G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY
Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34
e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE DE BEAUTIRAN

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U. DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Sommaire

AVANT PROPOS 4

1.Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux 5
2.Le PLU de Beautiran 10
3.Le Rapport de Présentation 10

SITUATION 12

1. Une position stratégique 13
2. Une commune dans un territoire administratif riche 15

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN 20

1. Composantes structurantes et entités paysagères 21
2. Entités paysagères de la commune de Beautiran 32

DIAGNOSTIC URBAIN DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN 44

1. Le développement urbain de Beautiran 45
2. Le fonctionnement urbain de Beautiran 56

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN 76

1. Analyse de la démographie de Beautiran 77
2. Le parc de logements de Beautiran 81
3. La situation économique de Beautiran 84
4. Les équipements a Beautiran 98

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN 102

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 110

1.Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 111

2. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation 125

JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT 129

1. Justification des limites de zones et du règlement associé 130

2. Justification des servitudes d'urbanisme particulières 170

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 177

1 Compatibilité avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise 178

2 Compatibilité avec le PLH 183

3 Compatibilité avec le SDAGE Adour Garonne et les SAGE 185

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 190

1. L'impact du projet sur la biodiversité, la qualité du milieu naturel, la trame verte et la trame bleue 191

2. L'impact du projet sur l'activité viticole 196

3. L'impact du projet sur le paysage et le patrimoine 200

4. L'impact du projet sur les risques de pollutions et d'émissions de gaz à effet de serre 202

5. La prise en compte des risques et nuisances 211

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

AVANT PROPOS

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

1.1 LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
3. *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le PADD a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques…), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux…).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2 LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME CONFORME AU GRENELLE II

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II »**, engage un **véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme**, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU.

1.2.1 Six thématiques pour la protection de l'environnement

De façon générale, les 248 articles qui composent ce texte de loi se déclinent en mesures dans six chantiers majeurs :

- **Bâtiments et urbanisme,**
- **Transports,**
- **Energie,**
- **Biodiversité,**
- **Risques, santé, déchets,**
- **Gouvernance**.

AMELIORATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET HARMONISATION DES OUTILS DE PLANIFICATION EN MATIERE D'URBANISME

Objectif : Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

- Engager une rupture technologique dans le neuf et accélérer la rénovation thermique du parc ancien
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques

ORGANISATION DE TRANSPORTS PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT TOUT EN ASSURANT LES BESOINS EN MOBILITE

Objectif : Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements.

- Développer les transports collectifs urbains, périurbains et à grande vitesse
- Développer les véhicules électriques et hybrides rechargeables
- Expérimenter le péage urbain
- Encourager le fret ferroviaire et les transports maritimes

REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE ET DE LEUR CONTENU EN CARBONE

Objectif : Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en la rendant plus décarbonée.

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Expérimenter l'affichage environnemental sur les produits puis l'élargir
- Réaliser des bilans de gaz à effet de serre et établir des plan d'actions pour les réduire (entreprises, territoires, bâtiments publics)
- Etendre les certificats d'économies d'énergie

PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Objectif : Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats.

- Elaborer la Trame verte et bleue
- Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio
- Protéger les zones humides et les captages d'eau potable
- Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux
- Protéger la mer et le littoral

MISE EN ŒUVRE D'UNE NOUVELLE GOUVERNANCE ECOLOGIQUE

Objectif : Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique.

- Développement de rapports sur les aspects sociaux et environnementaux, en plus des rapports financiers (entreprises et collectivités locales)
- Renforcement de la concertation du public en amont des projets publics et privés et des textes réglementaires nationaux

MAITRISE DES RISQUES, TRAITEMENT DES DECHETS, ET PRESERVATION DE LA SANTE

Objectif : Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes, et en gérant plus durablement les déchets.

- Lutter contre la pollution de l'air (air intérieur, zones d'expérimentation prioritaires pour l'air)
- Lutter contre les nuisances lumineuses et sonores
- Etendre les moyens de lutter contre les inondations
- Prendre en compte les risques émergents (nanosubstances, ondes électromagnétiques)
- Mettre en place une gestion durable des déchets (extension de la responsabilité élargie des producteurs, planification et gestion des déchets des bâtiments)

1.2.2 L'intégration de la loi dans les PLU

Plus spécifiquement au sein des PLU, cela se traduit par **quatre nouveaux objectifs environnementaux à prendre en compte** :

- la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**,
- la **préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques
- la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
- le **développement des communications électroniques**

Le contenu des PLU doit aussi **intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les orientations d'aménagement et de programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : les **schémas régionaux de cohérence écologique**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et les **plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

1.3 LE PLU : MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs de la commune.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations…).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt ans.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. LE PLU DE BEAUTIRAN

Par délibération du 30 mars 2011, le Conseil Municipal de la commune de Beautiran a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre un développement harmonieux de l'ensemble de son territoire.

Le PLU actuellement en place, approuvé par délibération le 22 mars 2005, ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune. Elle souhaite réviser son document dans l'optique de se diriger vers un développement intergénérationnel, de diversifier son offre de logements et de conquérir une nouvelle population, actuellement vieillissante. Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation du territoire de Beautiran. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 ;
2 – Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3 – Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- le ou les plans de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger ;
- le règlement ;
- les documents techniques annexes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

SITUATION

1. UNE POSITION STRATEGIQUE

1.1 UNE COMMUNE PERIURBAINE DE BORDEAUX

La commune de Beautiran se situe dans la région Aquitaine, au cœur du département de la Gironde à seulement quelques kilomètres de la préfecture, Bordeaux. Elle dispose ainsi d'une position stratégique, dans la première couronne périphérique de la métropole bordelaise et dans un cadre de vie avec 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 4kms), avec de surcroît l'échangeur de la Prade, elle dispose d'une bonne accessibilité routière. Elle est bien desservie et connectée au grand territoire. La D1113 et D214 traversent le centre de la commune. De plus, la commune a sa propre gare SNCF qui la relie à Bordeaux par TER en seulement 12 minutes.

A noter, le projet de la LGV Bordeaux/Toulouse est à l'étude avec un tracé sur Beautiran.

Les communes les plus influentes pour Beautiran sont :

- Villenave d'Ornon, 12km, 29178 habitants ;
- Bordeaux, 25km, 239642 habitants ;
- Langon, 23km, 7871 habitants.

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

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

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

Aire d'influence et de connexions

1.2 UNE COMMUNE CONTRAINTE

Malgré les atouts que présente Beautiran en termes notamment de qualité et de cadre de vie, elle n'en reste pas moins sur un territoire contraint. En effet, sur les 635 hectares que constituent le territoire communal, près de la moitié est submersible. Si la zone des Palus est régulièrement soumise aux caprices du fleuve, 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 identité de la commune à respecter.

Enfin, la commune subit une coupure spatiale par la RD1113 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.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. UNE COMMUNE DANS UN TERRITOIRE ADMINISTRATIF RICHE

2.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MONTESQUIEU, UNE INTERCOMMUNALITE DYNAMIQUE

La commune de Beautiran est membre de la Communauté de Communes de Montesquieu (C.C.M.), créée en décembre 2001. Elle compte 36 800 habitants et regroupe les 13 communes du canton de la Brède (Ayguemorte-les-Graves, Beautiran, Cabanac-et-Villagrains, Cadaujac, Castres-Gironde, Isle-Saint-Georges, La Brède, Léognan, Martillac, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Morillon, Saint-Selve et Saucats). Le canton de la Brède présente différents visages :

- au nord, en contact direct avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, les communes de Léognan et de Cadaujac sont les plus peuplées ;
- à l'est, en berges de Garonne, Isle-Saint-Georges, Saint-Médard-d'Eyrans, Beautiran et Ayguemorte-les-Graves ont des territoires de faible superficie ;
- au sud les communes de Saucats et Cabanac-et-Villegrains occupent de vastes étendues, prémices de la forêt landaise.

Le territoire intercommunal a connu une importante expansion démographique ces dernières années. On trouve ainsi une forte proportion de nouveaux habitants, population de cadres moyens. Par ailleurs, sur les 36800 habitants, 7000 personnes ont moins de 19 ans. Le territoire, aux portes de l'agglomération, est ainsi très attractif.

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

- l'environnement
- le développement économique
- l'emploi
- la petite enfance
- l'habitat
- le tourisme
- la gestion de l'aérodrome Bordeaux Léognan Saucats
- le transport
- le réseau hydraulique

La CCM est dynamique dans l'élaboration de documents structurants, véritables guides dans l'aménagement du territoire. Elle a ainsi élaboré de nombreux documents thématiques.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.1 Le schéma directeur des itinéraires cyclables et le plan départemental d'itinéraires et promenade et de randonnée (PDIPR)

En 2007, ont été lancés le Schéma Directeur des itinéraires cyclables et le Plan Départemental d'Itinéraires et Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le schéma directeur des itinéraires cyclables a pour objet la détermination d'itinéraires cyclables de préférence en site propre de deux types :

- **structurants** : permettant des liaisons dites « d'intérêt communautaire» en prolongement de la piste départementale,
- **locaux** : permettant d'assurer une jonction dite « d'intérêt communal » entre piste départementale ou communautaire et un bourg, un hameau, un équipement sportif, de loisir ou un établissement scolaire.

2.1.2 Le schéma intercommunal de développement commercial

En 2006 a été réalisé le Schéma intercommunal de développement commercial. Ses objectifs concernent donc l'offre de commerces et de services sur le territoire intercommunal.
Il s'agit de :

- réduire la forte évasion de la consommation non alimentaire par la création d'une zone commerciale et de loisirs (secteur des Grands Pins, Ayguemorte-les-Graves et La Brède),
- renforcer l'attractivité des principaux pôles urbains (Léognan, Beautiran),
- maintenir une offre minimale dans les communes de plus de 2000 habitants (besoins de proximité).

2.1.3 Le plan d'action pour la préservation et la valorisation des zones humides des bords de Garonne

Face aux multiples enjeux, opportunités et menaces que présentait le Bocage des bords de Garonne, les élus de la Communauté de Communes de Montesquieu ont décidé de lancer en 2005 l'élaboration d'un programme d'actions intitulé Plan d'action pour la préservation et la valorisation des zones humides des bords de Garonne. Ce programme d'actions a été élaboré sur la base de 5 thématiques : agriculture, espaces naturels, hydraulique, tourisme et éco-citoyenneté et a pour ambition de parvenir à un équilibre durable entre activités humaines et protection de l'écosystème. Pas moins de 90 actions opérationnelles ont été proposées, toutes planifiées dans un programme pluriannuel 2007-2017.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.4 La charte paysagère

En 2004, la Charte Paysagère de la CCM permet de mettre en exergue les objectifs suivants :

- maîtriser l'image des secteurs stratégiques de développement économique et de la RD1113 ("porte d'entrée du territoire") qui souffre de sa saturation ;
- maîtriser la relation vigne/forêt menacée par le développement du vignoble ;
- préserver l'identité rurale face à la périurbanisation (coupures vertes) ;
- favoriser le sentiment d'appartenance à une entité territoriale en valorisant les repères paysagers (protection ruisseaux, valorisation environnement paysager des routes transversales)
- gérer et valoriser les paysages les plus menacés par la périurbanisation (zones humides de bord de Garonne et forêts).

2.1.5 Le Programme Local de l'Habitat

Ce document élaboré en 2007 (valable 6 ans) s'est fixé 5 objectifs :

- soutenir et diversifier les opérations prévues ;
- mieux maîtriser la construction en diffus ;
- mobiliser les ressources du parc existant ;
- coordonner et appuyer les acteurs du secteur social et assurer l'insertion des personnes défavorisées dans le canton ;
- anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir.

2.1.6 Les politiques d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit la création d'une aire d'accueil de petit passage sur le territoire de l'intercommunalité. Des études ont été lancées par la Communauté de Communes de Montesquieu en concertation avec les représentants de la DDTM et du Conseil Général, afin de déterminer le site d'implantation de cette aire d'accueil. Ces études, toujours en cours en 2013, ont permis de retenir 2 terrains, sur les communes de Cadaujac et d'Ayguemorte-les-Graves, pour aménager une aire de 30 places. La comparaison des deux propositions, du point de vue technique, juridique et financier permettra à la collectivité de valider un choix définitif et d'établir un calendrier prévisionnel de sa réalisation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.7 Le plan local de déplacements

La Communauté de Communes de Montesquieu s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un plan local de déplacements.

Sur la base d'un diagnostic mettant en avant la dépendance marquée du territoire vis-à-vis de l'automobile dans le cadre des déplacements du quotidien, plusieurs pistes de travail ont été proposées dans le cadre d'un plan d'actions :

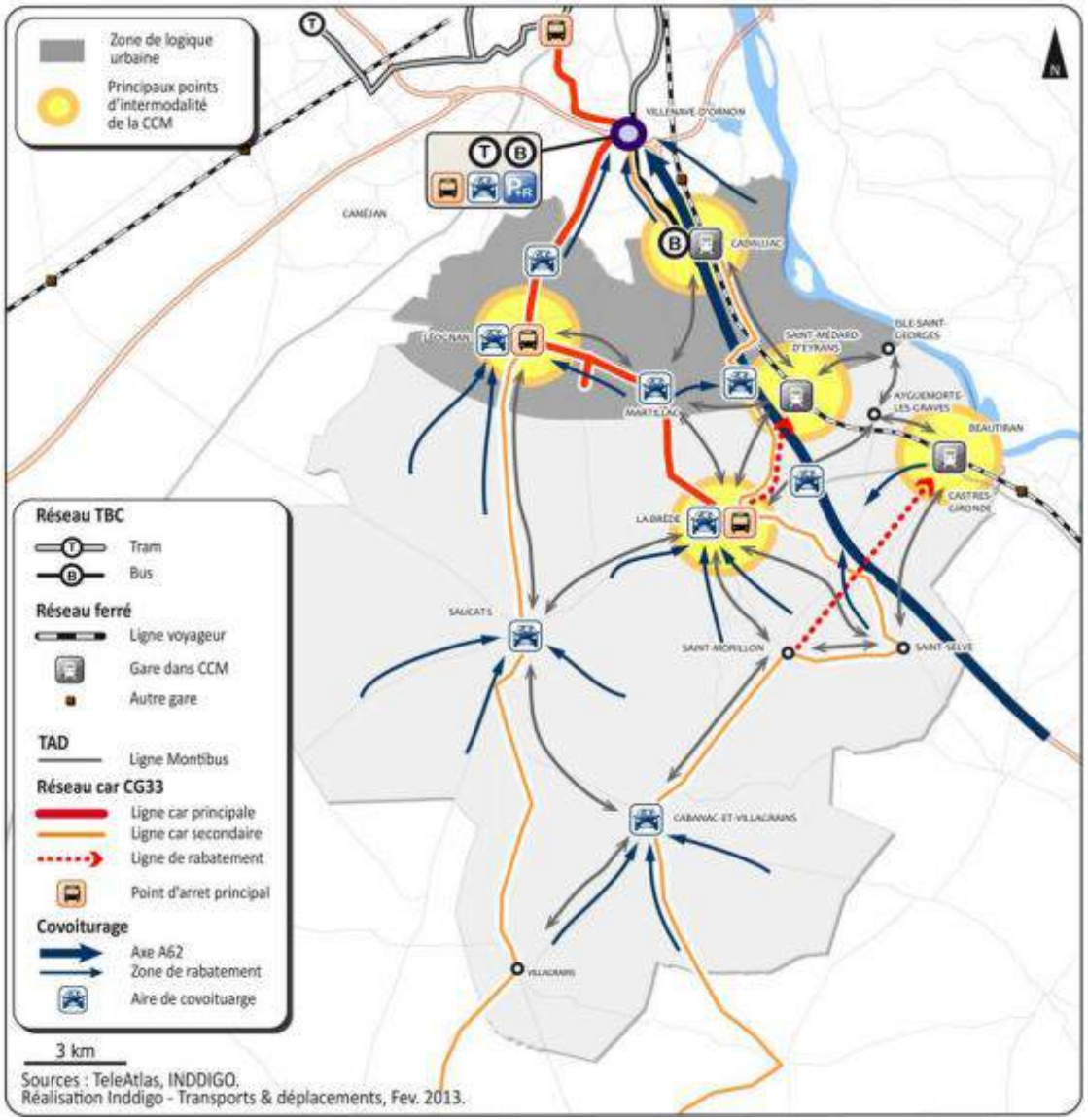
- Organiser le covoiturage (parking, communication, mise en relation, sécurité,...).

