biodiversité de boisements de conifères et milieux associés, au contact, d'après le SRADDET.

3.2.2.2. La Trame Verte et Bleue du SCoT de de l'aire métropolitaine bordelaise

Dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (carte « la métropole nature »), une grande partie du territoire communal fait l'objet d'une « protection du socle agricole, naturel et forestier ». De par la présence de la Garonne et du Gât Mort, sur une grande partie du territoire, il est important de « préserver et valoriser les lits majeurs des cours d'eau ».

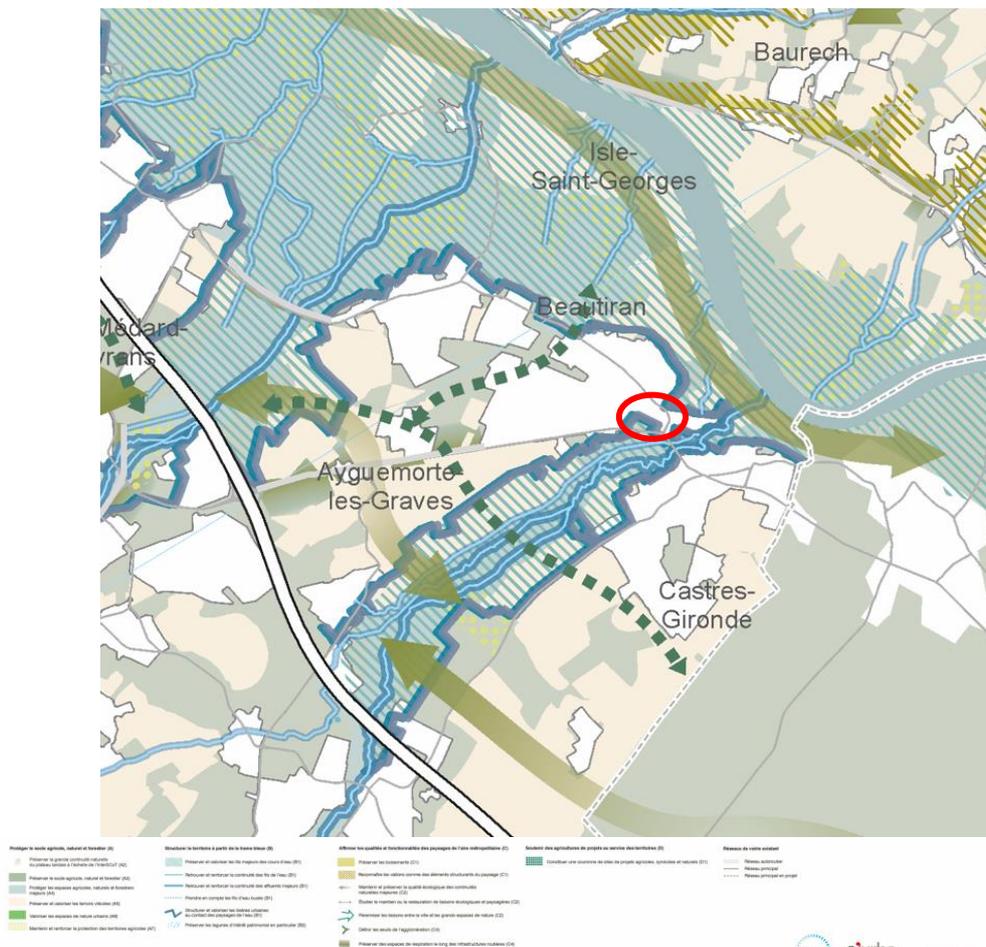
Une « continuité naturelle majeure » dont il convient de « maintenir et préserver la qualité écologique » traverse également le territoire communal.

Enfin, les enjeux sont d'« affirmer les qualités et les fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine », par exemple en « étudier le maintien ou la restauration de liaisons

écologiques et paysagères ». Il s'agit également de « maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures ».

Le site, est identifié dans le SCoT en zone urbaine, mais au contact du lit majeur du Gât Mort à préserver et en « lisière urbaine à structurer et valoriser au contact des paysages de l'eau ».

Dans la mesure où la modification simplifiée ne permettra que des évolutions mineures celle-ci n'aura pas d'incidences sur cette interface avec les paysages de l'eau.



Extrait de la cartographie du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

3.2.2.3. La Trame Verte et Bleue du PLU de Beautiran

Sur Beautiran, les trames vertes et bleues apparaissent très clairement dans le paysage communal sous la forme de milieux naturels préservés. Les trames vertes et trames bleues se superposent au niveau de la Garonne et du Gât Mort et de leurs ripisylves.

La trame verte de Beautiran s'étend au Nord du territoire sur la zone des palus, espace déjà identifié par les réseaux Natura 2000 et ZNIEFF comme un milieu naturel de qualité

pour maintenir la richesse de la biodiversité locale.



Identification de la Trame Verte et de la Trame Bleue sur le territoire communal

Dans ce contexte, le site se trouve à proximité du Gât Mort, identifié dans la trame vert et bleue du PLU. Les trames vertes et trames bleues se superposent au niveau de la Garonne et du Gât Mort et de leurs ripisylves.

3.2.2.4. Les espaces boisés classés et autres protections prévues dans le PLU de Beautiran

a) Espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme

La commune est concernée par l'Espace Naturel Sensible (ENS) FR4700584 « Artigues de Frayche ».



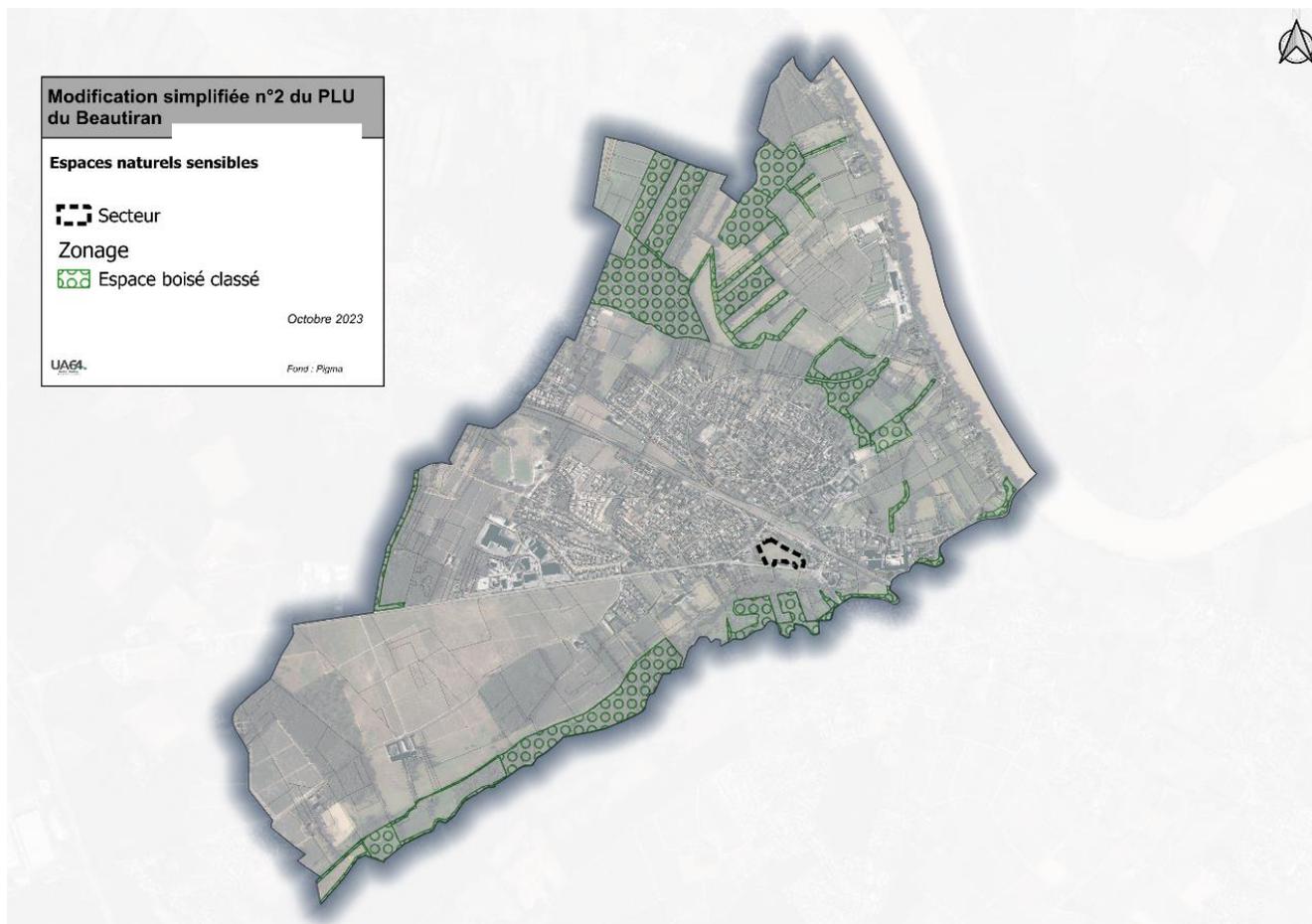
Le site est à environ 900 mètres au Sud de l'ENS « Artigues de Frayche ».

b) Les espaces boisés classés (EBC) :

Dans le PLU en vigueur l'objectif a été de classer en espaces boisés classés (EBC) :

- Les boisements structurants au Nord-Est de la commune, espaces naturels riches en biodiversité, leur préservation est essentielle pour maintenir les corridors écologiques.
- Les boisements en périphérie du bourg, dont l'enjeu est de préserver une transition paysagère entre l'espace agricole et le pôle urbain.
- **Les ripisylves en bordure du Gât Mort.**
- Les haies recensées dans la zone des palus, représentatifs de l'identité bocagère de la zone humide de Beautiran.

Cela représente au total environ 66,5 ha.



Les évolutions permises par la présente modification simplifiée ne remettent pas en cause la protection des boisements existant par les EBC.

Aucun d'entre eux ne se trouve à proximité du secteur concerné par la modification simplifiée et les changements prévus par celle-ci ne sont pas de nature à les affecter. **L'EBC le plus proche se trouve à environ 115 mètres du site.**

3.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le site internet « Géorisques », les risques naturels et technologiques recensés sur la commune de Beautiran sont :