- Inciter à effectuer les déplacements courts (moins de 3 km) à pied ou en vélo (relance du schéma des itinéraires cyclables...).

- Élaborer une stratégie de déplacement à l'échelle intercommunale pour peser sur les décisions des autorités organisatrices du transport (AOT1 : CUB, CR Aquitaine, CG Gironde).

- Penser un urbanisme en lien avec les déplacements (densification autour des gares TER, inclure des déplacements doux dans les orientations d'aménagement,...).

Ce plan d'action a été présenté courant 2013. Sa déclinaison programmatique est à prévoir pour les années à venir.



2.2 LE SYSDAU, AU CONTACT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

2.2.1 Un territoire étendu pour un projet commun

Le Sysdau, syndicat mixte qui regroupe 93 communes de l'aire métropolitaine bordelaise, intervient sur les dossiers d'urbanisme et d'aménagement du territoire et a pour vocation de réaliser et suivre son Scot. Cet établissement public réunit des collectivités de nature différente : une Communauté Urbaine, un Département, 8 Communautés de Communes et deux communes isolées. Ainsi, la Communauté de Communes de Montesquieu appartient à ce syndicat. Dans le cadre de la révision du Scot de l'agglomération bordelaise, débuté en 2008, c'est la CCM qui représente les communes de son territoire. Représentant un bassin de vie de 36 800 habitants, la CCM est la seconde intercommunalité à fiscalité propre de l'agglomération, après la CUB.

2.2.2 Le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise : un document en cours d'élaboration pour un projet commun

Bien qu'il n'ait pas encore été approuvé, le PLU de Beautiran doit être en cohérence avec le SCoT dont l'élaboration a débuté en 2009. Les premières orientations du PADD sont parues fin 2010 et le document provisoire d'Orientation et d'Objectifs (D2O) a été réalisé fin 2011.

Dans le projet soutenu par le Sysdau, Beautiran apparait comme une commune qui "joue un rôle essentiel dans la structuration des bassins de vie". A ce titre, Beautiran doit concentrer la croissance démographique du territoire en tant que "centralité relais" au même titre que Parempuyre, Le Pian Médoc, La Brède, Ayguemorte-les-Graves et Langoiran.

A l'échelle du territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, la gare de Beautiran a "un rôle à jouer dans l'organisation des déplacements de la périphérie vers le centre et du centre vers la périphérie". Elle doit, à ce titre, être connectée "aux réseaux de proximité" et "les conditions d'accessibilité aux gares et haltes doivent également être créées ou améliorées".

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. COMPOSANTES STRUCTURANTES ET ENTITES PAYSAGERES

1.1 UN RELIEF SINGULIER ET UN RESEAU HYDROLOGIQUE LOCALISE

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 le 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.

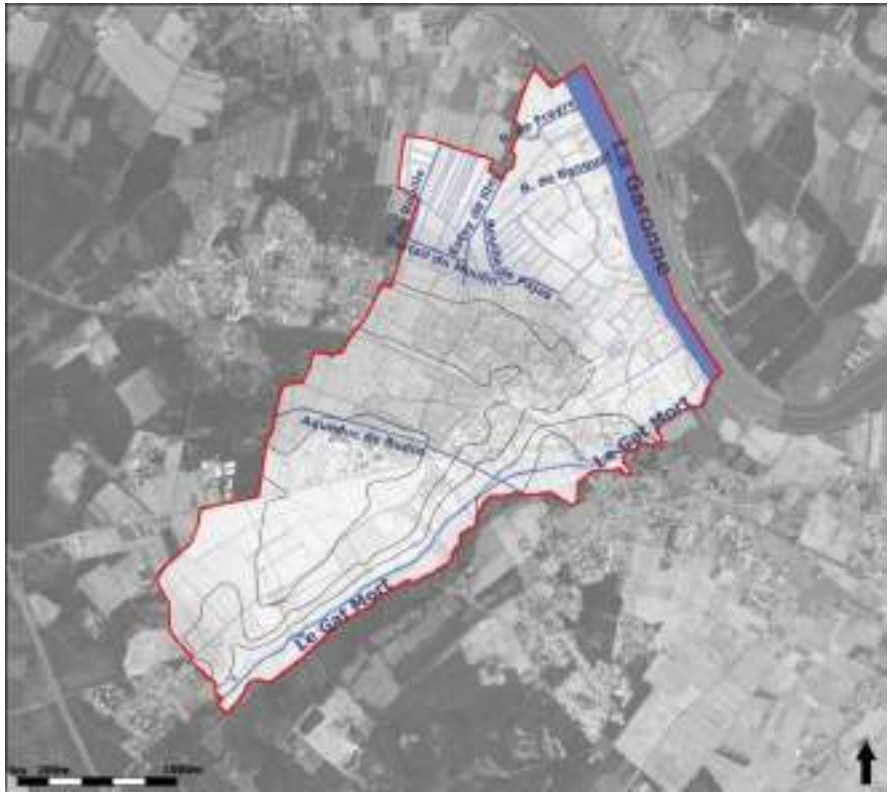
Un territoire marqué par un relief doux qui plonge vers la Garonne et vers le Gat Mort

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.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

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.



Un réseau hydrographique dense autour de la Garonne et du Gat Mort

1.2 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

Les formations rencontrées sur le territoire de Beautiran sont peu diversifiées, superficielles, récentes et pour la majeure partie attribuables 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 on trouve 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

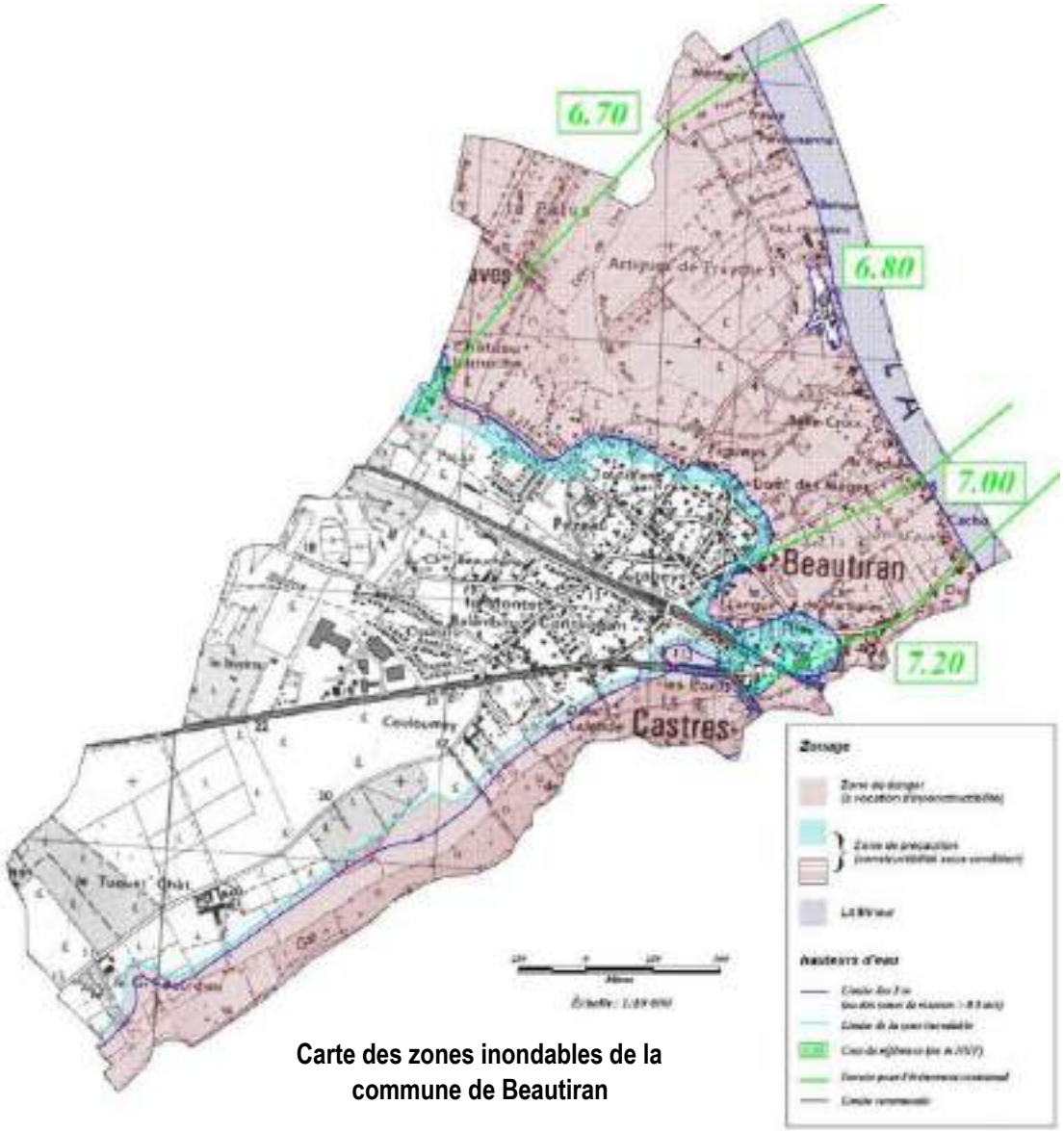
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3 RISQUES ET CONTRAINTES

1.3.1 Les risques naturels

Les débordements constatés du lit majeur sont la conséquence de la superposition de l'onde de crue qui descend l'estuaire et de l'onde de marée qui le remonte. Aussi, le débordement peut avoir été créé soit par une crue très forte de la Garonne rencontrant une marée moyenne (comme ce qu'il s'est passé en 1930), soit par une crue moyenne rencontrant une marée exceptionnelle (événement du type décembre 1981), soit par une configuration intermédiaire.

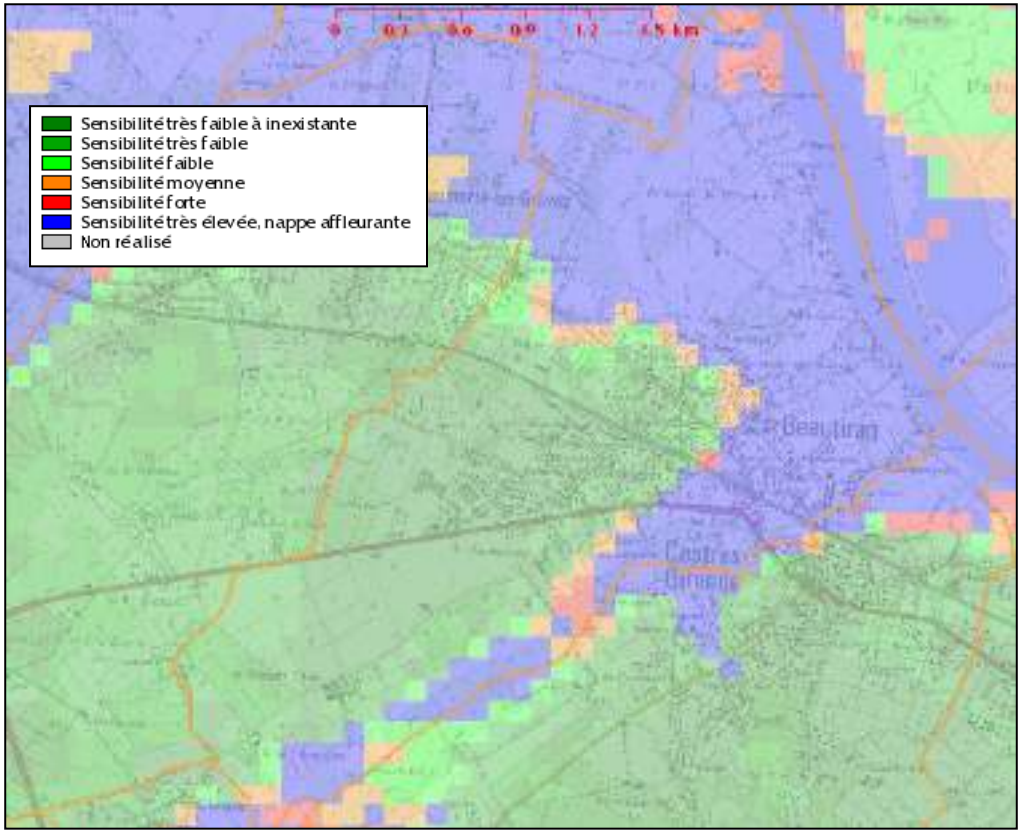
Les berges de la Garonne ne sont que peu surélevées. Le risque d'inondation du palus y est donc important. De même, le fond de la vallée du Gât Mort est situé en zone inondable.



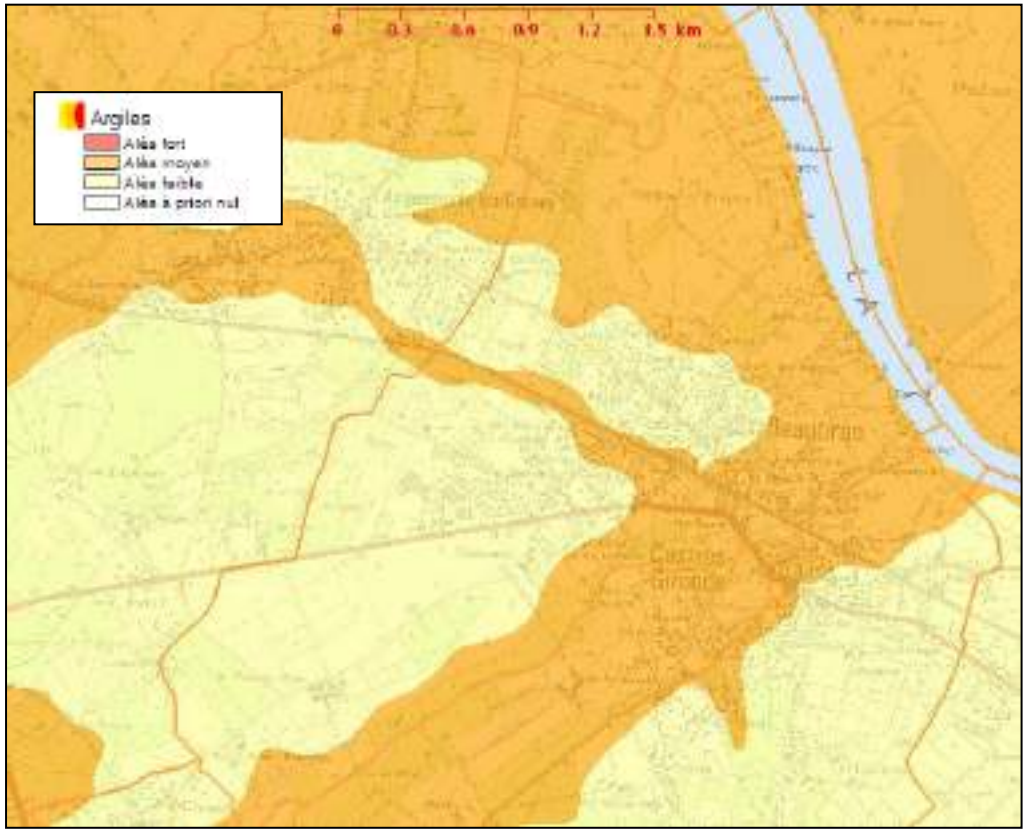
Carte des zones inondables de la commune de Beautiran

Les abords immédiats du lit majeur de la Garonne et de la vallée du Gât Mort sont identifiés comme présentant une sensibilité très élevée au risque de remontée de nappe, avec une nappe affleurante. Ces zones correspondent dans l'ensemble à la zone inondable, identifiée plus finement dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune. Le reste du territoire présente une sensibilité jugée faible à très faible vis à vis de ce type de phénomène.

La commune est également exposée au risque de retrait – gonflement des argiles, avec un aléa jugé faible à moyen. Les prescriptions édictées en vue de réduire l'exposition des constructions à ce type de risque sont rappelées dans le cadre de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.



Aléa remontée de nappes (BRGM)

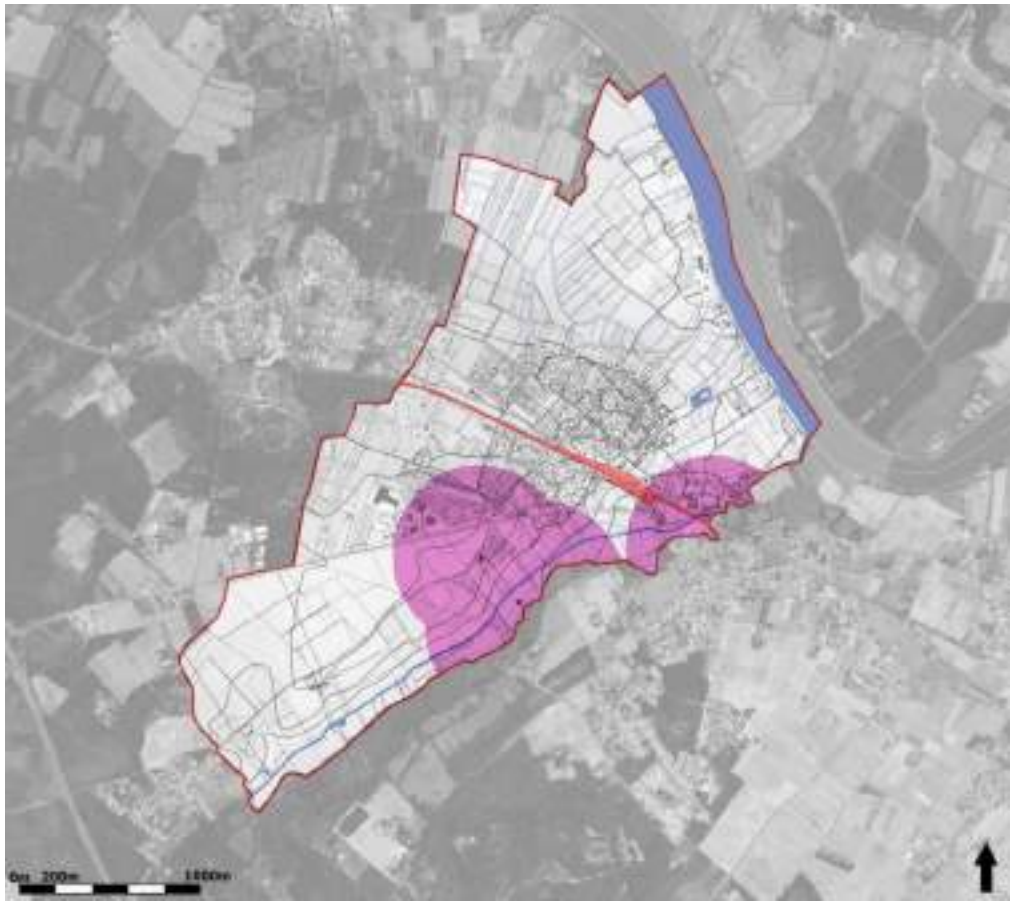


Aléas retrait gonflement des argiles (BRGM)

1.3.2 Les servitudes et nuisances

La voie ferrée qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest en passant par Beautiran constitue une nuisance au sein de la ville. Il existe une servitude relative aux chemins de fer.

Il existe aussi deux servitudes de protection des monuments historiques inscrits sur le territoire communal au niveau du château de Couloumey et une qui affecte l'église de Castres-Gironde dont le périmètre déborde sur la commune de Beautiran.

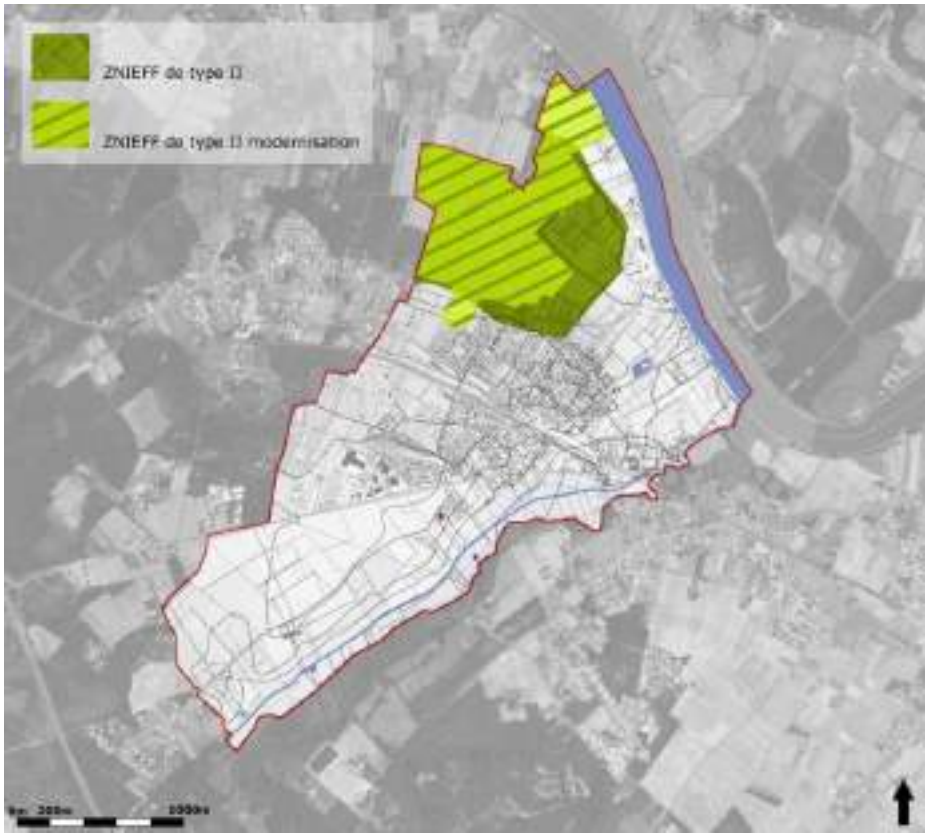


Carte des servitudes et des nuisances de la commune de Beautiran

1.3.3 Les zones d'intérêt écologique

On trouve une ZNIEFF de type II sur la partie Nord du territoire communal qui correspond au Bocage humide de la basse vallée de la Garonne. Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I. Elles désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Il existe aussi une zone NATURA 2000 qui correspond au Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans.

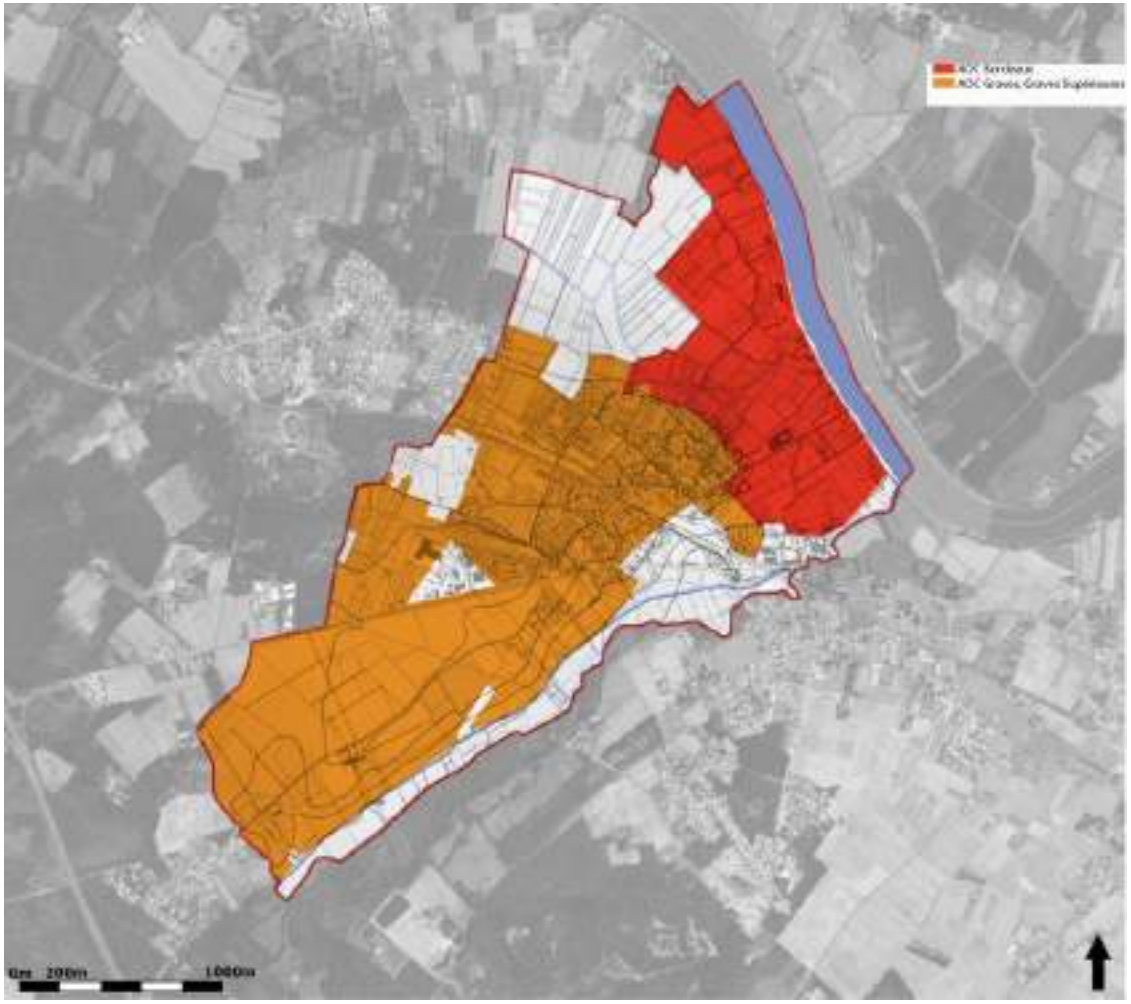


ZNIEFF de type II

Zone NATURA 2000

1.3.4 Les A.O.C

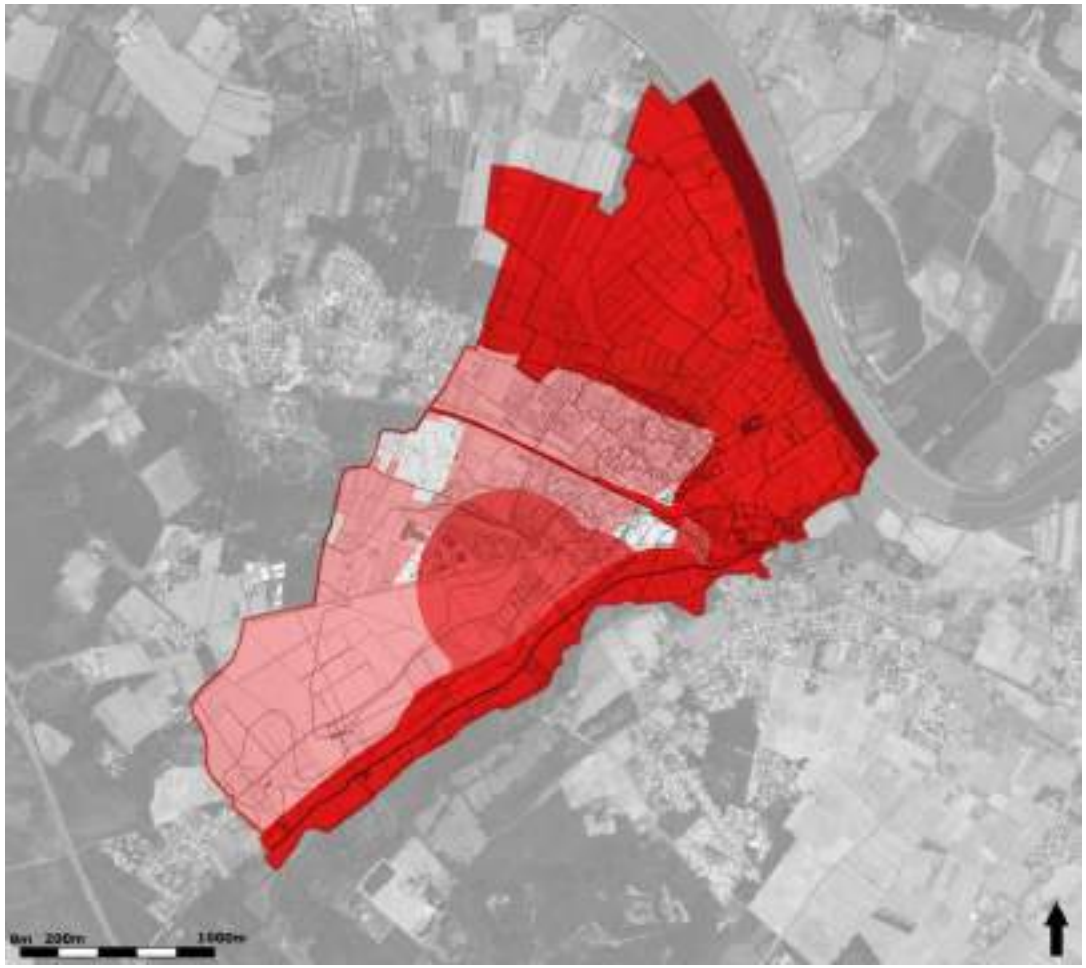
Il existe deux types d'A.O.C sur la commune de Beautiran. L'A.O.C Bordeaux est localisé sur sa partie Est au niveau du palus de la Garonne et l'A.O.C Graves et Graves supérieures sur son centre et sa partie Ouest.