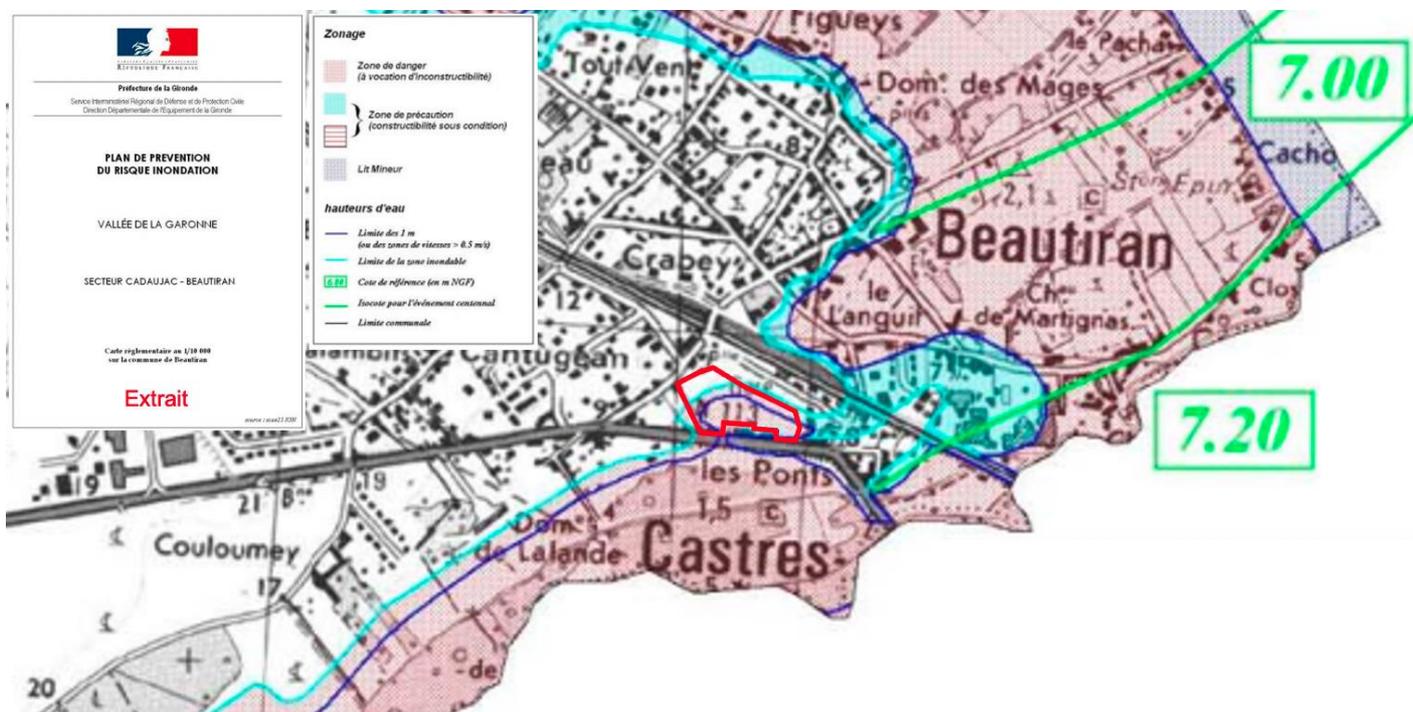
- Le risque « *inondation* ».
- Le risque « *séisme* ».
- Le risque « *mouvements de terrain* »
- Le risque « *retrait-gonflement* » de sols.
- Le risque « *radon* ».
- Le risque « *pollution des sols* ».

Le site de projet n'est, bien sûr, pas concerné par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous analyse cependant leurs interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification du PLU.

3.3.1. Le risque « inondation »

Sur la commune de Beautiran, le risque inondation est principalement lié aux crues de la Garonne et couvre une large zone à l'Est de la commune. Mais, la vallée du Gât Mort est également concernée sur toute la frange Sud de la commune.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) « Secteur CADAUJAC-BEAUTIRAN » a été approuvé le 24 Octobre 2005, et s'applique sur 11 communes, dont Beautiran.



Comme le montre l'extrait de plan ci-dessus, le site de projet est largement couvert par la zone rouge du zonage réglementaire du PPRI au titre de la protection dans la vallée du Gât Mort.

Dans cette zone rouge s'applique le principe de l'inconstructibilité. Est classé en zone rouge tout territoire communal soumis au phénomène d'inondation :

- Quelle que soit la hauteur d'eau par rapport à la cote de référence en zone non urbanisée.
- Sous une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre par rapport à la cote de référence dans le centre bourg historique et les parties actuellement urbanisées.

Une frange entourant la zone rouge est classée en zone bleue, zone où la poursuite de l'urbanisation est possible sous conditions.

Seul le Nord-Est des emprises de projet sont exclues des zones à risque.

Ainsi, compte-tenu du niveau de risque couvrant le site, la constructibilité y fortement est restreinte et conditionnée par le respect de prescriptions destinées à minimiser la vulnérabilité des personnes et des biens.

On relèvera notamment que la construction de bâtiments à usage de logement même s'ils sont utiles et nécessaires à l'exploitation agricole est interdite.

Pour les bâtiments agricoles, les possibilités sont plus importantes. Ainsi sont autorisés :

- *La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels, sans soubassement.*
- *La construction de bâtiments agricoles dans la limite de 800 m² d'emprise au sol par siège d'exploitation situé en zone inondable, à l'exclusion de tout chai de vinification et de bâtiments agricoles pour l'exploitation de pépiniéristes-viticulteurs.*

Les constructions du projet sont donc autorisées, mais devront respecter ces dispositions.

Comme évoqué précédemment, les évolutions autorisées par la modification, respectant les directives du PPRI en vigueur, n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque par rapport à celles déjà occasionnée par le PLU en vigueur.

3.3.2. Le risque « inondation par remontée de nappe phréatique »

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé des nappes se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- Fissuration d'immeubles.
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- Dommages au réseau routier et au chemin de fer.
- Remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage.

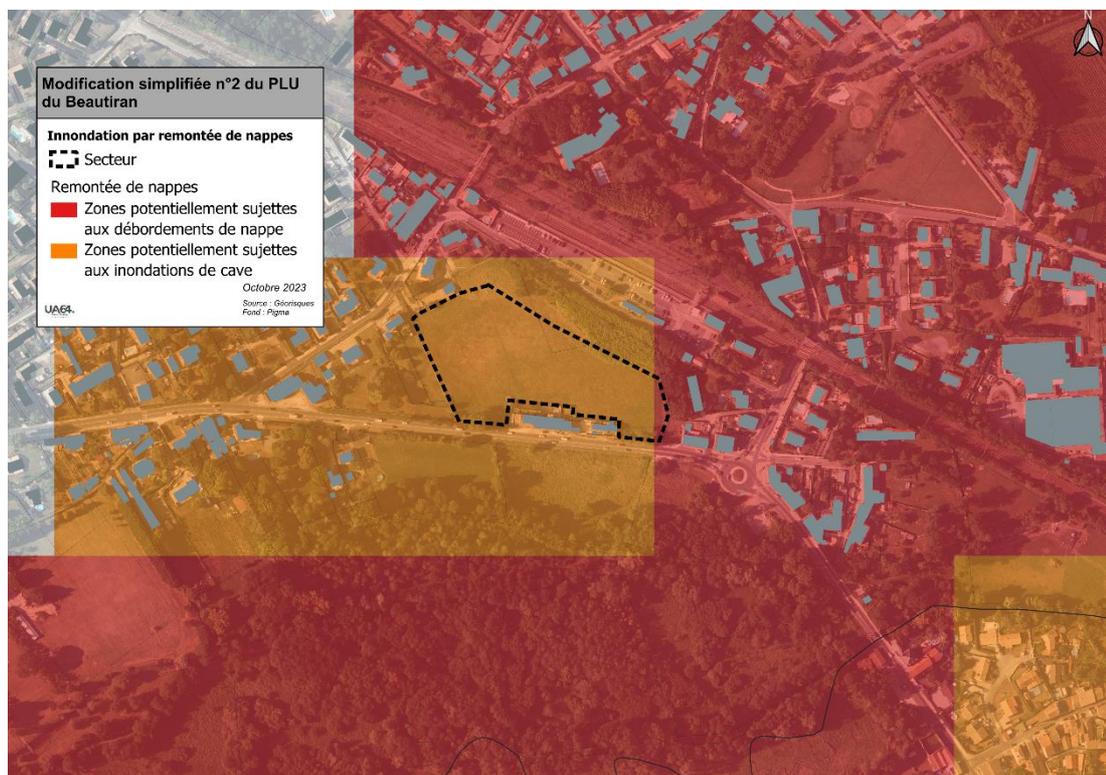
- Désordres aux ouvrages de génie civil, après l'inondation.
- Pollutions.

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

D'après le site Géorisques, une partie de **la commune du Beautiran est concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique** comme le montre la carte ci-dessous.

Le site concerné par la modification simplifiée peut être sujet aux débordements de nappe.

De manière générale, les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront cependant pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque par rapport à celles déjà occasionnée par le PLU en vigueur.



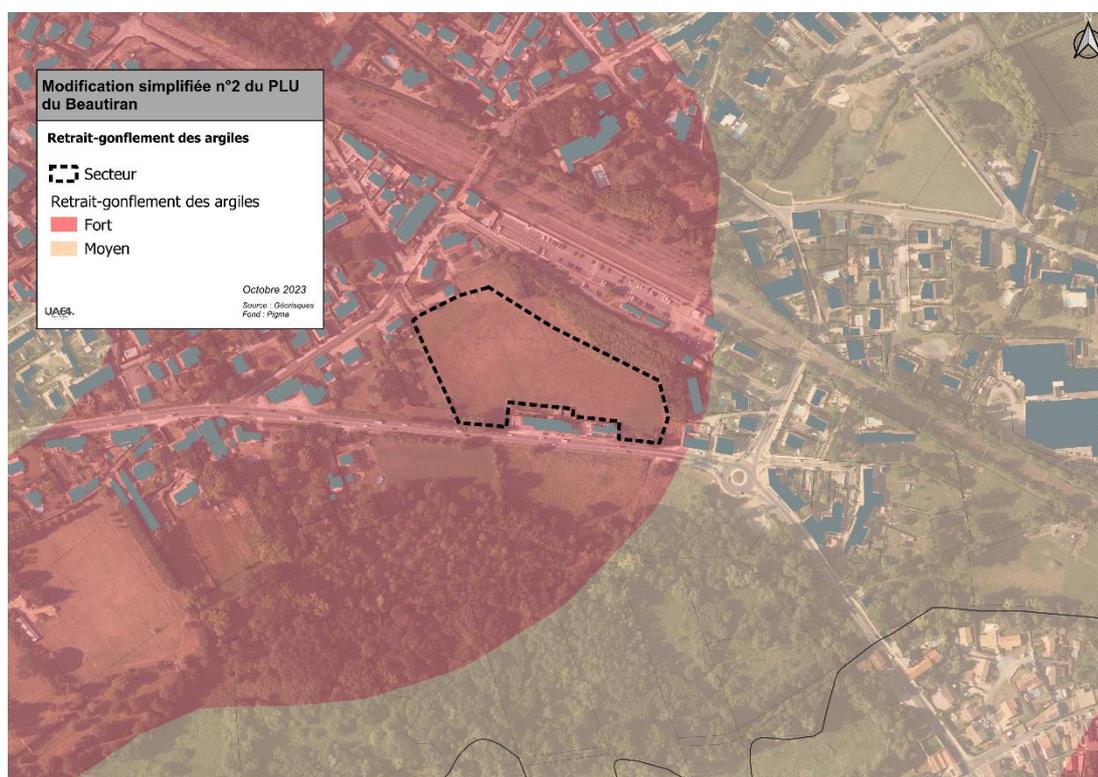
3.3.3 Le risque mouvement de terrain : retrait – gonflement des argiles

Le sous-sol alluvionnaire peut parfois comporter des terrains argileux et marneux qui ont une capacité de stockage de l'eau et qui peuvent présenter un risque de gonflement ou de retrait des sols. En effet, en période de sécheresse, les sols pauvres en eau se retirent alors qu'en période de fortes eaux, ils peuvent gonfler.

La commune de Beautiran est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation sont liés à la propriété qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Ce risque touche la totalité du territoire. Le risque est particulièrement fort dans les vallées de la Garonne et du Gât Mort, ainsi qu'une bande le long de la voie ferrée.

Le secteur est concerné par le risque d'aléa important. Ce risque sera pris en compte dans le cadre du projet.



3.3.4 Le risque radon

Le risque Radon est le risque sur la santé lié à l'inhalation du radon ; un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire) conduit à classer les communes en 3 catégories :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible ;
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

La connaissance de la géologie de la France permet de déterminer les communes sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable.

La commune de Beautiran fait face à un risque radon faible.

3.3.5 Le risque sismique

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1^{er} mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante (article R. 563-4 du Code de l'Environnement) :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible).
- 2° Zone de sismicité 2 (faible).
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée).
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne).
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

Le territoire de Beautiran est classé en zone 2 « aléa faible »⁸.

3.3.6 Le risque « tempête »

Les tempêtes sont de violentes perturbations atmosphériques, qui se traduisent par des vents violents et, généralement, des précipitations intenses. Météo France parle de vents tempétueux lorsqu'il y a présence de rafales dépassant les 100 km/h.