Carte des zones d'AOC du territoire communal de Beautiran

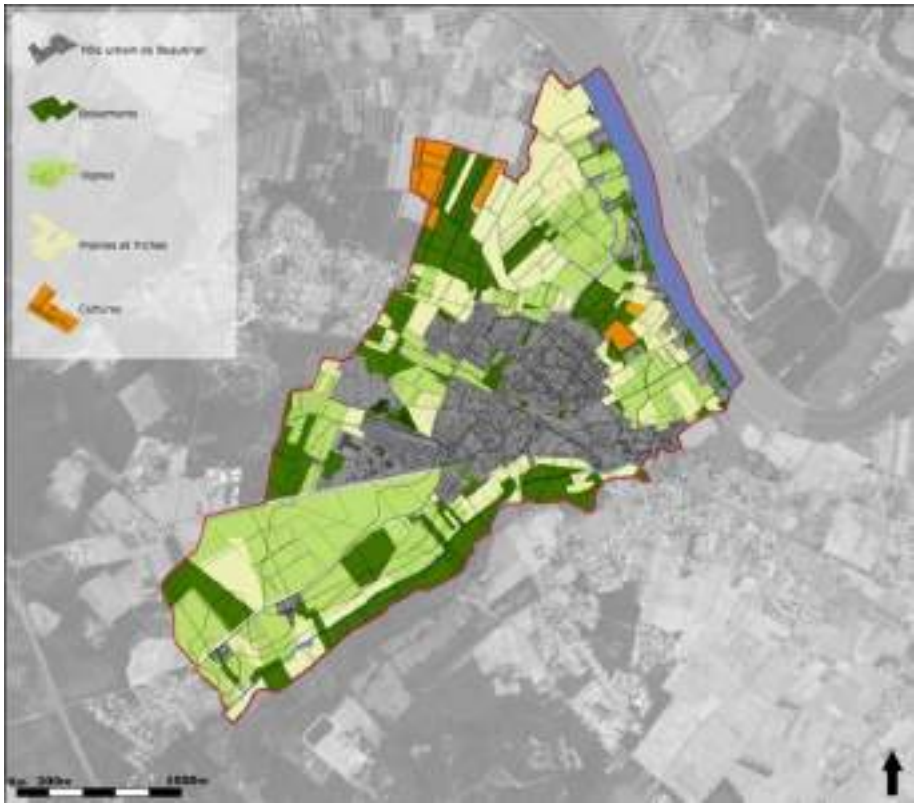
1.3.5 Synthèse

En additionnant toutes ces cartes on peut définir des zones inconstructibles à forts enjeux paysagers et écologiques. On remarque ainsi que la partie Nord-est de la commune accolée à la Garonne ainsi que la partie Sud accolée au Gât Mort sont des zones d'enjeux paysagers et écologiques forts et donc protégées à ce titre. On remarque aussi que le reste du territoire communal est classé en A.O.C et doit donc être aussi valorisé.



Carte des espaces sensibles du territoire communal de Beautiran

1.4 DES COMPOSANTES PAYSAGERES QUI STRUCTURENT ET DELIMITENT LE TERRITOIRE COMMUNAL



Carte des composantes paysagères de la commune de Beautiran

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.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.5 TROIS ENTITES PAYSAGERES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE COMMUNAL DE BEAUTIRAN

On relève donc trois entités paysagères majeures sur le territoire communal. Ces entités structurantes ont des caractères bien différents et participent à la richesse paysagère communale.

Carte des entités paysagères de la commune de Beautiran

2. ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN

2.1 LES ZONES HUMIDES DE LA GARONNE ET DU GAT MORT

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.

2.1.1 Les berges de la Garonne

La Garonne constitue la limite Est du territoire communal en permettant le développement d'une ripisylve de faible largeur. Cette végétation forme de grands boisements linéaires qui se dessinent au milieu de la plaine agricole. Ce couvert végétal offre un cadre particulier et intimiste en lien direct avec l'eau. Ces boisements sont constitués d'arbres à bois tendres (Saules, peupliers, frênes..). Les ambiances paysagères qui s'en dégagent sont uniques sur la commune et participent ainsi à sa valorisation paysagère. De plus, ces espaces, outre le fait qu'ils accueillent des peuplements biologiques parfaitement originaux, ont un intérêt en tant que corridor biologique et permettent des continuités fonctionnelles sur de longues distances et à travers différents territoires. Les ripisylves jouent aussi un rôle essentiel dans la régulation des débits des cours d'eau et dans le maintien des berges qui subissent une importante érosion au regard de l'effet de marnage, résultat de la variation continuelle entre hautes eaux et basses eaux sous l'effet de la marée.

La ripisylve de la Garonne a subit une urbanisation qui s'est réalisée fréquemment au mépris du milieu naturel c'est à dire en se substituant à la ripisylve et en interrompant le chemin de halage, traditionnel lien terrestre avec le fleuve. C'est pourquoi, le chemin qui longe les berges de la Garonne pourrait être mis en valeur et la végétation au bord de la Garonne est à protéger et à favoriser.

Vues depuis les berges de la Garonne, une ouverture et un contact privilégié avec le fleuve

Les perspectives sur la Garonne sont inexistantes depuis l'intérieur des terres. Les voies de desserte qui débouchent sur les berges se confrontent à des structures végétales. La Garonne n'est donc pas perceptible depuis l'intérieur du territoire communal.

Vues sur les voies d'accès aux berges de la Garonne, des connections visuelles impossibles

2.1.2 Les espaces viticoles

Les vignes sont cultivées sur les terrains les moins lourds, où les graves ne sont pas trop ensablées et les conditions de drainage les meilleures. Elles occupent par exemple tout le rebord gauche de la vallée du Gât Mort, jusqu'aux secteurs où les conditions pédologiques et de drainage changent et où se développent des prairies humides. Ces terrains sont classés en A.O.C Bordeaux. Ces espaces marquent l'identité du territoire communal et sont donc des espaces à protéger.

Vues sur les étendues de vignes de la zone humide de la Garonne

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.3 Les forêts humides

Les essences qui composent les boisements du palus sont à caractère hydrophile comme le Frêne, l'Aulne glutineux, le saule, le chêne pédonculé, le sureau noir ponctuellement le charme commun, le cornouiller et l'orme champêtre. Ils témoignent que les communautés naturelles sont bien présentes dans ces paysages agricoles bien entretenus. Ils participent à la lecture et à la multiplicité des ambiances paysagères en contrastant par leur masse dense et verticale avec les surfaces viticoles. Ils constituent un formidable réservoir écologique pour la faune et la flore du territoire et nécessitent à ce titre d'être préservés et valorisés. Par leur verticalité dans ces paysages plans et homogènes, ils dessinent et rompent la linéarité de la ligne d'horizon. Ils ont donc un rôle important dans la mesure de l'espace et servent de repères, d'appuis pour l'œil, dans le paysage.

Vues sur les boisements denses de la zone humide de la Garonne

2.1.4 Les prairies humides et leur maillage bocager

Les prairies humides des palus sont cadrées par un maillage bocager bien conservé sur le territoire communal. Ces éléments paysagers marquent fortement les ambiances des espaces agricoles. Ils ont aussi un intérêt écologique important car ils forment de véritables réservoirs de biodiversité dans ces espaces anthropisés. Ces structures paysagères identitaires sont donc à préserver.

Un maillage bocager qui structure les espaces agricoles de la zone humide de la Garonne

2.1.5 Les rouilles et leurs ripisylves

La présence de l'eau conduit au développement d'essences de sous bois de même affinité, on trouve en bordure des fossés et esteys des grands carex (carex pendula), de la prêle des champs (equisetum arvense), du rubanier (sparganium ramosum), de la massette à large feuille (typha latifolia), de la grande mauve (malva sylvestris), de la grande bardane (lappa major)... Ces structures végétales révèlent le passage de l'eau dans le paysage et renferment une faune et une flore riches et diversifiées. Les ripisylves qui accompagnent les fossés et les esteys sont des éléments paysagers et écologiques à valoriser et à préserver.

Vues sur les structures végétales qui révèlent le passage de l'eau

2.1.6 Les écarts

Les bords de la Garonne autrefois le siège de quelques belles demeures de villégiature, se sont urbanisés de façon significative à une époque où aucune disposition réglementaire ne permettait d'y maîtriser le mitage. Cette urbanisation s'est réalisée fréquemment au mépris de la ripisylve de la Garonne. Cette urbanisation marque une limite franche entre le territoire communal et son fleuve.

Vues sur les écarts qui bordent les berges de la Garonne

2.2 LA MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE BEAUTIRAN

Les trames vertes et bleues du territoire sont des corridors écologiques qui permettent aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer pour assurer leur survie.

L'identification de la trame bleue et de la trame verte sur le territoire de Beautiran est un enjeu important pour préserver les écosystèmes existants, et donc la biodiversité du territoire. Beautiran est une commune des bords de Garonne, dotée d'espaces naturels de qualité qu'il s'agit de protéger. L'identification des corridors écologiques à l'échelle locale permettra, à termes, de constituer un réseau écologique cohérent et continu à l'échelle régionale et de mener une politique pour éviter un développement urbain qui risquerait de rompre ces continuités écologiques.

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

2.3 LE PLATEAU VITICOLE

2.3.1 Les vignes

Les espaces viticoles sont la principale composante du plateau. Ils marquent fortement les ambiances paysagères et créent l'identité du territoire communal. Ils lui confèrent une certaine ouverture et cadrent des perspectives sur le lointain. Ces espaces sont classés en A.O.C Graves et Graves supérieures. De plus, ils marquent fortement les premières perspectives sur le territoire communal depuis l'entrée Ouest et l'autoroute A62. Il est donc évident de protéger et de valoriser ces riches espaces traditionnels.

Vues sur les étendues de vignes qui marquent fortement l'identité paysagère du territoire communal

2.3.2 Les landes boisées

Bien qu'ils marquent fortement le paysage et plus particulièrement le fond de plan de nombreuses perspectives depuis le territoire communal, les boisements sont assez peu nombreux. Le caractère sableux et graveleux du substrat ainsi que son caractère drainé, permettent le développement des associations spécifiques du milieu des landes : pin maritime, ici cultivé, accompagné du chêne pédonculé, du châtaignier et de l'acacia ; les landes déboisées, comme celle au Nord-Ouest du château de Tuquet, portent le cortège traditionnel du sous-bois de pinède : fougère aigle, bruyère cendrée, ajonc d'Europe, genet à balai,...

Vues sur les boisements du plateau viticole

2.3.3 Les écarts

Les écarts du plateau viticole sont constitués par de belles demeures en lien avec l'exploitation de la vigne. Le château de Tuquet en est le principal représentant puisqu'il marque fortement les hauteurs de la commune par sa taille et son allée centrale qui traverse les vignes jusqu'à la RD 1113. Le caractère traditionnel et patrimonial de ces espaces est donc à protéger de tout développement urbain.