Les deux tempêtes successives des 26 et 27 décembre 1999 (Lothar et Martin) ont montré que l'ensemble du territoire français, et pas uniquement sa façade atlantique et les côtes de la Manche, est exposé. Elles ont fait plusieurs victimes et occasionné de graves dommages sur la majeure partie du territoire national. L'ensemble du département de Gironde est concerné par ce risque.

La présence du risque tempête s'accompagne de mesures de construction :

- Le respect des normes de construction en vigueur, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » mis à jour en 2000).
- La prise en compte (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure

⁸ Ce niveau de sismicité n'impose aucune règle ou restriction constructive en matière d'habitat individuel. Il impose cependant de suivre les règles édictées par la norme Eurocode 8 pour la réalisation de bâtiments de classe 3 et 4 (habitations collectives et bureaux d'une hauteur supérieure à 28 mètres, bâtiments indispensables à la sécurité civile, établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes etc.).

adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords).

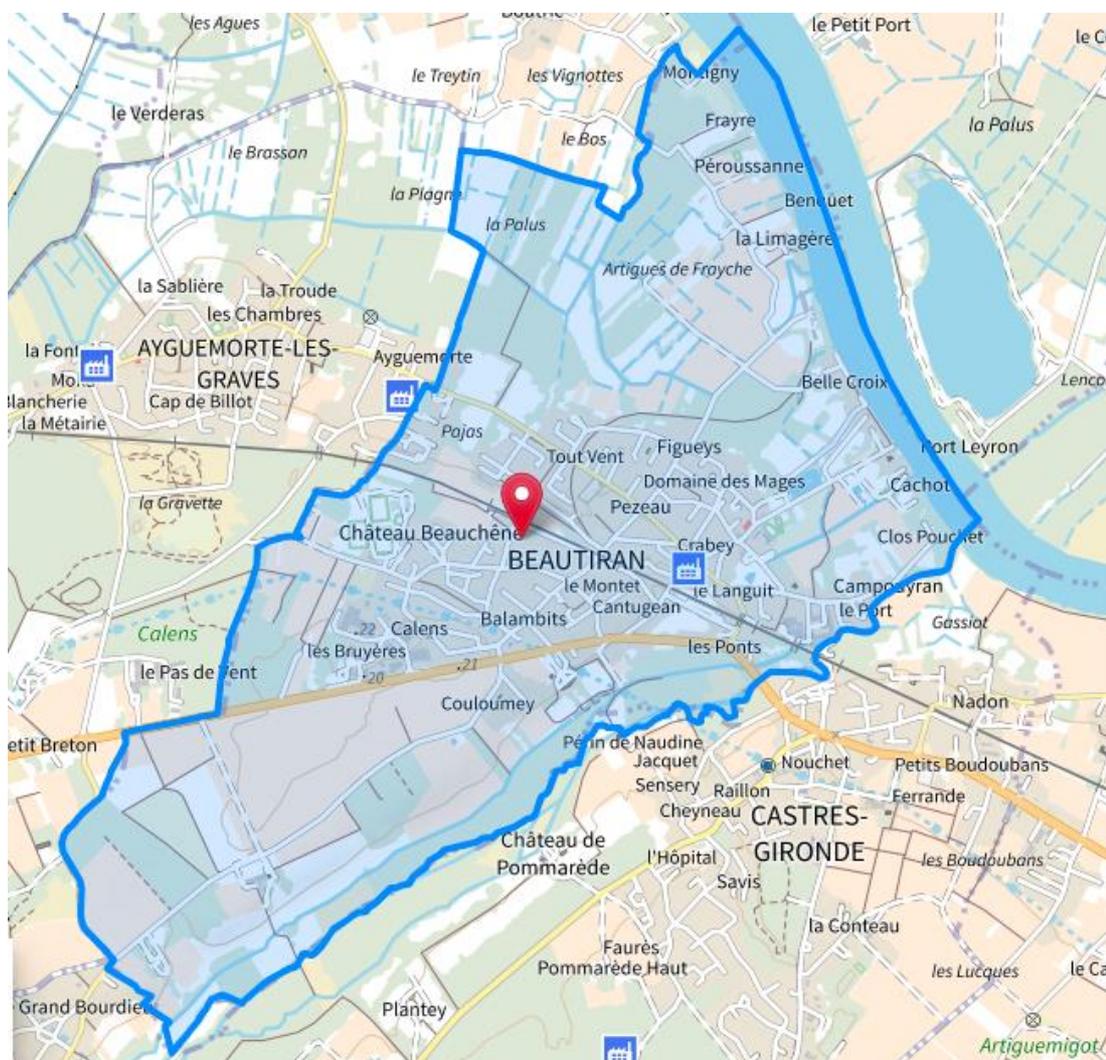
- Les mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou n'est en vigueur sur la commune.

3.3.7 Les risques industriels

3.3.7.1. Installations classées

3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont identifiées sur le territoire communal.



L'ICPE la plus proche du site est distante de 180 mètres et ne peut pas l'affecter.

3.3.7.2 Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Ces sites, qui accueillent ou ont accueillis dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes, sont identifiés par les bases de données BASIAS (anciens sites industriels) et BASOL (sites et sols pollués) du Ministère du Développement Durable.

Un seul site ou sol pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif est identifié par la base de données BASOL sur le territoire communal. Il s'agit de l'ancienne décharge Calens Beautiran. Cette décharge est inscrite dans l'action nationale de résorption des décharges de déchets ménagers et assimilés, autorisées ou non autorisées, introduite par la circulaire du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable du 23 février 2004.

L'ancienne décharge est à plus de 1 km du site d'étude.



Les sources statistiques de la base de données BASIAS recensent les **sites industriels et activités de service (actif ou anciens) potentiellement pollués**. 7 sites sont identifiés sur la commune. On notera que la plupart de ces sites ne sont plus en activité depuis de nombreuses années, mais selon cette base de données la pollution éventuelle existe toujours :

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse	État d'occupation du site
A.M.S.	/	Route nationale 113 - 33640 BEAUTIRAN	Indéterminé
SA SALACA	ZI Calens Intermarché	/	Indéterminé
Plaine des Sports	Terrain de sport	/	En arrêt
Georges Penissou	/	/	Indéterminé
S.A.V. SONALSAC	DITE MOULIN DE BEAUTIRAN – PUIS USINE CHIMIQUE DES ETS UHLRICH – PUIS PAPETERIES DE BEAUTIRAN SARL	AU CHATEAU SUD	Indéterminé
MR LAMBERT COMPTOIR INDUSTRIEL AU BLANCHISSEMENT	/	Lieu-dit Bourgeoisie La	Indéterminé
CHARLES LORILLEUX STE CHARLES LORILLEUX ET CIE	/	Chemin Intérêt commun N°198	Indéterminé

Identification des sites potentiellement pollués à Beautiran (source : Géorisques 2023)



Localisation des sites potentiellement pollués les plus proches du projet (source : Géorisques 2023)

Le site industriel le plus proche du projet, identifié par BASIAS, se situe à moins de 50 mètres du site d'études : l'ancien garage AMF (ateliers, mécanique et soudure, station-service).

Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux risques industriels et technologiques.

3.3.8 Nuisances

Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site et à proximité.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

Beautiran n'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit et ne possède pas de Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement.

Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'Arrêté préfectoral du 8 février 2023 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, désignent sur la commune de Beautiran les tronçons des RD 1113 en catégories 3 et 4 et la voie ferrée en catégorie 3 selon l'intensité des trafics et le caractère de l'environnement.



A proximité du site, la RD 1113 est classée en catégorie 3 et 4. La largeur des secteurs de nuisance à prendre en compte de part et d'autre de ces voies y est donc de 30 mètres à 100 mètres.

La voie ferrée (SNCF Réseau) est quant-à elle classée en catégorie 3. **La largeur des secteurs de nuisance à prendre en compte de part et d'autre de cette voie ferrée y est donc de 100 mètres.**

Ces nuisances seront prises en compte dans le cadre du projet. Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux nuisances.

3.4 Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1 Contexte paysager de la commune

En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

On remarque ainsi que la commune de Beautiran est structurée par trois entités paysagères remarquables. La première est constituée par les surfaces viticoles des parties hautes de la commune, la deuxième se compose du pôle urbain de Beautiran et la troisième est constituée par les zones humides du Gât Mort et de la Garonne.

Le site de projet se situe à l'interface entre le paysage des zones humides du Gât Mort et le paysage urbain.



Carte d'analyse paysagère issue du rapport de présentation du PLU en vigueur

3.4.2 Morphologie et composantes du site et de ses abords

On l'a vu, les terrains concernés par la modification simplifiée s'insèrent dans un milieu urbain qui l'entoure sur trois de ses limites. Seule sa limite Sud s'ouvre sur un paysage bocager largement boisé se développant autour du Gât Mort.

Ce caractère de site naturel enclavé aux limites visuelles relativement bien marquées est encore renforcé par le rôle de la microtopographie : la présence d'un escarpement de 3 à 4 mètres en limite Nord-Est en font un site encaissé en rupture franche avec le site de la gare.

On soulignera également l'importance du bâti riverain pour fixer la limite Ouest. Toutefois, celle-ci est moins marquée, car les jardins de ce tissu relativement lâche se fondent par endroit avec le site lui-même.

Pour ce qui est de la perception du site depuis l'extérieur, ce sont les habitants riverains qui apparaissent comme les principaux bénéficiaires du paysage vide et vierge offert par le site, principalement en limite Ouest.

En effet, **les voies entourant le site ne permettent de le découvrir que de façon fractionnée et incomplète.**

La perception de celui-ci depuis la RD 1113, principale voie de circulation, reste en effet relativement confidentielle avec seulement deux fenêtres de vue de 50 mètres de large à l'Est et 130 mètres à l'Ouest. Quoi qu'il en soit, malgré cette fermeture visuelle, il est possible de discerner brièvement une continuité paysagère entre le bocage au Sud de la voie et le site lui-même.

Quant à la rue de la Passerelle et la rue de la gare, différents masques visuels empêchent également une vision d'ensemble. Le long de la rue de la Passerelle, c'est l'habitat riverain qui fragmente la vue. Pour la rue de la gare qui surplombe le site de 3 à 4 mètres, ce surplomb ne joue pas pour découvrir le site en raison de haies épaisses et de bosquets de bambous masquant totalement la vue.

Enfin, **en termes d'évolutions de ce paysage local, on rappellera que celles-ci demeurent très limitées en raison des contraintes liées au risque inondation qui affectent le site.** Celui-ci continuera à demeurer largement non bâti, la seule évolution visuelle notable étant le passage d'une prairie plus ou moins entretenue à un espace agricole « jardiné ».



Vue du site vers l'Ouest depuis la RD 1113, peu après le giratoire : une continuité visuelle est perceptible entre le bocage proche du Gât Mort et le site lui-même



Vue du site vers l'Est depuis la RD 1113 : celui-ci est en partie masqué par l'alignement boisé le long de la voie



Vue du site depuis la rue de la Passerelle, fragmentée par l'habitat riverain



Vue du site depuis la rue de la gare : celui-ci apparaît en contrebas, largement masqué par des haies épaisses et des bosquets de bambous

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique

3.4.3.1. Les sites classés et sites inscrits

La commune n'accueille aucun site classés ou inscrits.

3.4.3.2. Monuments Historiques

Un seul bâtiment est répertorié au registre des Monuments Historiques sur la commune de Beautiran : le Château Couloumey, inscrit au registre des Monuments Historiques par l'Arrêté préfectoral du 16 avril 2002.

Conformément aux textes, il bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres. Sur la commune, seuls les espaces urbanisés au sud sont concernés.

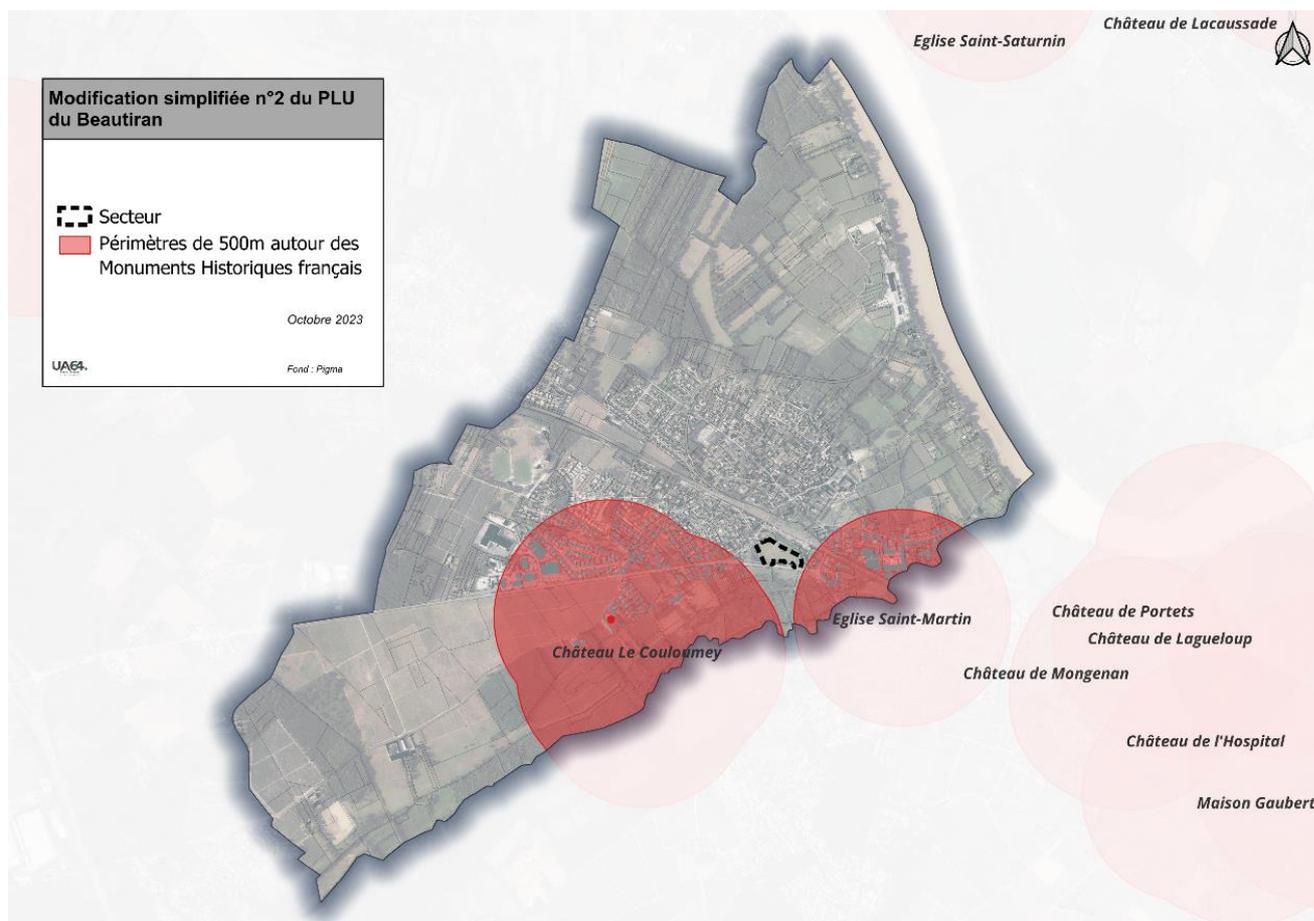


Le Château Couloumey

Il est tout de même important de signaler que la commune est impactée par le périmètre de 500 mètres s'appliquant à l'église Saint-Martin, sur la commune voisine de Castres-Gironde, classé Monument Historique par l'arrêté du 10 septembre 1913.



Eglise Saint-Martin à Castres-Gironde



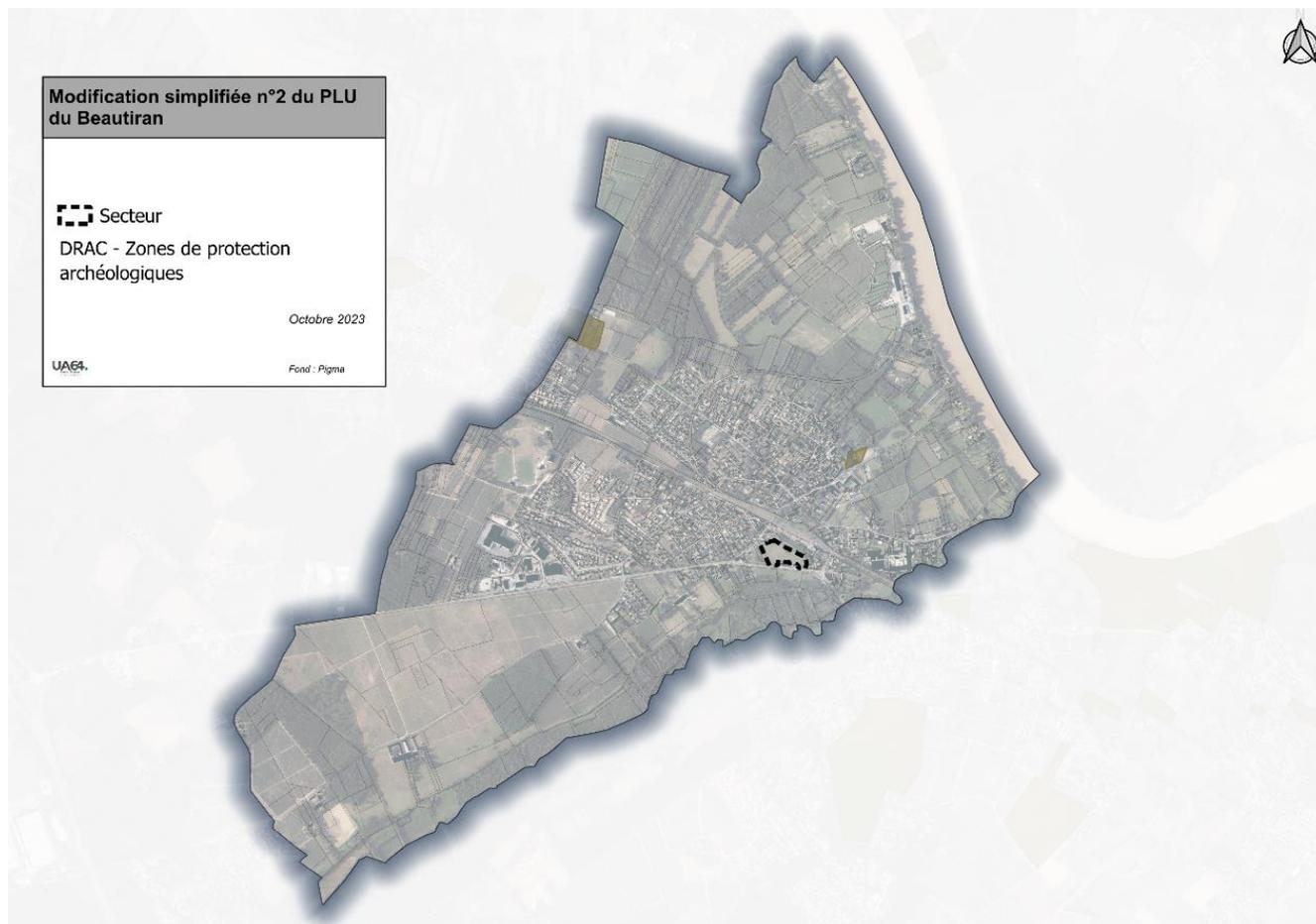
Le secteur concerné par la modification simplifiée se situe à plus de 700 mètres du Château Couloumey (et à environ 530 mètres du l'église Saint-Martin à Castres-Gironde), donc **hors de tout périmètre de 500 mètres** autour de ces éléments du patrimoine historique protégé.

3.4.3.3. Le patrimoine archéologique

Selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune du Beautiran abrite deux sites archéologiques dont le plus proche se trouve à environ 500 mètres, il s'agit de vestiges médiévaux autour de l'Eglise Saint-Michel à Beautiran.

Aucun impact n'est donc à attendre de la modification simplifiée.

Le Service Régional de l'Archéologie précise toutefois que « *en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine* ».



3.5. Voies et réseaux

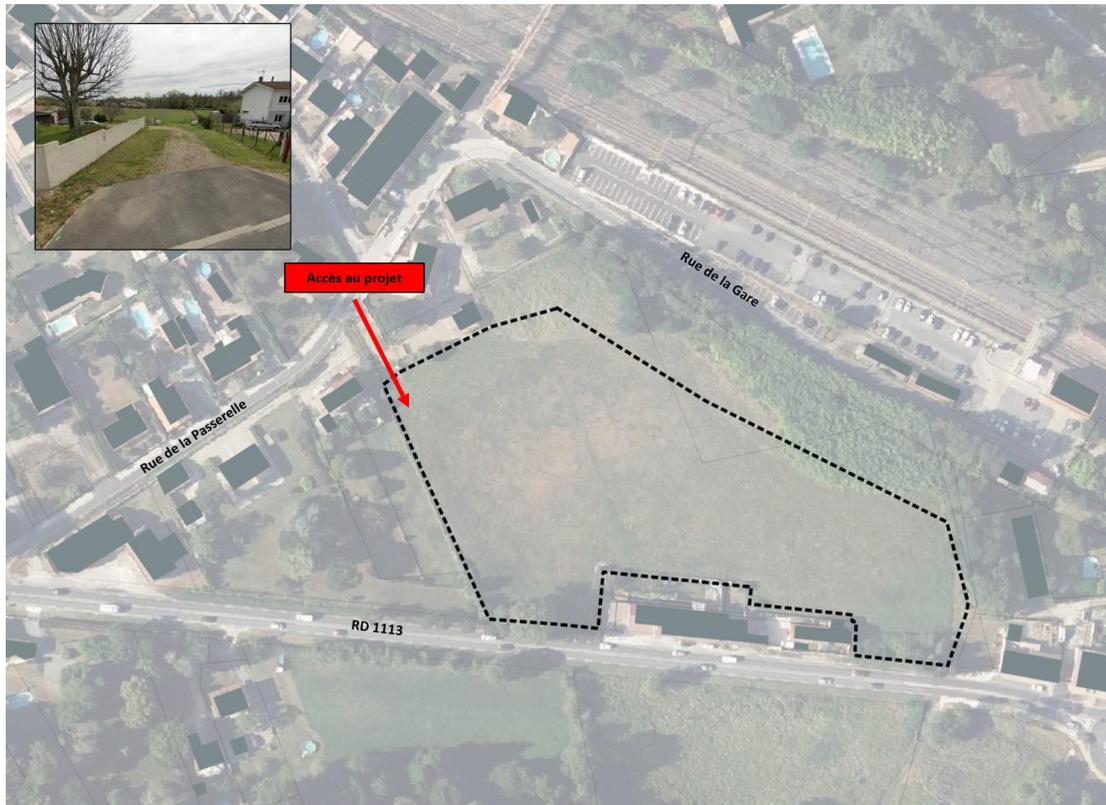
3.5.1. Le réseau viaire

Le site est desservi par la rue de la Passerelle est la RD 1113. L'accès au projet sera réalisé au 7bis rue de la Passerelle afin de ne pas créer de nouvel accès sur la route départementale.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée aucun nouvel accès ne sera créé.

La rue de la Passerelle est le support d'un trafic routier relativement faible, de desserte de quartier.

Le développement des activités sur le site ne prévoit pas d'augmentation significative du trafic.