Vues sur les écarts du plateau viticole

2.4 LES ZONES DE CONTACT AVEC LE POLE URBAIN DE BEAUTIRAN

2.4.1. Un pôle urbain entre plateau viticole et zones humides

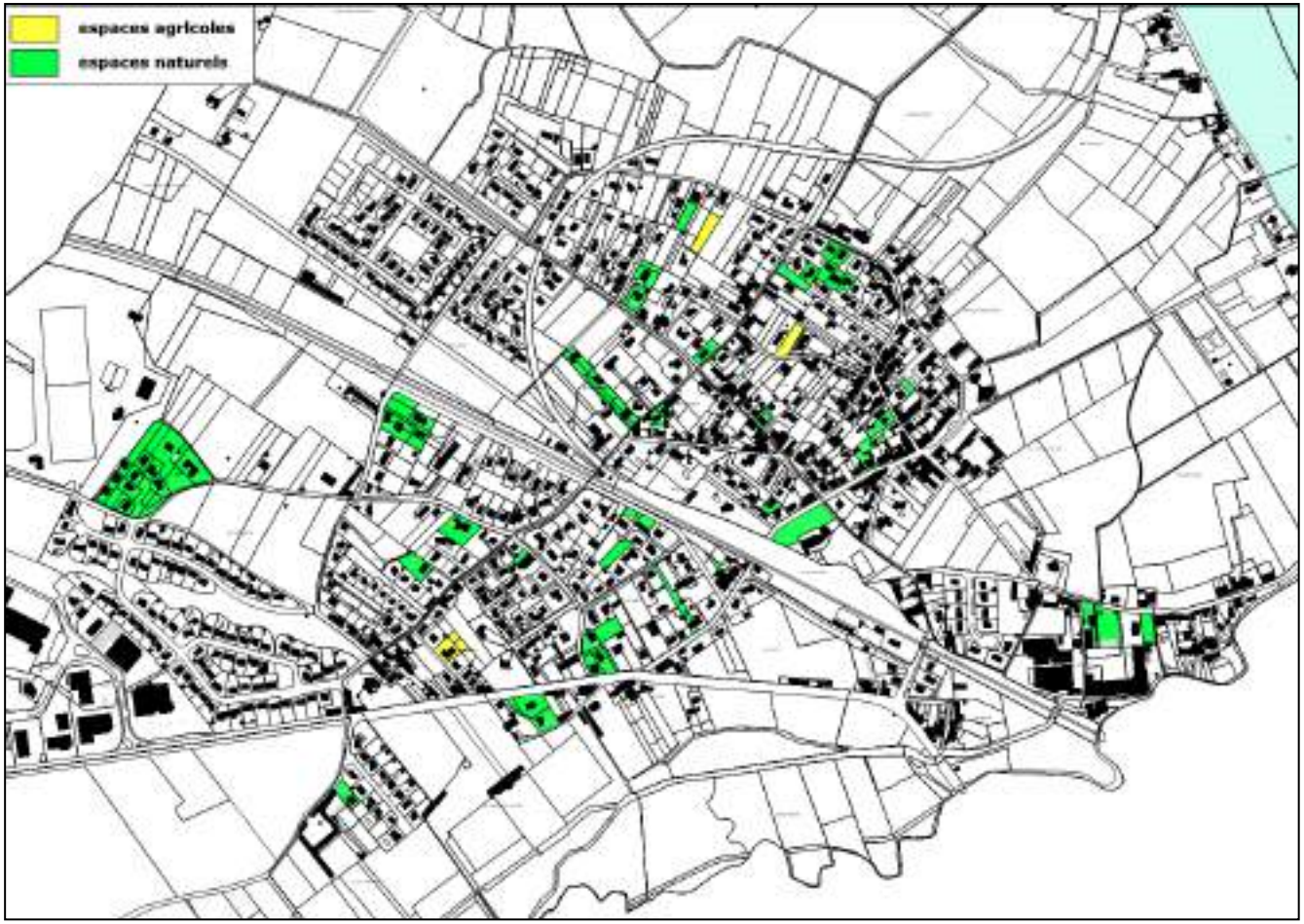
Le plateau viticole et les zones humides de la Garonne et du Gât Mort présentent donc des espaces écologiquement riches et des paysages variés. Le développement urbain y est interdit du fait des risques naturels ou encore de protections spécifiques. Le futur développement urbain du territoire communal va donc se localiser en continuité avec la ville de Beautiran. On peut donc déterminer des zones potentielles où le développement urbain serait le plus favorable au niveau paysager et urbain.

Ces espaces sont le plus souvent classés en A.O.C et accueillent des vignes de qualité. Seulement, au regard de la taille de la commune et des mesures de protections réglementaires, le futur développement urbain de la commune de Beautiran devra empiéter sur ces riches espaces viticoles. Cependant, cette nouvelle urbanisation devra se faire en lien avec le passé viticole de ces espaces afin de ne pas les renier complètement. La culture de la vigne pourra orienter l'aménagement de certains espaces publics par exemple.

Vues sur des espaces de développement urbain potentiel

Vues sur des espaces à protéger de tout développement urbain

2.4.2 Analyse de la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels



Nature de l'occupation du sol avant dépôt des permis de construire depuis 2002

Synthèse de la consommation du foncier entre 2002 et 2011 (en hectare)		
Consommation d'espaces agricoles	Consommation sur des espaces enclavés dans le pôle urbain	0,35 ha.
	Extension sur des espaces agricoles	0 ha.
Consommation d'espaces naturels	Consommation des espaces naturels enclavés dans le pôle urbain	4,39 ha.
	Extension sur des espaces naturels	1,66 ha.
Consommation d'espaces forestiers exploités		0 ha
Total de la consommation		6,4 ha

Entre 2002 et 2011, la construction de logements neufs s'est faite en majorité dans les dents creuses enclavées dans le pôle urbain de Beautiran.

Plus de 4 hectares de ces dents creuses étaient des espaces naturels avant d'être bâties : terrains en friche, petits bosquets, espaces engazonnés avant division parcellaire… Quelques parcelles agricoles subsistent encore aujourd'hui en cœur de bourg. Certaines ont été urbanisées entre 2002 et 2011: elles représentent 0,35 hectare. Reste à ce jour un peu moins de 1 hectare de vignes enclavées au sein du pôle urbain. Seul le lotissement de la rue du stade s'est développé entre le pôle urbain et la plaine des sports sur un espace naturel de 1, 6 hectare.

Les paysages naturels et agricoles ont donc peu évolué sur Beautiran depuis 10 ans, son développement s'est principalement concentré sur le bourg, sans extensions notables. **La densification progressive du bourg a aujourd'hui atteint ses limites par manque de foncier disponible.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

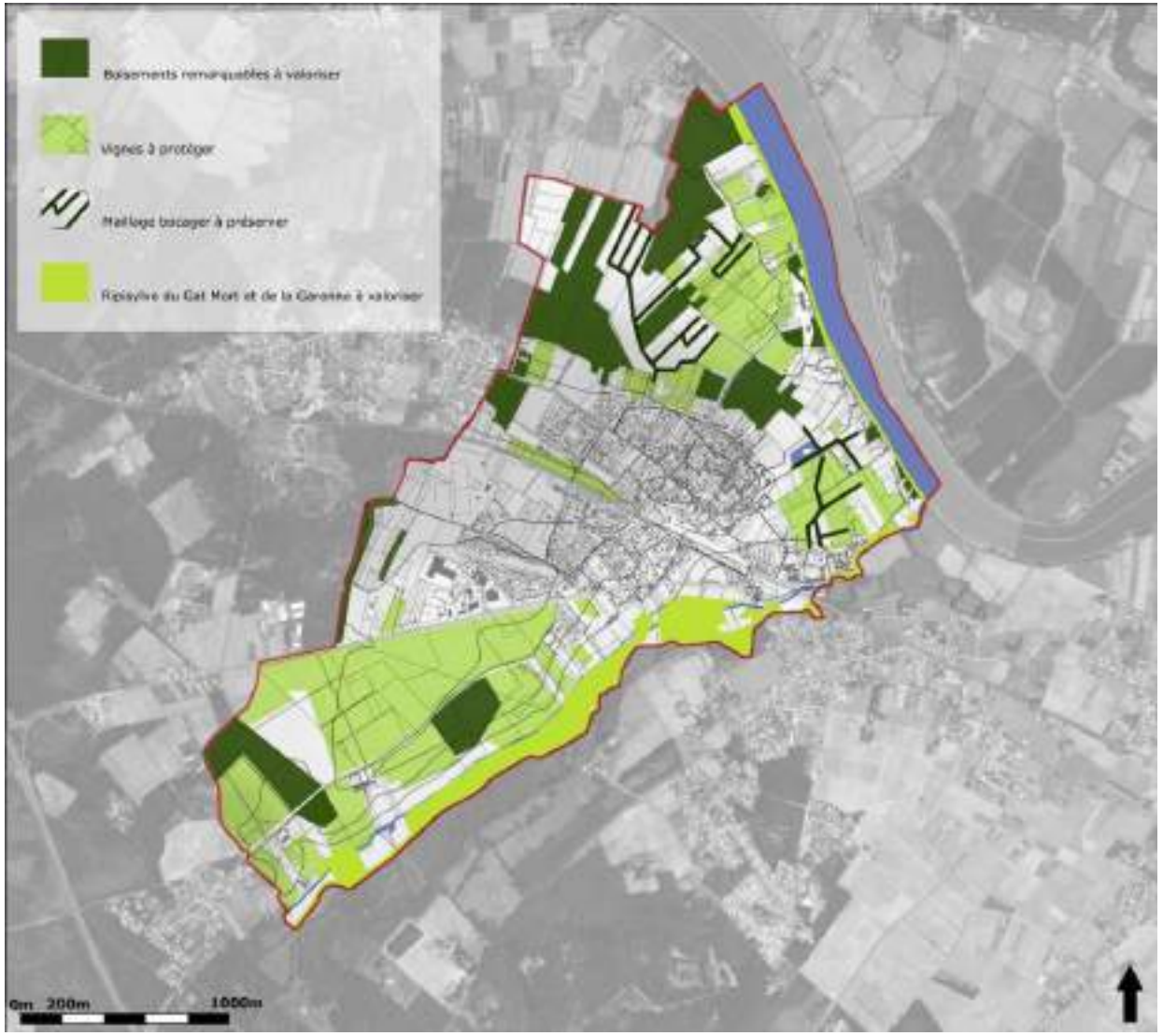
2.5 SYNTHESE DES ELEMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS A PROTEGER

A travers l'analyse de l'état initial de l'environnement sur Beautiran, **plusieurs éléments paysagers structurants qui sont à la base de l'identité rurale et de la qualité paysagère de la commune ont été identifiés comme éléments à protéger dans le projet d'aménagement du territoire**. Il s'agit :

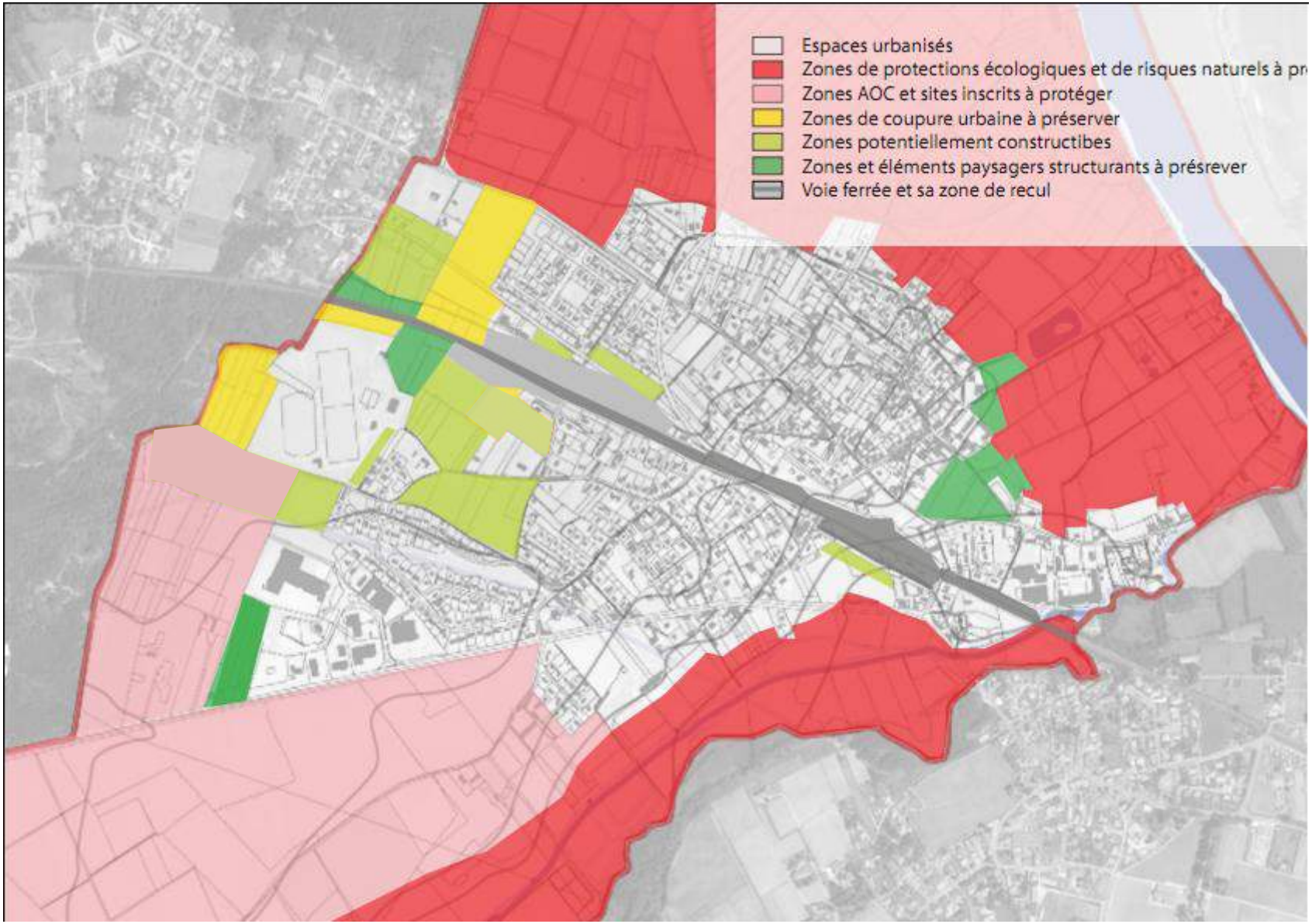
- des ripisylves de la Garonne et du Gât Mort, identifiées dans la trame verte du territoire, donc essentielles pour le maintien de la biodiversité locale,

- des boisements remarquables à valoriser, notamment ceux situés au Nord-est du territoire dans la zone des palus, et du maillage bocager, identifié comme trame verte et faisant partie de l'identité agricole du territoire,

- des vignes à mettre en valeur, fondement de l'identité de Beautiran dont l'économie repose en grande partie sur la viticulture.



Pour protéger ces éléments paysagers structurants et valoriser économiquement la vigne sur la commune, Beautiran devra se développer principalement sur les espaces à l'Ouest en continuité du pôle urbain.



DIAGNOSTIC URBAIN DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE BEAUTIRAN

1.1 UN POLE URBAIN CONCENTRE

Le pôle urbain de Beautiran est concentré en un seul lieu. Il est enserré par la zone humide de la Garonne et du Gât Mort au nord, réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et la plaine viticole au sud.

L'histoire de Beautiran est en corrélation avec la présence de l'eau. Ainsi, l'implantation des bâtis n'est pas étrangère à cette relation. Le centre bourg est au contact de la zone inondable.