Accès au projet rue de la Passerelle

3.5.2. Les réseaux divers

3.5.2.1. Assainissement

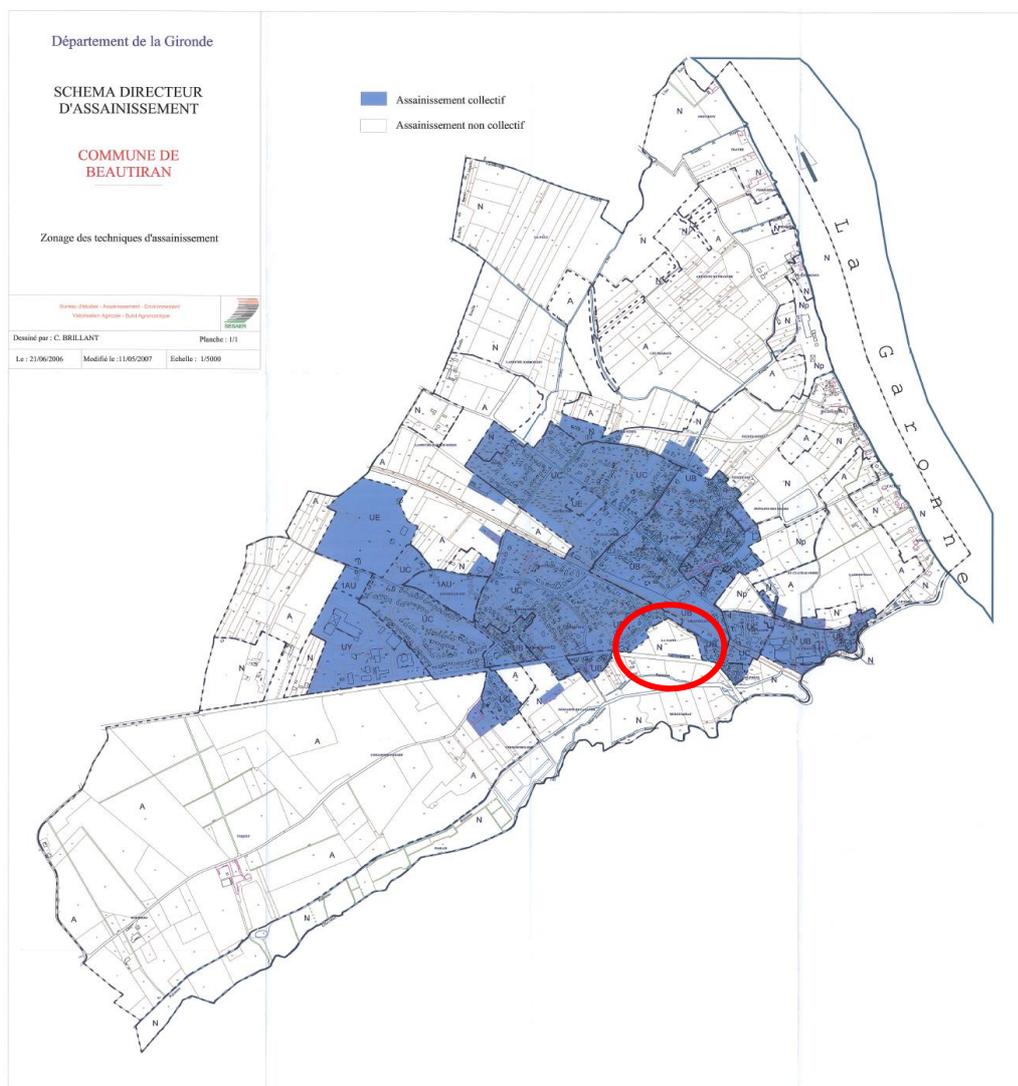
Le Schéma Directeur d'Assainissement a été révisé à la suite de l'approbation du PLU en 2005. Certaines zones ont été enlevées du réseau d'assainissement collectif : les bords de Garonne et certaines zones vers l'ancien port.

La station d'épuration des eaux usées dispose d'une capacité de traitement de 2 500 équivalents habitants.

Le réseau de collecte d'assainissement collectif est constitué de 16,98 km de réseau séparatif d'eaux usées pour 1018 branchements.

En 2022, le service public d'assainissement collectif a desservi 1 064 abonnés représentant une population de 2 270 habitants représentant 94% de la population communale totale.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement satisfaisante. 64 installations d'assainissement non collectif sont recensées sur la commune desservant environ 177 habitants



La zone du projet n'est pas desservie par l'assainissement collectif et l'entreprise doit donc disposer d'un système d'assainissement non-collectif.

3.5.2.2. Alimentation en eau

En matière de distribution de l'eau potable, Beautiran fait partie du syndicat des eaux AR.PO.CA.BE. qui regroupe les communes d'Arbanats, Portets, Castres-Gironde et Beautiran. Le délégataire est la société La Lyonnaise des Eaux.

L'eau distribuée par le syndicat provient d'un captage situé sur la commune de Castres. Le captage sur la commune de Portets, Curcie-Petiton, est peu exploité. La ressource principale provient des sources de Bellefond à Castres qui alimentent grâce à une station de pompage le réservoir de Castres.

Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'un périmètre de protection associé à un captage en eau potable.

Sur la commune est également présent l'aqueduc de Budos. Du fait de sa conception et son mode de transit de l'eau (circulation à plan d'eau libre), cet ouvrage fait l'objet de servitudes et prescriptions pour assurer la protection de l'eau qui y circule. Toutefois, **le site d'études étant situé à environ 275 mètres au Nord de l'aqueduc, il n'est frappé par aucune de ces servitudes.**

Il convient de rappeler que **le recours à la nappe souterraine par forage devra être privilégié pour l'arrosage par rapport à un arrosage à partir du réseau d'eau potable. Toute alternative à l'eau potable est à encourager** (assainissement non collectif écologique recommande de type toilettes sèches et filtre planté). **Enfin, le drainage de la parcelle est contre-indiqué** (proximité avec zones humides du SAGE Garonne).

3.5.2.3. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un enjeu important pour les communes dont Beautiran se préoccupe. Couverte par un plan de prévention des risques d'inondation, la bonne circulation des eaux de pluies est donc particulièrement importante sur la commune.

Le règlement du PLU impose que, dans chaque zone, la gestion des eaux pluviales soit gérée en amont. L'article 4 impose dans toutes les zones que les eaux pluviales soient « *résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle* ».

L'écoulement des eaux pluviales est assuré par des fossés, des crastes et des réseaux de collecte des eaux pluviales.

Le site dispose de nombreux fossés de collecte des eaux pluviales sur sa périphérie.



4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

4.1. L'organisation du zonage

4.1.1. Le zonage du périmètre d'étude

4.1.1.1. Le zonage lui-même

L'examen du plan de zonage du PLU en vigueur montre que le périmètre concerné par le premier objet de la procédure, à savoir autoriser la création d'un « espace de cueillette » est classé en **zone naturelle « N »**.

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Ainsi, comme le précisent les justifications du rapport de présentation :

« Sur Beautiran, le classement en zone N permet notamment de :

- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages.
- Préserver les boisements à proximité du pôle urbain.
- Protéger l'espace naturel inondable de toute nouvelle construction à proximité de la Garonne et du Gât Mort et interdire l'évolution du bâti déjà implanté sur les rives des cours d'eau
- Préserver les zones à enjeu paysager des nouvelles constructions, notamment les espaces protégés par la zone Natura 2000 et la ZNIEFF dans le secteur des palus
- Valoriser et préserver la trame verte du territoire communal en mettant en valeur les ripisylves aux abords des cours d'eau et la zone humide des palus.

De fait, dans cette zone, **la règle par défaut est d'interdire toute nouvelle construction. En tout état de cause, ce zonage n'autorise donc pas des constructions en lien avec les exploitations agricoles.**

4.1.1.2. Les prescriptions surfaciques

En plus du zonage lui-même, apparaissent sur le plan un certain nombre de figurés appelés « prescriptions surfaciques » correspondant à des dispositions réglementaires spatialisées qui peuvent s'avérer contraignantes pour le projet :

- D'une part, le rappel du **zonage du PPRI** en zone rouge, limitant très fortement la constructibilité, comme on l'a vu plus haut.

 Zone rouge à vocation inconstructible du PPRI, périmètre identifié à titre indicatif, se reporter au règlement du PPRI

- Un **emplacement réservé** (ER)⁸ défini à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Cet ER n°8 situé en limite Est du périmètre correspond à un projet de cheminement doux (sentier piétons / deux-roues).



Emplacement réservé

- Même si cela n'apparaît pas sur le plan lui-même, la RD 1113 étant classée, route à grande circulation en vertu de l'article L. 110-3 du Code de la route, les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme sont applicables aux parties du territoire des communes traversées, en dehors de leurs espaces urbanisés. C'est le cas pour le périmètre concerné. **L'article L. 111-6 pose ainsi, pour ce périmètre, un principe d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de la voie dans une bande de 75 mètres.**

4.1.2. Le zonage en périphérie du périmètre d'étude

La zone N également comporte un secteur : **le secteur Nh**, correspondant aux secteurs d'habitat isolé où le bâti a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes, ...). **Un secteur Nh est situé en limite Sud du périmètre d'étude et correspond à un ensemble de constructions riveraines de la RD 1113.**

« Le secteur Nh correspond au bâti identifié au sein d'une zone naturelle. L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments dans la limite de la vocation de la zone. Ce secteur est délimité en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5⁸. »

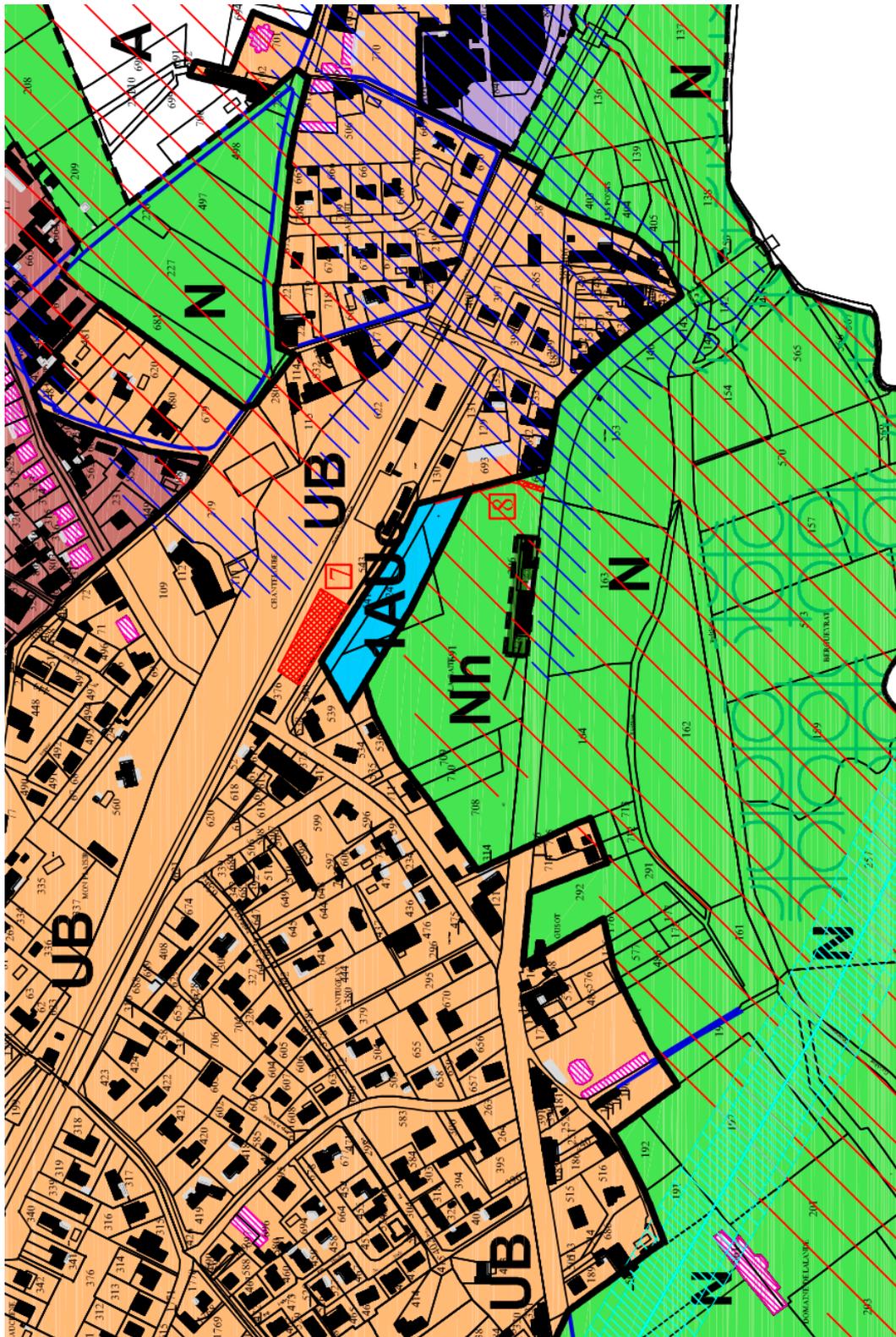
Ce secteur Nh est, bien sûr, soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions de la zone rouge détaillées dans le PPRI « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au PLU, s'appliquent dans ce type de secteur.