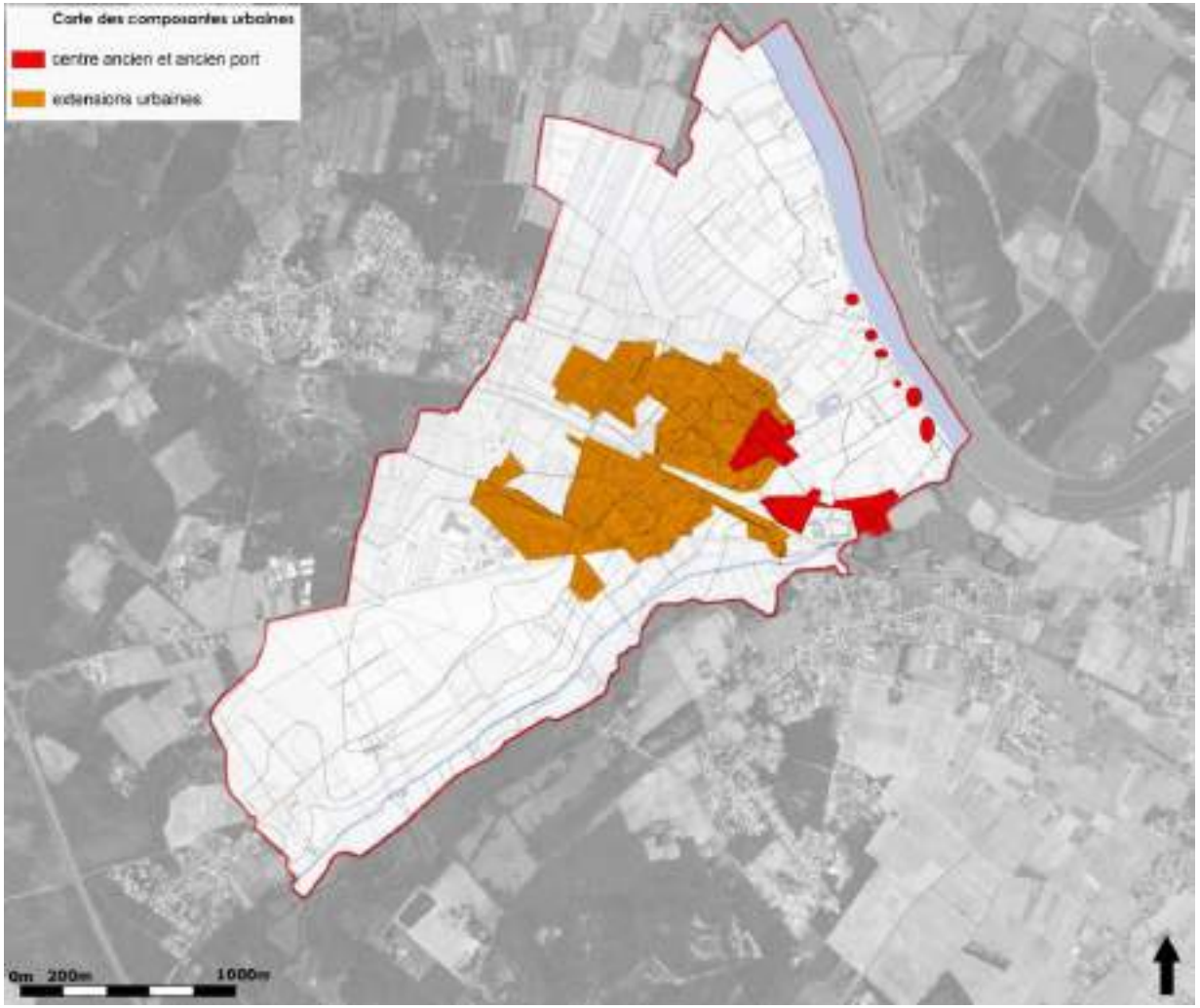
Le pôle urbain de Beautiran

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 UN DEVELOPPEMENT HISTORIQUEMENT TOURNE VERS LA GARONNE

L'urbanisation s'est développée autour de l'ancien port de Beautiran qui connut son apogée au XVIIIème siècle. Quelques poches d'urbanisation sont aujourd'hui présentes sur les bords de la Garonne, au Sud-est de la commune, témoins de l'histoire de Beautiran, en lien avec l'ancien port : transport de bois et vins au terminal de la ligne de chemin de fer économique des Landes.

Les développements successifs sont venus conforter le centre historique puis ont ouvert l'urbanisation le long des axes de communication (RD1113 et RD214). Au vu des contraintes naturelles présentes sur la commune, l'urbanisation s'est développée à l'ouest et au sud du centre bourg.



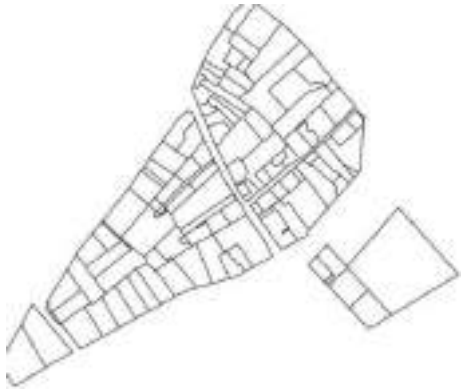
1.3 LE CENTRE ANCIEN : ENTRE MAIRIE ET ANCIEN PORT

Le centre bourg se caractérise par une densité forte : **plus de 30 logements à l'hectare sur en moyenne des parcelles de 300m²**. Le tissu urbain du centre ancien se caractérise par un bâti sur un niveau ou deux (R+1 ou R+2), à l'alignement et avec une emprise au sol en moyenne de 50%. Plusieurs typologies de bâti sont présentes : des bâtis assez anciens avec quelques pierres apparentes, des pavillons et au cœur du centre, du bâti récent notamment celui de l'espace culturel Gilles Pezat.

Des maisons typiques girondines se sont implantées le long de la Garonne : un étage, bâti en long, grandes ouvertures, pierres apparentes, toit à 4 pentes.

Le parcellaire étroit et irrégulier divise le tissu urbain en petits îlots. Le réseau de voirie s'élargit à mesure qu'on s'éloigne du centre. A l'intérieur des îlots du centre bourg, les rues sont étroites et ne disposent pas de trottoirs. Les rues qui encerclent les îlots sont de plus grandes dimensions.

L'espace public est très nettement présent en centre bourg avec le boulodrome en face de l'église qui peut également accueillir la fête foraine. Dans la continuité du boulodrome, il y a l'espace vert et sa pièce d'eau, parc dans le village. En face de l'école se trouve un espace vert propice aux jeux de balle et enfin l'aménagement du parcours de santé (jeux pour enfants, pièce d'eau, prairie). L'espace public peut également être minéral : parvis d'église et de la mairie et stationnement autour de la mairie et du pôle culturel. La densité du centre bourg n'exclut pas la présence d'espaces privatifs (jardinets), confidentiels. Ils sont peu visibles de prime abord car en cœur d'ilot.



Le patrimoine de la commune est, en partie, lié à l'eau. Il comprend le patrimoine vernaculaire (petit patrimoine), l'Eglise Saint Michel, des fenêtres agricoles en cœur de ville et les maisonnettes de pêcheurs en bord de Garonne.

Le centre bourg est composé d'un bâti dense à l'alignement en R+1/R+2 et bien souvent mitoyen mais aussi d'un bâti plus moderne (rénovation, extension pavillon).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Sur les bords de la Garonne, les maisons girondines ont de larges vues sur le fleuve.

1.4 DEUX VAGUES D'EXTENSIONS URBAINES :

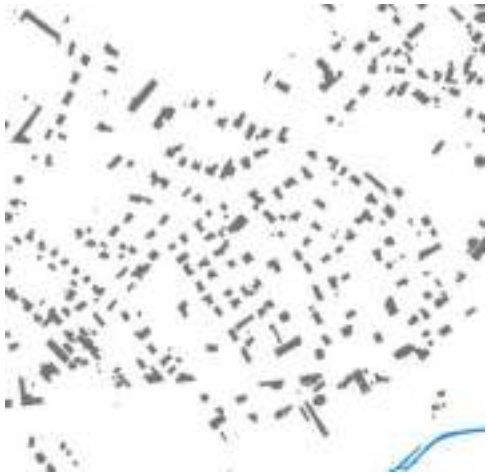
1.4.1 Une urbanisation diffuse

Dans un premier temps, l'habitat s'écarte du centre ancien. Il se développe principalement le long des voies de circulation (rue montplaisir et rue pezeau) et se diffuse sur le territoire communal. Le développement de l'urbanisation se fait dans un premier temps au coup par coup puis sous forme de lotissements. Cette forme urbaine permettait alors de limiter le mitage et d'organiser l'urbanisation. La densité dans ces nouveaux secteurs est moins importante. Elle varie **entre 10 et 15 logements à l'hectare**. Les espaces publics et collectifs se réduisent de plus en plus à la voirie. Les voiries desservent les parcelles qui pour certaines se terminent en impasse avec une zone de retournement (raquette).

La maison individuelle implantée en milieu de parcelle, entourée d'un jardin, est l'archétype de ces développements. Les techniques constructives et les matériaux se standardisent entraînant une perte d'identité.

Au sein des premières extensions, la typo-morphologie présente une trame beaucoup plus aérée que celle du centre bourg et ainsi une densité qui a très nettement chuté. A Cabrey la moyenne est de 13 logements à l'hectare soit des parcelles d'environ 873m² et une emprise au sol d'environ 14%. Le quartier du Montet présente une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sur des parcelles de 798m² et une emprise au sol de 14% et enfin le quartier de Cantugean offre une densité moyenne de 10 logements à l'hectare sur des parcelles de 1244m² et une emprise au sol de 23%.

Le bâti se caractérise par du R+1 ou des pavillons avec une emprise au sol d'environ 14%. Les maisons commencent à être implantées en retrait et libèrent de l'espace pour des jardins sur rues.



Des maisons individuelles en plein pied ou en R+1 composent les quartiers de Cantugean, Cabrey, Pezeau. Ce type de développement peu maitrisé induit une forte consommation d'espace.

Il existe peu voire pas de cohérence et d'harmonie dans ces développements en termes de limites séparatives et d'aspect extérieur des bâtiments.

1.4.2 Une extension sous forme de lotissements

Après le développement de l'urbanisation diffuse, il est apparu que la préoccupation et la gestion des risques naturels, l'agrandissement des linéaires de réseaux et le coût du foncier a rendu indispensable la maîtrise de l'urbanisation.

Ainsi, deux poches de lotissement (composées de maisons individuelles en retrait par rapport à la voirie) se sont développées : le lotissement de Calens au sud ouest de la voie ferrée et les lotissements de la fin des années 1980 / début des années 2000 au nord ouest de la voie ferrée (les Aulnes, les Rosiers, les Pradas).

Le lotissement de Calens est connecté et intégré avec le reste de la commune, il présente une coulée verte (aqueduc de Budos) qui traverse le lotissement. La densité y est, en moyenne, de **12 logements à l'hectare soit des parcelles d'environ 840m²**.

Le lotissement de Calens est composé de maisons individuelles sur un ou deux niveaux. Il a un positionnement privilégié puisqu'il est situé à proximité du pôle sportif : la plaine des sports.

Les lotissements de la fin des années 1980 / début des années 2000 sont proches du centre bourg (à moins de 1,5km). Un effort a d'ailleurs été fait en termes de cheminements doux au sein des quartiers mais aussi entre les quartiers. L'espace collectif est présent par un espace vert au lotissement des Aulnes et un espace minéral à celui des Rosiers.

Le réseau viaire est composé de rues connectées entre les trois lotissements (Aulnes, Rosiers, Pradas). L'ensemble des lotissements est traversé par des voies strictement piétonnes. La présence de l'ancienne voie de chemin de fer, transformée en sentier, à proximité est une réelle valeur ajoutée.

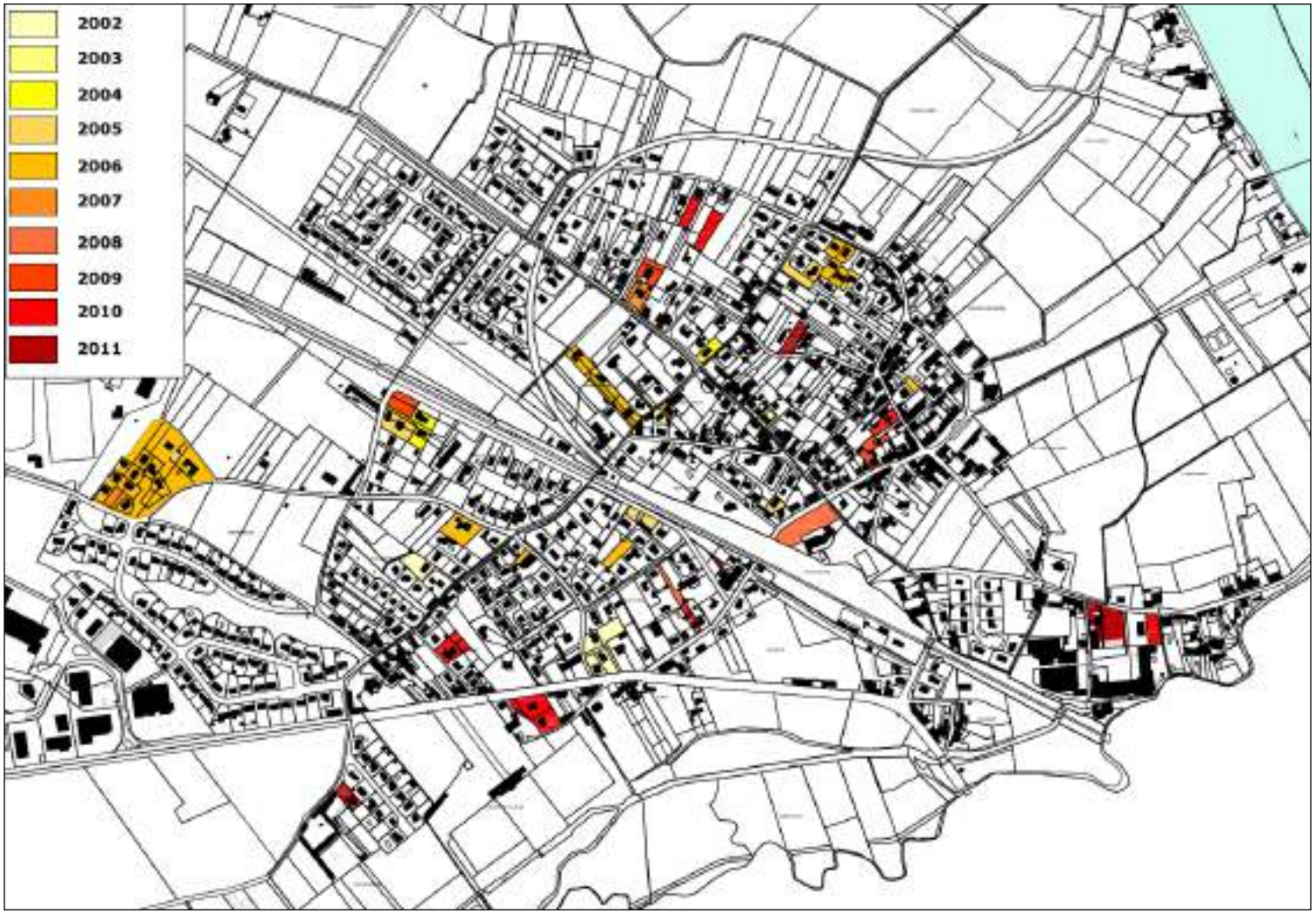
Les densités sont du même acabit que celles du lotissement de Calens avec en moyenne 14 logements à l'hectare soit des parcelles, en moyenne, de 685m².