Par ailleurs, sur les limites Nord-Ouest et Est, le périmètre est bordé par une zone urbaine, **la zone UB**. Cette zone correspond principalement aux secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du centre-ancien de Beautiran. Elle est composée à la fois d'habitats anciens et d'habitat plus récent, et comporte des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

Enfin, **un secteur 1AUc de la zone à urbaniser 1AU** occupe une bande au Nord-Est entre le périmètre d'étude et la rue de la gare. La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces non bâtis destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ce secteur 1AUc dispose de règles d'implantation, de densité et de hauteur spécifiques.

⁸ Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire public de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

⁸ Cet article en vigueur jusqu'à la réforme du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016 autorise la création, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces STECAL sont aujourd'hui réglementés par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

4.2. Les dispositions du règlement de la zone N

La structure du règlement écrit du PLU de Beautiran est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.

L'article N 1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose que « *sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N-2.* », c'est donc cet article N 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qu'il convient d'examiner pour comprendre ce qui est réellement autorisé dans la zone N.

Compte tenu de la vocation de la zone, l'article N 2 n'autorise donc, pour la zone N proprement dite, hors secteur Nh,⁸ :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et de respecter les prescriptions du PPRI.
- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.

A l'exception des possibilités limitées d'aménagement décrites ci-dessus, si les dispositions actuelles du règlement de la zone N autorisent sous conditions les constructions liées aux activités forestières, elles ne permettent pas sur le site de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole.

En toute logique, pour mettre en œuvre les dispositions autorisées par la réglementation sur les zones agricoles, le périmètre doit donc à être extrait de la zone N pour bénéficier d'un zonage adapté qui permettra un développement optimal de l'activité agricole déjà existante sur le site.

4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Aucune servitude d'utilité publique grève la portion du territoire communal où est implanté le projet.



⁸ On notera que cet article N2 contient également des dispositions spécifiques pour la « Zone de Construction sous Conditions Spéciales » existant de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc de Budos tel qu'il figure sur le plan de zonage. Mais celle-ci ne concerne pas le périmètre d'études.

5. La motivation de la modification simplifiée

Rappelons que la présente procédure de modification simplifiée a un double objet : modifier le zonage des parcelles cadastrées section C n°751, 124 et 535, situées rue de la Passerelle, de la zone N à la zone A afin de permettre la création d'un « espace de cueillette », mais également mettre en place des dispositions réglementaires adaptées pour préserver les commerces et activités de services.

5.1 Le projet d'« espace de cueillette »

5.1.1. contexte

Rappelons que la présente modification simplifiée est motivée par la volonté municipale de permettre à une exploitation agricole d'envisager la création d'un « espace de cueillette » permettant la production de fruits et légumes de qualité biologique en circuit court.

Les parcelles concernées par la présente modification simplifiée sont localisées au Sud du bourg au contact immédiat de l'enveloppe urbaine, au lieu-dit « La Gaite ». Il s'agit de parcelles enclavées entre des espaces pavillonnaires mais également la voie ferrée et la RD 1113.

Le site est constitué des parcelles C751 et C124, mais pas dans leur totalité. Il aura une superficie totale de 1,50 ha.

Actuellement non bâties, **elles sont considérées comme agricoles par le référentiel Néo-Aquitain de l'Occupation du Sol (OCS)**. Ces parcelles sont plus précisément identifiées comme prairies. Le site est donc entièrement constitué de terres agricoles (prairies).

Le projet de création d'un « espace de cueillette » a pour but la production de légumes et de fruits de qualité biologique en circuit court, tout en respectant l'environnement. L'objectif principal est de fournir des produits frais et sains pour la restauration collective. De plus, ce projet vise à sensibiliser la population locale et les enfants à la production de légumes et de fruits grâce à une ferme pédagogique.

La superficie exploitable du projet offre un potentiel de production très important permettant de répondre aux besoins de la restauration collective et de pouvoir fournir lors d'éventuelles formations ou de visites pédagogiques de la production soit aux élèves ou à un public d'adultes. Lors de la pleine capacité de production, l'offre de produit biologique pourrait être proposée à d'autres communes avoisinantes.

La ferme urbaine pourra être à l'origine de sources de propositions, production de légumes anciens ou de légumes ; panais, rutabaga, crosne, topinambour par exemple.

Dans ce cadre, la construction d'un espace technique, notamment, apparaît nécessaire.

Le reclassement de la parcelle en zone agricole A doit permettre la création et le développement de cette activité, notamment en autorisant l'implantation de bâtiments agricoles que la zone naturelle N n'autorise pas.

5.1.2. Le projet lui-même

Le projet vise la construction d'infrastructures (de type serre tunnel et un espace technique) pour permettre la réalisation du projet.

L'emprise globale bâtie sera de l'ordre de 200 m² à 300 m², soit au plus 2% de la superficie totale de la parcelle.

Les fonctions à assurer, organisées en un ou plusieurs bâtiments, devraient être :

- Des espaces stockage petits matériels (sérateurs, pelles, bèches, râtaux).
- Des espaces stockage gros matériel (tracteur, charrue, rotavator, dérouleuse).
- Une chambre froide.
- Un local stockage légumes.
- Un espace manutention, préparation commande.
- Une salle de stockage de produits phytosanitaires.
- Une station de lavage.
- Une salle /local salariés(es)

Ces locaux seront implantés en dehors de la zone inondable, au contact de la zone bâtie.

De plus une haie de type bocagère en lisière des zones urbanisées sera mise en place pour limiter l'impact paysager du futur bâti agricole sur la partie Nord et Ouest de l'espace agricole.

5.2 La mise en place de dispositions réglementaires adaptées pour préserver les commerces et activités de services

La deuxième motivation de cette modification simplifiée est la volonté communale d'utiliser les outils réglementaires à sa disposition pour préserver le tissu commercial qui subsiste dans la zone urbaine autour du centre-bourg.

Comme toutes les communes de la périphérie bordelaise, Beautiran subit la forte attractivité de l'appareil commercial de la métropole et se situe plus particulièrement dans la zone de chalandise des grands centres commerciaux du Sud de l'agglomération.

Mais, l'offre commerciale du bourg subit également la concurrence locale de la petite galerie commerçante de la Zone d'Activités de Calens autour du Carrefour Market (cordonnerie, pressing, coiffeur, tabac-presse, brasserie, pharmacie...) sur la commune de Beautiran et de l'offre commerciale du centre-bourg de Castres-Gironde (boulangerie, boucherie-charcuterie, restaurants-brasseries, pharmacie, librairie-presse, agence immobilière...).

Une telle situation a conduit à une contraction progressive de l'offre commerciale et de services du bourg. Si des établissements isolés peuvent être recensés dans le tissu urbain, **il ne subsiste plus réellement que deux « linéaires commerciaux »** qui correspondent à des rez-de-chaussée en façade sur rue dédiés aux commerces ou services formant des ensembles plus ou moins cohérents :

- Le premier, le plus significatif, est localisé **autour du carrefour giratoire sur entre RD 1113 et la route de l'Aruan au lieu-dit « Les Ponts »**. Il regroupe un salon de coiffure, un institut de beauté, une agence bancaire, une boulangerie-pâtisserie un bouquiniste et un fleuriste.



L'alignement commercial du giratoire des Ponts (source : Google street)

- Le second, plus diffus, comprend **une partie de la place de Verdun (place de la Mairie) et de la rue Charles de Gaulle**. Il accueille des services et commerces dont certains sont actuellement fermés mais que la commune souhaite voir maintenus dans leur vocation première (dont bar-brasserie, cabinet dentaire, salon de coiffure, etc.). A la différence du premier, ces commerce et services ne sont pas tous mitoyens, mais la commune souhaite voir cet axe protégé dans sa totalité entre la Mairie et la route de l'Aruan.



Les commerces et services, place de Verdun (source : Google street)



Commerces sur la rue Charles de Gaulle (source : Google street)

L'enjeu est ici d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clés de l'attractivité du bourg, ne voient leur destination modifiée. D'une manière générale, le risque est alors d'aboutir à une centralité « morte » où le commerce, activité conviviale et vecteur de lien social, s'efface progressivement au détriment de l'animation urbaine.

Sur le plan du développement durable, le maintien de ces commerces et services de proximité peut contribuer à la limitation des déplacements motorisés.

Afin de répondre à cette problématique, aux côtés d'un droit de préemption spécifique (« commercial ») à la disposition des communes, mais souvent peu aisé à mettre en œuvre, le Code de l'urbanisme autorise le PLU à mettre en place des règles régissant le « changement de destination » utilisées en tant qu'outil de protection des linéaires commerciaux. C'est l'objectif recherché par la commune pour les deux linéaires identifiés ci-dessus.

Cette mise en œuvre s'appuie sur les possibilités offertes par **l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité**, tout en définissant, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. C'est la base légale des linéaires de commerces dans lequel le changement de destination en une autre destination peut être proscrit.



6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur de Beautiran dans le cadre de la présente modification simplifiée. Il s'agit :

- D'une évolution du plan de zonage :
 - Pour le reclassement des terrains concernés de la zone naturelle « N » vers la zone agricole « A ».
 - Pour l'identification des axes où doit être préservée la diversité commerciale, plus particulièrement du centre bourg.
- D'une évolution du règlement d'urbanisme pour préciser les dispositions propre à préserver la diversité commerciale.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

6.1. Les évolutions du document graphique de zonage

6.1.1. Le reclassement des terrains concernés de la zone naturelle « N » vers la zone agricole « A »

6.1.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage

Actuellement, le terrain fléché par l'exploitant est classé en zone N du PLU ne permettant pas la réalisation du projet.

Le parti pris de la collectivité a donc été de reclasser les emprises dans une autre zone plus adaptée, la zone agricole A.

Rappelons qu'il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Bien entendu, les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au présent règlement, s'appliquent dans cette nouvelle partie de la zone agricole, exposée à cet aléa.

Par ailleurs, les dispositions spécifiques du règlement écrit attachées à la zone A répondent bien aux contraintes d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions et installations envisagées. C'est la raison pour laquelle, il n'est pas utile de revoir celui-ci.

6.1.1.2. La mise en œuvre

a) L'évolution du zonage

En raison de ce qui précède et au vu des dispositions du règlement du PLU en vigueur de Beautiran, il convient donc de reclasser une partie de la parcelle C 751 et C 124 de la zone N, vers la zone A pour offrir la possibilité à cet exploitant agricole de développer son projet de cueillette maraîchère.