Le lotissement des Aulnes, conçu en 1987, ne fonctionne pas en huis clos, il est intégré au reste de la commune notamment en termes de déplacements doux. Toutefois, l'urbanisation sous forme de lotissement présente des limites en termes de fonctionnalité de l'espace collectif. Les populations qui habitent en lotissement ont un espace privatif suffisant, il s'agit alors de donner une vraie fonction à ces espaces collectifs.

Les lotissements des Aulnes, des Pradas et des Rosiers conçus respectivement en 1987, 1994 et 2000, se composent de maisons individuelles à étage ou de plein pied.

Le stationnement se fait en partie sur la voirie.

1.5 ANALYSE DU DEVELOPPEMENT DE BEAUTIRAN DEPUIS 10 ANS



Localisation des permis de construire déposés en mairie depuis 2002

1.5.1 Vers une densification du pôle urbain…

L'analyse de l'évolution des consommations des espaces urbanisés, réalisée à partir de la liste des permis de construire déposés en mairie depuis dix ans, nous révèle un développement de l'urbanisation essentiellement au sein du tissu urbain existant. En dehors du pôle urbain et de sa périphérie directe, il n'y a pas eu de mitage sur le reste du territoire communal ces dix dernières années. Les nouveaux logements se sont implantés sur des parcelles restées libres de construction, enclavées au sein du tissu urbain, ou bien sur des parcelles déjà construites, de grande taille, qui ont été divisées afin d'accueillir de nouveaux logements.

Aujourd'hui, le bourg de Beautiran est constitué d'un tissu urbain dense. Le potentiel resté constructible au sein du pôle urbain est devenu dérisoire puisqu'il ne reste que 1,8 hectares de dents creuses.

1.5.2 …et une tendance à l'extension vers l'Ouest

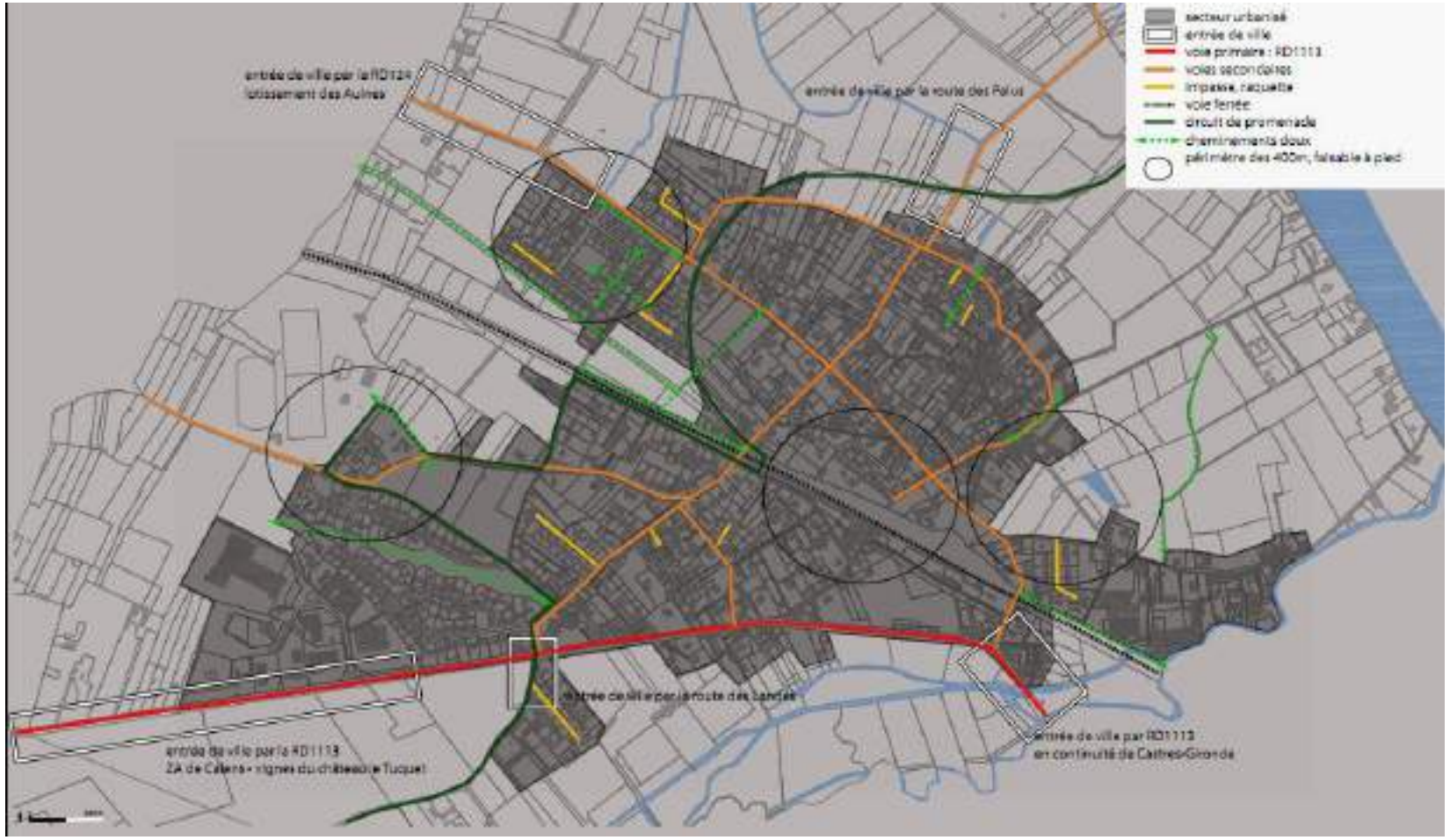
Dans sa logique de développement, le pôle urbain de Beautiran, contraint à l'Est, s'étend depuis les années 90 vers l'Ouest du territoire, notamment avec les opérations de lotissement des Aulnes, des Pradas, des Rosiers et du lotissement de Calens. Sur les dix dernières années, cette tendance s'est poursuivie avec la création, entre 2005 et 2007, d'un lotissement dans la continuité du lotissement de Calens, entre Les Regailles et la plaine des sports. D'une superficie d'environ 1,6 ha, la densité moyenne y est d'environ **9 logements à l'hectare** avec 14 logements actuellement construits.

Au total, **6,4 hectares ont été consommés par la construction de nouveaux logements entre 2002 et 2011.** Sur cette période, 58 logements ont été construits d'après les sources communales. **La densité moyenne des logements neufs construits à Beautiran a donc été d'environ 9 logements à l'hectare.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE BEAUTIRAN

L'analyse typo-morphologique du tissu urbain de Beautiran nous a renseigné sur le développement de l'urbanisation de la commune. Le fonctionnement urbain de la commune doit maintenant être étudié plus en détail. Cette étude doit permettre de pointer les enjeux forts sur le territoire communal. On s'attachera ainsi à présenter les entrées de ville, les circulations et les espaces publics.



Le réseau viaire et les circulations sur Beautiran

2.1 DES ENTREES DE VILLE QUALITATIVES

2.1.1 L'entrée ouest de la RD1113, entre vignoble et développement économique

Accessible par la RD214, RD1113 et la route des Palus, Beautiran possède quatre entrées de ville.

L'entrée ouest de la commune par la RD1113 est marquée à la fois par la ZA de Calens et par le vignoble des Graves. D'un côté de la RD, la porte de l'entrée du domaine du Tuquet et la présence des vignes offre une entrée qualitative à protéger. De l'autre côté de la RD, un premier front bâti industriel marque l'entrée d'agglomération mais c'est la présence de l'Intermarché qui marque le début de l'urbain car les flux de circulations sont plus visibles et plus denses. Il s'agit de penser à l'intégration et à l'implantation des bâtis industriels et commerciaux pour marquer véritablement l'entrée de ville et pour garder le caractère paysager et identitaire du vignoble.

Cette entrée de ville, sur un axe à fort passage, n'incite pas à entrer dans le bourg.

Cette entrée est la plus importante dans la mesure où elle accueille un flux de circulation venu de l'autoroute.

Le traitement et la requalification de cette entrée est ainsi un enjeu pour la commune au même titre que la protection du vignoble au sud de la RD.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.2 L'entrée par la RD214, une entrée « naturelle » mais peu sécurisée

Malgré un environnement paysager qualitatif, l'entrée par la RD214 est peu visible ce qui la rend dangereuse. Le pôle urbain de Beautiran n'est visible qu'au dernier moment du fait de la succession de virages et de la présence de végétations hautes. Cette entrée débouche directement sur le lotissement des Aulnes. Aucune différenciation n'est faite au niveau de la voirie pour marquer l'entrée de ville.

L'enjeu est donc de requalifier la voirie et de créer des séquences sur la RD pour essayer de limiter la vitesse. Les élus ont d'ailleurs réfléchi à un projet de plateau traversant.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1.3 L'entrée à l'est de la RD1113, en continuité de Castres-Gironde

L'entrée par la RD1113 en limite de Castres-Gironde est en continuité de la commune limitrophe. Un pôle de commerces et de services est en entrée d'agglomération de Beautiran dans la continuité de ceux de Castres-Gironde. Seuls les panneaux de signalisation peuvent nous indiquer le changement de commune. Les communes sont également délimitées par le Gât-Mort et la présence de deux ponts, peu visibles.

L'enjeu est ainsi de continuer la couture de commerces et services avec Castres-Gironde et de mettre en valeur ces deux ponts.

2.1.4 L'entrée par la route des Palus, une entrée végétale

L'entrée de ville par la route des Palus permet de traverser la zone humide de la Garonne. C'est la présence de l'eau qui manifeste l'entrée de ville par la présence du Lavoir. Ce patrimoine vernaculaire incite à ralentir d'autant plus qu'au loin se dessine le pôle urbain.

L'enjeu est donc de conforter cette entrée de ville en requalifiant le lavoir et en préservant son caractère végétal.

2.1.5 L'entrée par la route des Landes, une entrée patrimoniale

La route des Landes génère sur Beautiran des flux venus de Saint-Selve, ou La Brède. Cette entrée est qualitative puisqu'elle débouche sur le château de Couloumey, site inscrit à l'inventaire des monuments historiques et sur de larges ouvertures sur le vignoble. Ce patrimoine incite à ralentir lorsqu'on entre dans Beautiran et sur le lotissement de Couloumey qui n'est que peu exposé sur la route. L'entrée permet d'accéder au carrefour important de Beautiran avec la RD1113, ce qui marque un réel arrêt grâce au feu tricolore.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2 DES CIRCULATIONS HIERARCHISEES MAIS DE QUALITE DISPARATE

Comme toutes communes, Beautiran connaît une hiérarchisation de ses voies de circulations. On s'intéressera également au traitement de leurs abords qui est irrégulier et inégal. Les axes de circulation ne sont pas seulement réservés aux véhicules motorisés, ainsi Beautiran détient un réseau important de cheminements doux, de liaisons interquartiers.

2.2.1 La RD1113, axe traversant de la commune

La RD1113 structure le pôle urbain au sud. En arrivant de l'autoroute, le centre bourg n'est donc pas visible. La RD1113 ne traverse pas le pôle urbain. Seuls des panneaux de signalisation indiquent le centre bourg.

Le développement s'est fait principalement au nord de cet axe. Il distribue les circulations sur des axes plus réduits.

L'enjeu est de ne pas seulement faire de cette départementale un axe de traverse mais également d'arrêt ou du moins d'inciter l'entrée dans le centre bourg (requalification des carrefours, intersections). Un projet de piste cyclable le long de cette voirie est en cours de réflexion.

2.2.2 Une requalification du réseau secondaire à continuer

Le réseau secondaire de Beautiran permet de desservir le pôle urbain et encadre le cœur du village. Les axes secondaires sont la route de l'aruan (RD214), la route des palus et dans sa continuité la rue de tous vents, de pezeau, du stade et la rue de la passerelle et dans sa continuité la rue Charles de Gaulle, rue du figuey et rue des sources.

Ainsi, il semble nécessaire de s'interroger sur ces axes (notamment la RD214) leur sécurisation et leur requalification (en termes de largeur de la chaussée et de création de trottoirs).

Un effort de refonte du système viaire a déjà été réalisé avec des circulations à sens unique (rue balambits, rue de la papetterie, rue de Figuey et rue du Puits). A l'inverse, des réflexions sur la requalification des axes de circulations du centre doivent être menées pour mieux gérer les usages et les espaces publics.

Rue de Charles de Gaulle

Rue de Charles de Gaulle

Rue de Charles de Gaulle

Rue de Figuey

RD214

Intersection route des Palus route des sources

Rue Balambits

2.2.3 Deux types de réseaux de desserte

Le troisième niveau dans le réseau viaire est celui de desserte. Il se sépare en deux : le réseau ancien et celui des lotissements.

Le premier est étroit, parfois en sens unique et dessert les espaces centraux du cœur historique. Il est plus souvent bordé par de l'habitat ancien et à l'alignement. Le pas de porte donne directement sur la rue. La vitesse ne peut y être que réduite.

Le second réseau de desserte, celui des lotissements, est plus large. La chaussée est à double sens. Des trottoirs larges sont disposés de part et d'autre. De part et d'autres des espaces de stationnement sont prévus.