Plus précisément, les limites de ce nouveau découpage se calent à l'Est sur l'emplacement réserve n°8 qui est préservé et demeure dans la zone N. A l'Ouest, les parties de parcelles C 708, C 709, et C 710 demeurent classées en zone N. Au Sud, le secteur Nh a été respecté.

Au total, la superficie couverte par cet élargissement de la zone A est de 1,5 hectares qui sera retirée de la superficie de la zone N pour être intégré à la zone A.

En termes d'évolution de la superficie des différentes zones du PLU en vigueur, on retiendra que la superficie de chaque grande catégorie de zone n'évolue que très légèrement. Seules les zones N et A sont affectées.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, n'affectent pas l'équilibre du zonage du PLU.

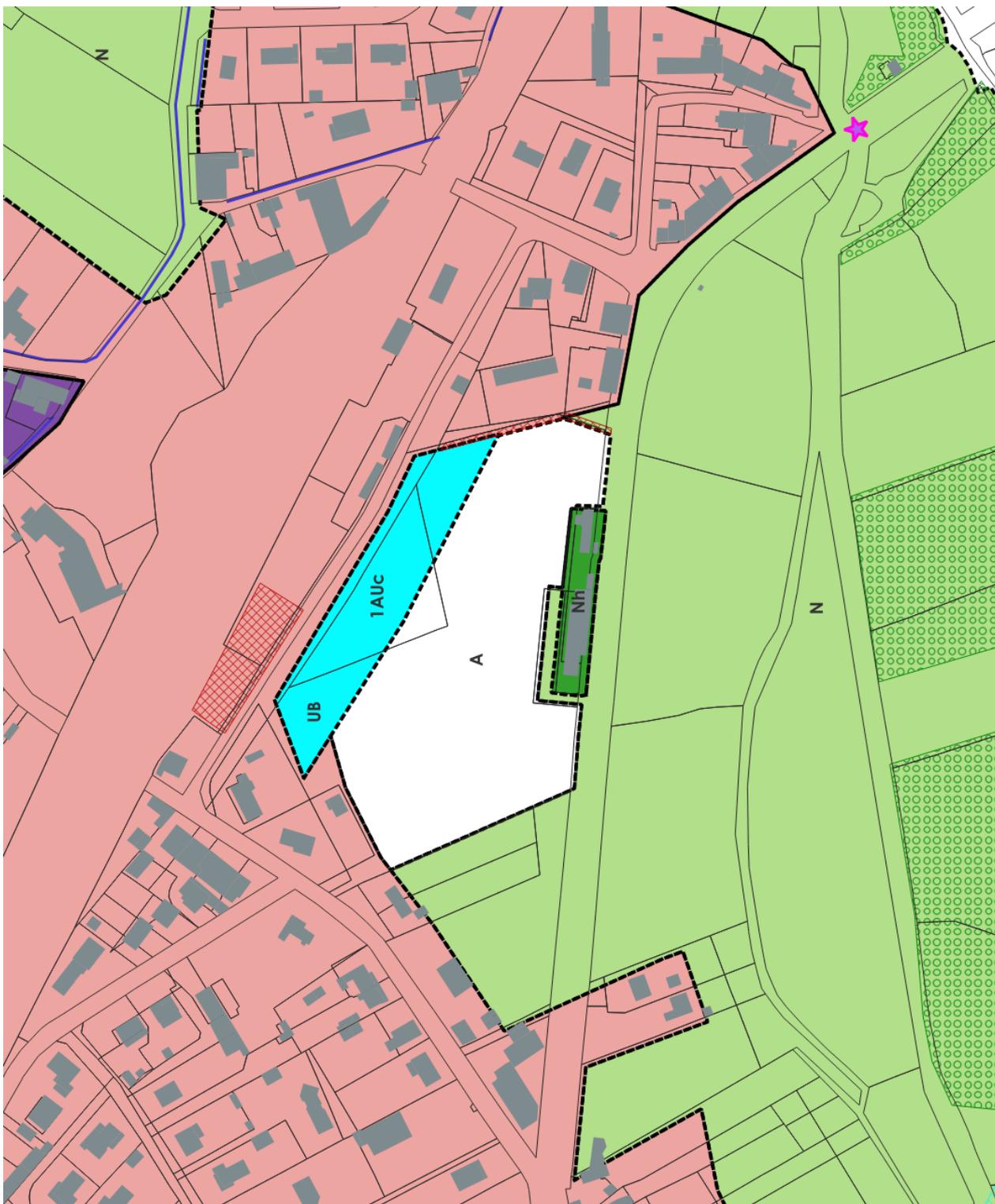
On trouvera ci-après un extrait du plan de zonage modifié.

b) L'évolution du tableau des surfaces des zones

Le tableau des surfaces des zones a été actualisé en conséquence.

Avant la modification simplifiée

ZONE	SUPERFICIE (HA)	%
Zones urbaines principalement à l'habitat		
Sous-total	132,96	21,95%
Zones d'urbanisation future à court terme		
Sous-total	8,64	1,43%
Zones d'urbanisation future à long terme		
Sous-total	5,2	0,86%
Zones agricoles protégées		
Sous-total	339,6	56,07%
Zones naturelles et forestières à protéger		
Sous-total	119,3	19,7%
TOTAL	605,7	100%



Extrait du plan de zonage modifié

Après la modification simplifiée

ZONE	SUPERFICIE (HA)	%
Zones urbaines principalement à l'habitat		
Sous-total	132,96	21,95%
Zones d'urbanisation future à court terme		
Sous-total	8,64	1,43%
Zones d'urbanisation future à long terme		
Sous-total	5,2	0,86%
Zones agricoles protégées		
Sous-total	341,1	56,32%
Zones naturelles et forestières à protéger		
Sous-total	117,8	19,45%
TOTAL	605,7	100%

6.1.2. L'institution de « secteurs de diversité commerciale à protéger »

En application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme⁸, sont institués deux « secteurs de diversité commerciale à protéger » sur le plan de zonage.

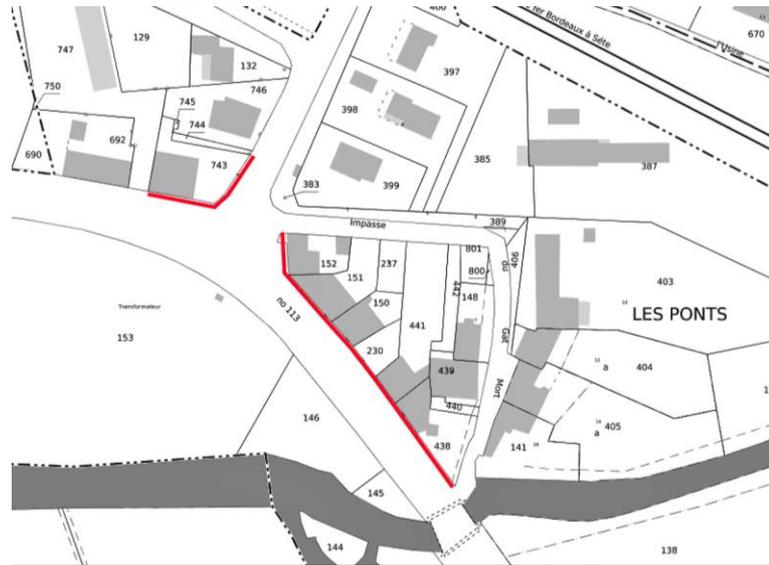
Dans le cadre de cette modification simplifiée, la municipalité a donc décidé d'identifier des voies sur lesquels elle souhaite préserver la diversité commerciale. L'objectif étant de protéger les principaux commerces en rez-de-chaussée sur les deux concentrations décrites précédemment.

Plus précisément :

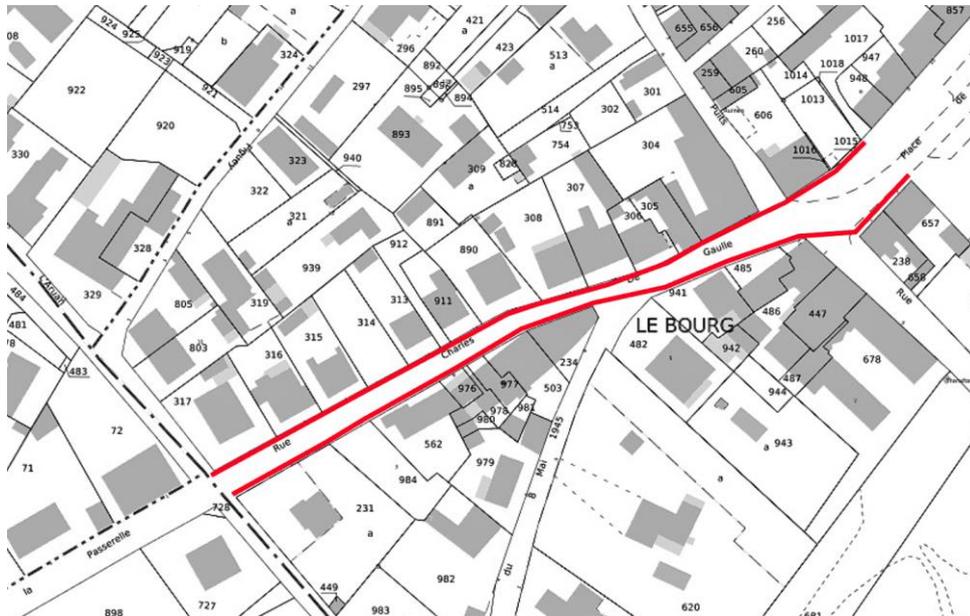
- Le premier secteur de diversité commerciale à protéger est localisé autour du carrefour giratoire sur entre RD 1113 et la route de l'Aruan au lieu-dit « Les Ponts ». Il concerne plus particulièrement **la façade Est de la RD 1113**, limitée au Sud, comme au Nord, par l'impasse du Gât Mort, mais également **l'angle Nord-Ouest du carrefour giratoire entre la RD 1113 et la route de l'Aruan (RD 214)**.

⁸ « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »