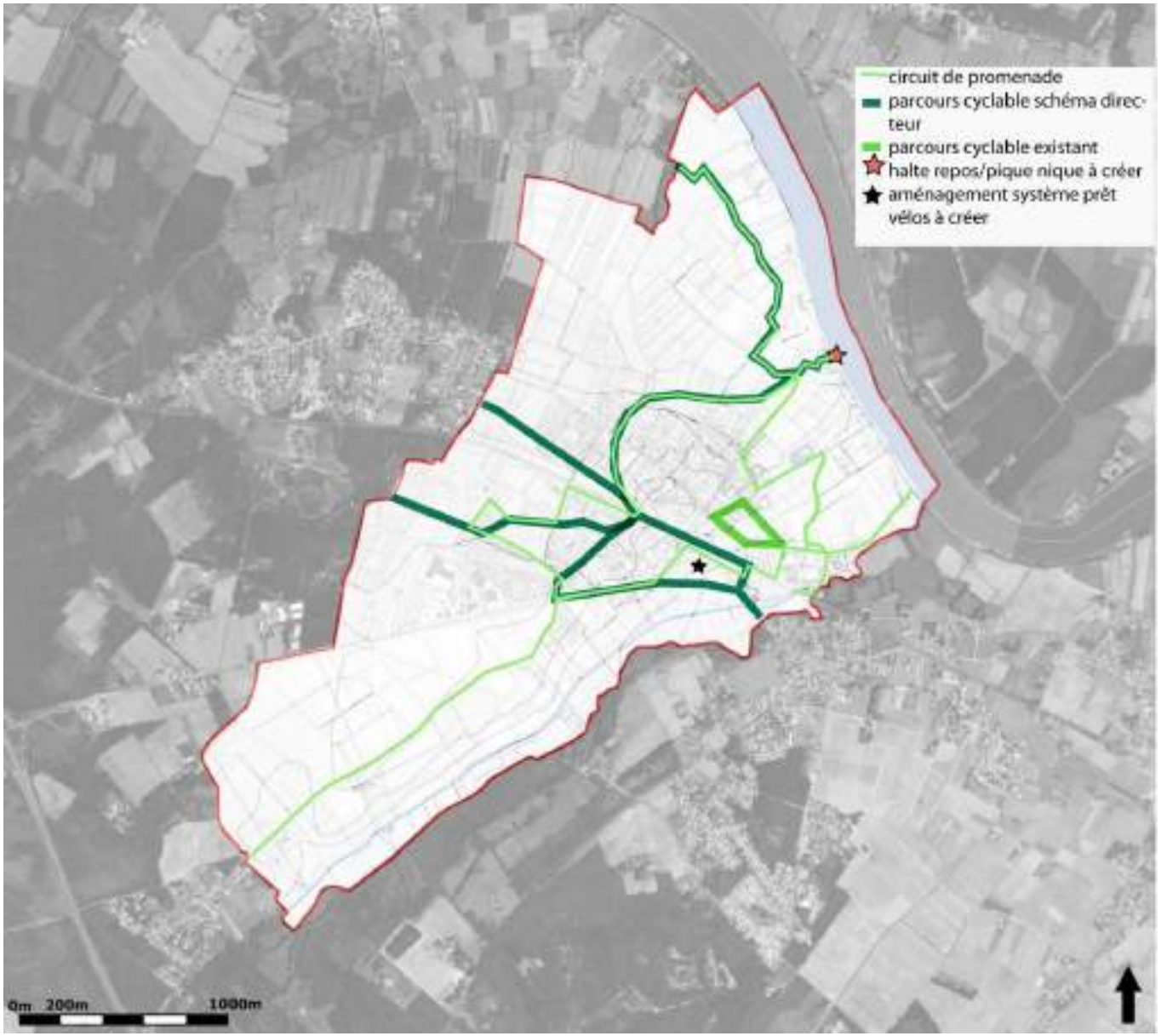
2.2.4 Un réseau de cheminements doux développé

Beautiran possède un réseau de cheminements doux important qui connecte les différentes entités urbaines, particulièrement à l'ouest de la commune. Cependant, il y a peu de cheminements doux vers le centre bourg, il s'agit donc d'amplifier sa connexion avec le reste du pôle urbain.

L'ancienne voie ferrée est devenue un axe de circulation doux qui traverse le pôle urbain.

Déplacements doux : cheminements doux par le biais des chemins ruraux, au sein des lotissements, sur l'emprise au sol de l'ancienne voie ferrée

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Les cheminements doux existants et envisagés sur Beautiran

2.2.5 Les déplacements alternatifs à la voiture

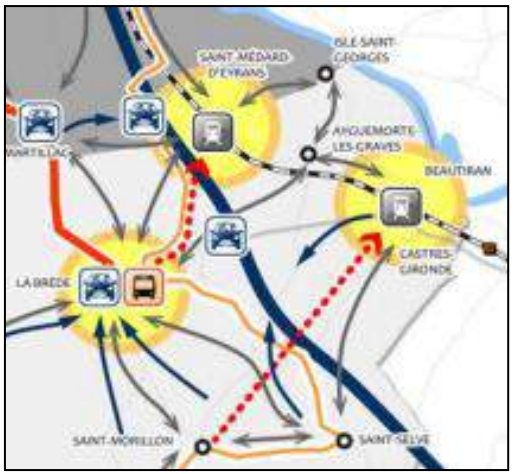
En termes de déplacement alternatif, la commune de Beautiran a sur son territoire une gare SNCF qui est sur le trajet du TER Aquitaine Bordeaux Saint-Jean Agen. Cette voie ferrée possède une servitude de nuisance sonore de 300 mètres. Le trajet Beautiran-Bordeaux Saint-Jean se déroule en moyenne entre 10 et 20 minutes, celui de Beautiran-Langon entre 15 et 25 minutes. Pour aller à Marmande, de la gare de Beautiran, le train met 50 minutes et pour aller à Agen, 1h30. Cette ligne bénéficie d'un bon niveau de service, puisque la gare de Beautiran est desservie avec des fréquences assez élevée pendant les heures de pointe.

Cette gare permet l'intermodalité (l'utilisation de plusieurs modes de transport) puisque près de celle ci se trouvent un parking automobile et un parking pour les vélos. Cette installation contribue à conférer un rôle important à la commune, au sein du réseau local de transports collectifs.

Cette gare est ainsi desservie par une ligne de bus transgironde (516) organisant le rabbattement depuis les communes de St Selve et St Morillon.

Enfin, la commune est desservie par le réseau Montibus, organisé par la CCM. Ce service de transport à la demande cible prioritairement les personnes âgées isolées et les personnes à mobilité réduite.

Ligne TER Bordeaux - Agen



Solutions de déplacement alternatives à l'automobile sur le territoire

2.3 DES ESPACES PUBLICS SECTORISES

Le pôle urbain de Beautiran possède un réseau d'espaces publics fortement présents dans le centre ancien. Il se caractérise par quatre types bien distincts : les espaces publics végétalisés, les espaces minéraux (parvis, parking), les espaces centraux des lotissements souvent inutilisés et les larges espaces collectifs en périphérie. Ce réseau d'espaces publics crée des liens physiques mais aussi sociaux entre les habitants. La disposition des espaces publics pose la question des connexions entre ces espaces notamment en direction du centre bourg.

Les espaces publics de Beautiran

2.3.1 Des espaces végétaux qualitatifs

Dans le centre ancien, les espaces végétalisés sont des espaces de vie importants. En effet, les parcs et prairies sont placés idéalement. Ils profitent, notamment, aux parents et enfants à la sortie de l'école. Le parcours de santé a plusieurs fonctions : il est adéquat pour les plus petits avec ses jeux mais aussi pour les plus grands grâce à sa vaste prairie qui permet de pratiquer des jeux de balles. Outre ces fonctions, ces espaces sont qualitatifs et offrent des respirations vertes au sein de la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3.2 L'aqueduc de Budos : une coulée verte à valoriser

Construit de 1885 à 1887, l'aqueduc de Budos assure l'alimentation en eau potable d'environ 20% de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il traverse également en sous-terrain les communes voisines de Castres, Ayguemorte-les-Graves, Saint-Médard-d'Erans et Martillac sur lesquels s'applique une zone CSsp (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics) sur 35 mètres de part et d'autre de l'aqueduc dans laquelle les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols sont interdits ou soumis à des conditions spéciales.

Sur Beautiran, le lotissement de Calens a été construit de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, laissant un vaste espace public d'une largeur d'emprise variable entre 15 et 50 mètres, sur environ 570 mètres de long. Cette **coulée verte** restée naturelle sert de liaison douce et d'espace public partagé pour les résidents jusqu'au centre-bourg de Beautiran.

L'enjeu est donc de tirer profit de cet espace inconstructible et de valoriser cette liaison naturelle pour connecter la polarité Ouest (quartier résidentiel, quartier commercial de Calens, pôle sportif de la plaine des sports) au centre-bourg.

2.3.3 Des espaces minéraux à requalifier

Dans le centre ancien, les espaces minéraux manquent de liens sociaux. Le réaménagement du parvis de la mairie et de celui de l'église faisait d'ailleurs partie du projet de la CAB (convention d'aménagement du bourg). Les voitures occupent tout l'espace entre la mairie et le monument aux morts.

Le boulodrome, derrière l'église, sert également à l'implantation des manèges lors de la fête foraine.

L'enjeu est donc de donner un vrai usage, une réelle fonction à ces espaces (espace de rencontre, fonction sociale, …).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3.4 Des espaces collectifs, des lotissements sous exploités, voire inutilisés

Le développement des lotissements à partir 1980 a fait apparaître une nouvelle forme urbaine : la raquette. A la fois espaces de distribution d'entrée dans les terrains, espaces de voirie et de stationnement, espace de retournement et enfin espace public, ces raquettes ne participent pas à la création urbaine. Ni traversantes, ni publiques ni privées, elles restent déconnectées du tissu existant. Les lotissements des Rosiers et des Pradas ont des aires de retournement. Pour le lotissement des Rosiers, l'aménagement du giratoire tranche avec le reste de la voirie par le biais des pavés qui se retrouvent également aux endroits stratégiques de la voirie. Dans le lotissement des Pradas, l'aire de retournement devient un espace résiduel sous exploité.

L'urbanisation sous forme de lotissement présente des limites en termes de fonctionnalité de l'espace collectif (terrain vague privé des Aulnes). Les populations qui habitent en lotissement ont un espace privatif suffisant, il s'agit alors de donner une vraie fonction à ces espaces collectifs.

L'enjeu pour ces espaces est de favoriser leur réappropriation par les habitants.

2.3.5 La plaine des sports, aire périphérique à reconnecter au centre-bourg

Ce complexe sportif se compose de terrains extérieurs et d'une salle polyvalente qui abrite des terrains de tennis couverts.

Même si le pôle sportif est excentré du centre bourg, il n'en demeure pas moins connecté avec Calens puis, de fait, Cantugean et Cabrey.

Il s'agit toutefois de le relier avec l'ensemble de la commune.

2.3.5 La question des traitements des espaces

Bien qu'il ait déjà été question du traitement des espaces publics, il convient de revenir sur certains éléments. Les traitements dans le pôle urbain sont inégaux. Des efforts importants de requalification en centre ville sont à poursuivre (aménagement de l'espace culturel Gilles Pezat). L'aménagement des espaces collectifs dans les lotissements est sommaire.

Des clôtures hétérogènes : parpaing, bois, végétal ?

Des trottoirs aménagés dans le centre et accessibles/des trottoirs peu voire pas aménagés

Des traitements de voirie hétérogènes

Un effort de mobilier urbain près de l'espace culturel

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.4 UN FONCTIONNEMENT MULTIPOLAIRE

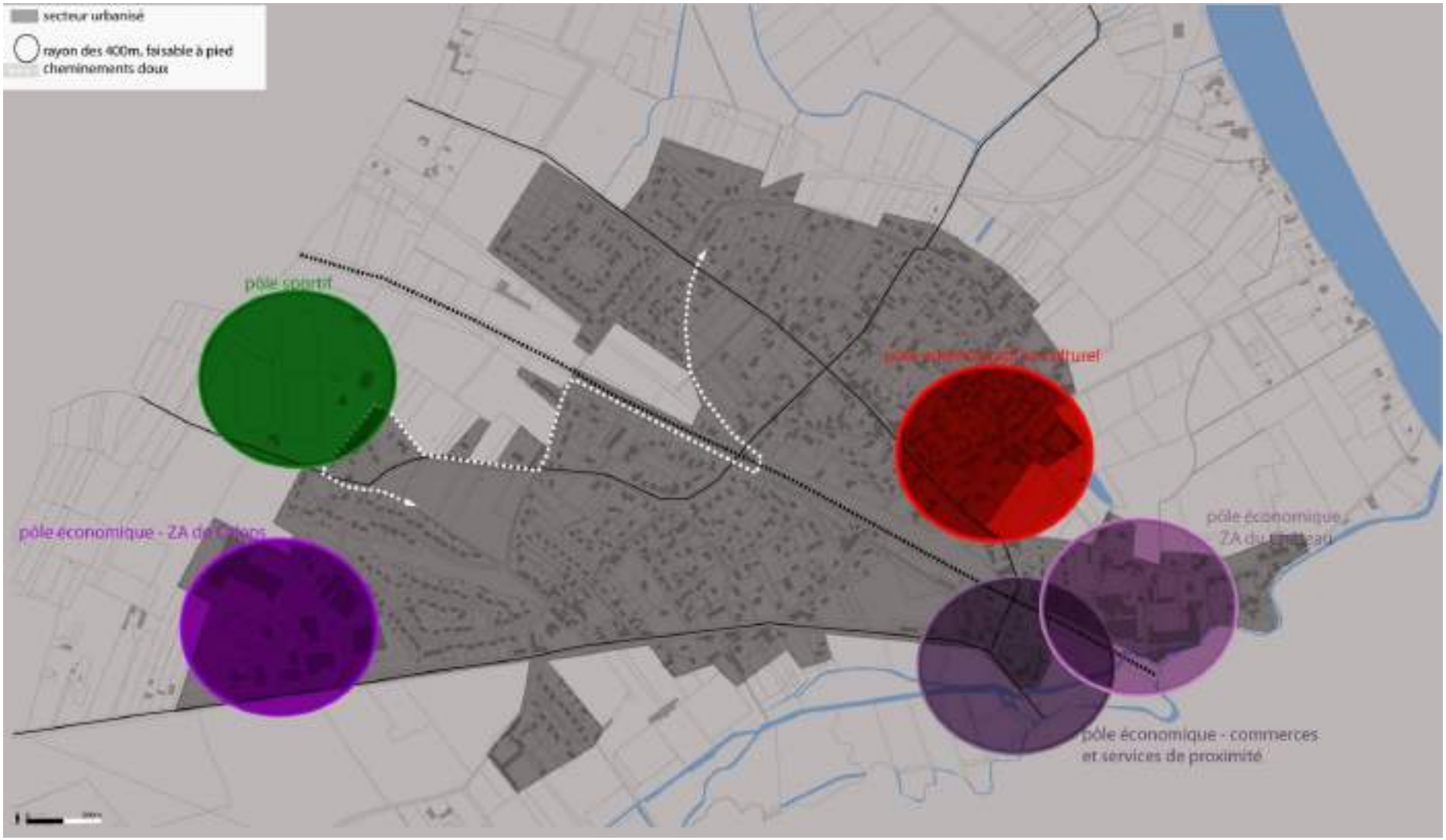
Les analyses sur le développement urbain et sur les structures urbaines nous renseignent sur l'usage des espaces et la manière dont ceux-ci sont gérés. Certains éléments du fonctionnement urbain doivent être soulignés.

La vie beautirannaise s'organise autour du centre historique qui est aujourd'hui le centre administratif (mairie, poste), religieux (église) et culturel (espace culturel Gilles Pézat, associations, bibliothèque, écoles). De plus, quelques commerces (coiffeuse, bar) viennent renforcer ce pôle. Le centre historique est un véritable lieu de vie, outre les prestations et services proposés, cette centralité offre une qualité de vie agréable et paisible (parcs, prairies).

Malgré tout, les développements plus récents ont provoqué la création de nouveaux centres. Aujourd'hui, le pôle qui regroupe la plaine des sports, la ZA de Calens (avec Intermarché, laverie, brasserie, tabac) et le lotissement de Calens est structurant dans la commune. Ces différentes centralités sont connectées les unes aux autres et sont accessibles.

L'enjeu est de conforter la centralité historique et principale de la commune, véritable lieu de vie de la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