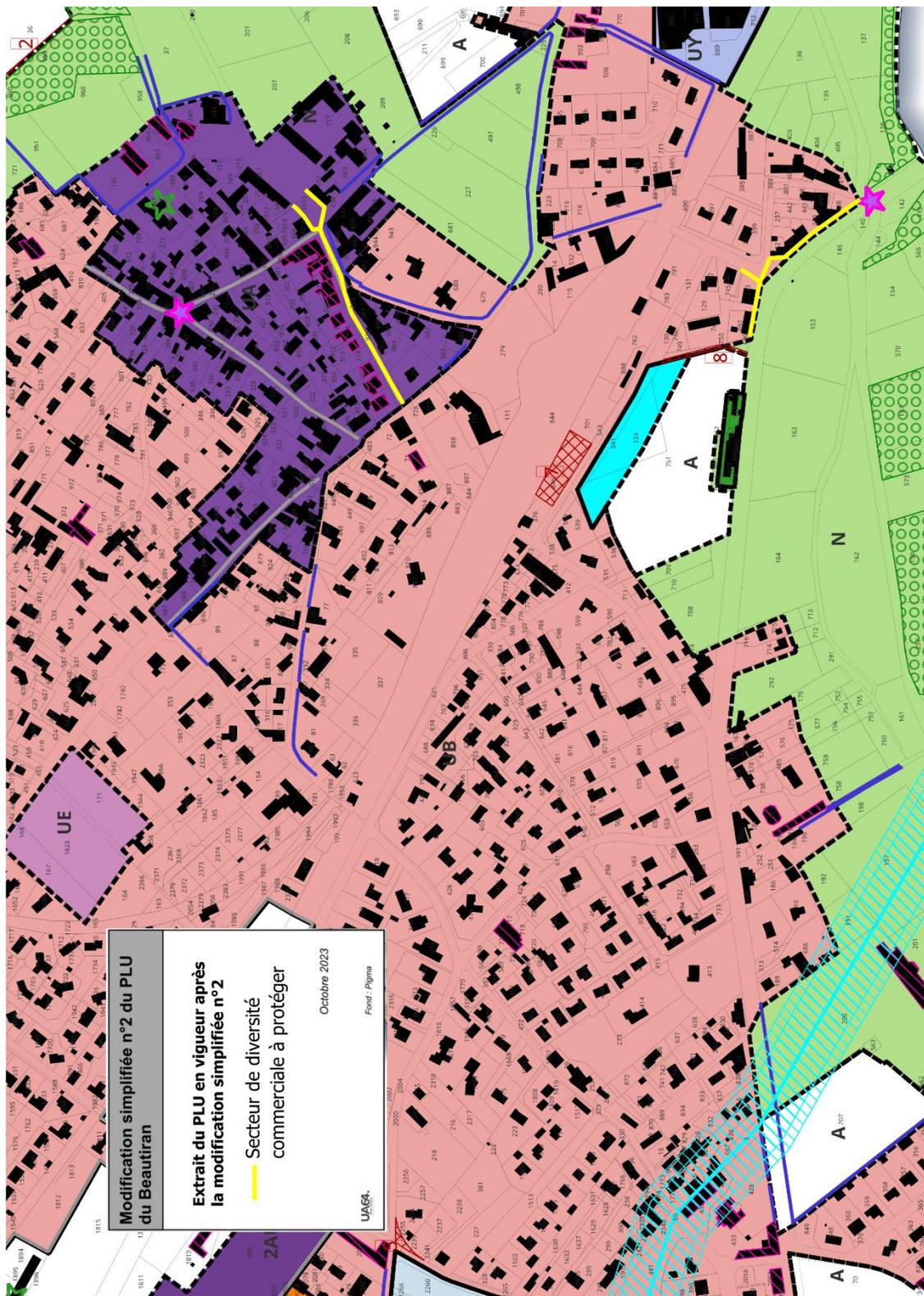
- Le second secteur de diversité commerciale à protéger couvre **une partie de la place de Verdun et de la rue Charles de Gaulle entre la place de Verdun et la route de l'Arvan**. Même le linéaire est ici moins continu, le parti a été de maîtriser toute cette section.



Le figuré suivant est adopté pour faire apparaître ces secteurs de diversité commerciale à protéger sur le plan :

 Secteur de diversité commerciale à protéger

Pour le premier secteur, il apparaît dans la zone UB. Pour le second, il se superpose à la zone UA du centre-bourg. On trouvera, page suivante, un extrait du plan de zonage modifié faisant apparaître ce figuré.



6.2. Les évolutions du règlement d'urbanisme

6.2.1. Les principes

Afin d'accompagner l'évolution du plan de zonage, le règlement d'urbanisme est complété aux articles UA 2 et UB 2 « occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières » (respectivement pages 5 et 14 du règlement en vigueur) **pour préciser les obligations qui s'attachent à ces nouveaux secteurs de diversité commerciale en matière de changement de destination des constructions concernées.**

Le principe de ces nouvelles dispositions est simple : il vise uniquement les rez-de-chaussée des constructions riveraines dédiés au commerce de détail, à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pour encadrer leur évolution.

Les autres constructions et les étages des constructions dont le rez-de-chaussée est concerné ne sont pas contraints par la règle.

Afin de maintenir des activités à l'avenir, la règle ajoutée dispose que les rez-de-chaussée visés devront obligatoirement conserver cette destination quels que soient l'évolution de la construction ou les changements de propriété.

6.2.2. L'évolution retenue

Pour formaliser ces principes, un même libellé est rajouté en fin des articles UA 2 et UB 2 « occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières ». Il s'agit du nouvel alinéa 8 pour l'article UA 2 et du nouvel alinéa 10 pour l'article UB 2. Il est rédigé comme suit :

Les rez-de-chaussée affectés au commerce de détail, à la restauration et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme secteurs de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme doivent obligatoirement conserver cette destination.



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement.....	79
2. Conclusion.....	82

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de de modification simplifiée du PLU de Beautiran et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?
- La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Biodiversité	<p>Actuellement non bâti, les parcelles concernées, d'une superficie de 15 007,98 m² soit 1,50 ha. Elles appartiennent à l'habitat naturel des prairies mésohygrophile thermo-atlantiques, du lit majeur des vallées, fauchée extensivement et, ici, en voie partielle d'enfrichement. Il s'agit d'un milieu assez commun en Nouvelle-Aquitaine. On rappellera également qu'une partie du site est d'ores et déjà occupée par des plantations agricoles.</p> <p>D'un point de vue urbain on peut qualifier cette parcelle comme une dent creuse au sein du tissu bâti, inconstructible en raison du risque inondation qui l'affecte très largement.</p> <p>Si aucun habitat d'intérêt communautaire n'est identifié sur le site, il est mitoyen d'habitats de grands intérêts liées aux zones humides de part et d'autre du Gât Mort, immédiatement au Sud de la RD 1113, essentiellement des Aulnaies-Frênaies alluviales non marécageuses. Celles-ci sont protégées au titre de Natura 2000 (site « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats »).</p> <p>Toutefois, la RD 1113 constitue un obstacle à la continuité biologique avec ce site naturel sensible.</p> <p>Aucun enjeu avéré ou potentiel faune-flore n'apparaît présent sur le site et celui-ci représente un faible enjeu en matière de biodiversité.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Biodiversité	<p>Il s'avère donc aménageable sans restriction particulières sur le plan environnemental. Rappelons de plus que cette modification simplifiée n'a pas pour objet d'étendre l'urbanisation, mais uniquement de permettre une adaptation du zonage pour autoriser la création d'une activité agricole et permettre la création d'un bâtiment et d'installations nécessaires à cette activité.</p> <p>Il s'agit avant tout de reconnaître le caractère agricole de cette parcelle comme le relève l'OCS. Il n'y aura donc aucune incidence significative sur son environnement naturel qui ne présente pas en lui-même une sensibilité élevée.</p>
Consommation de l'espace	<p>Compte tenu de la nature des évolutions engendrées par la modification simplifiée, qui visent uniquement à changer d'affectation des terrains actuellement non bâtis et déjà en partie affectés à l'activité agricole pour pérenniser celle-ci, la procédure n'entraînera aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
Trame verte et bleue	<p>Pour le SRADDET Nouvelle Aquitaine, le secteur d'étude est localisé au sein du territoire artificialisé constitué par l'enveloppe urbaine du bourg de Beautiran au contact du réservoir de biodiversité de boisements de conifères et milieux associés, au contact.</p> <p>A l'échelle locale, pour le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, le site est également localisé en zone urbaine, mais au contact du lit majeur du Gât Mort à préserver et en « lisière urbaine à structurer et valoriser au contact des paysages de l'eau ». L'activité étant agricole il n'y a pas d'impact sur la préservation de cette lisière.</p> <p>Plus précisément pour le PLU, le site se trouve à proximité du Gât, identifiée dans la trame verte et bleue dans la PLU. Les trames vertes et trames bleues se superposent au niveau de la Garonne et du Gât-Mort et de leurs ripisylves.</p> <p>Quoi qu'il en soit, compte tenu de sa nature, le projet n'aura aucune incidence sur les trames vertes et bleues identifiées. Le projet ne génèrera aucune rupture de continuité écologique ni consommation de réservoir local de biodiversité.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Paysages	<p>Même si les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant au site consistent en un reclassement de la zone naturelle N vers la zone agricole A pourra entraîner des évolutions possibles du gabarit des bâtiments (notamment la hauteur), celles-ci seront encadré afin de ne pas remettre en cause les relations visuelles du site avec un environnement bâti à proximité, d'autant que les contraintes d'inondabilité guideront fortement l'implantation des futures constructions.</p> <p>Les impacts paysagers, aussi bien sur les espaces naturels autour du Gât Mort que l'environnement bâti proche, seront limités.</p>
Ressource en eau	<p>La présente modification a pour objet d'accompagner la création d'une exploitation agricole. Ainsi, considérant la nature du projet, une augmentation des prélèvements en eau potable est prévisible. Toutefois, l'exploitation ayant une démarche écoresponsable, les eaux pluviales seront récupérées et réutilisées afin d'arroser les différentes plantes et les zones de culture. Une recherche d'économie de la ressource sera également mise en place.</p> <p>En matière de gestion des eaux usées, le traitement des effluents liés à la présence du personnel est appelé à augmenter modérément avec la création de l'activité. Un dispositif d'assainissement non collectif sera mis en place pour répondre aux exigences réglementaires.</p> <p>Vient enfin la question de la gestion des eaux pluviales sur le site, l'exploitation agricole ayant une démarche écoresponsable, les eaux pluviales seront récupérées et réutilisées afin d'arroser les différentes plantes et les zones de culture. Du point de vue de l'infiltration, seulement 1,9% de la parcelle sera artificialisé.</p> <p>Il est important de signaler que le terrain sera labélisé BIO car aucun produit chimique de synthèse de type produit phytosanitaire ne seront utilisés.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>L'activité est soumise principalement au risque inondation.</p> <p>Les évolutions autorisées en matière de constructions par la modification, respectant les directives du PPRI en vigueur, n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque par rapport à celles déjà occasionnée par le PLU en vigueur.</p>
Émissions de gaz à effet de serre	<p>Les incidences en termes d'émissions de gaz à effet de serre seront limitées au vu du projet.</p> <p>La création de l'activité sur le site permise dans le cadre de la modification simplifiée sera faiblement génératrice d'émissions de gaz à effet de serre et n'indura pas d'augmentation importante du trafic routier local.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
<p>Nuisances sonores</p>	<p>Les émissions sonores engendrées par l'activité agricole du site et la circulation des véhicules sur le site ne dépassent pas les seuils d'émergence du bruit perçu en période diurne et en période nocturne déjà non négligeable en raison de la proximité de la RD 1113 et de la voie ferrée. L'éventuel augmentation de l'activité ne fera pas évoluer cette situation.</p> <p>Les émissions sonores générées par l'activité du site resteront conformes à la réglementation en vigueur.</p>

2. Conclusion

L'objectif de la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Beautiran est le reclassement des parcelles, aujourd'hui classée en zone naturelle N, vers la zone agricole A, afin d'envisager la création d'un espace de cueillette permettant la production de fruits et légumes de qualité biologique en circuit court.

Dans ce cadre, la construction d'un espace technique, notamment, apparaît nécessaire. Le règlement en vigueur de la zone N n'admet pas celles nécessaires à l'activité agricole. D'où la nécessité de changer le zonage.

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, il peut être estimé que la modification simplifiée du PLU de Beautiran ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études, expert
- Manon LAMARQUE, chargée d'études

Annexes

Décision de la MRAe sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Beautiran

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Beautiran (33)**

N° MRAe 2024ACNA16

dossier KPPAC-2023-15178

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la commune de Beautiran (33), reçu le 15 décembre 2023 relatif à la modification simplifiée n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu les éléments complémentaires reçus le 29 janvier 2024 et ayant pu être pris en compte dans le cadre de cet avis ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 29 janvier 2024 ;

Avis conforme n°2024ACNA16 rendu par délégation
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine.

1/2

Considérant que la commune de Beautiran, 2 404 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 635 hectares, souhaite apporter une deuxième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2013 ;

Considérant que cette modification porte sur :

- le classement en zonage agricole A de 1,53 hectare de parcelles classées en zone naturelle N dans le PLU en vigueur afin de permettre la création d'une ferme urbaine pédagogique ;
- l'identification au sein du règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, de deux secteurs de diversité commerciale à protéger afin de maintenir et assurer le dynamisme du territoire, notamment en centre bourg ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beautiran (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Beautiran rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beautiran (33) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 15 février 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur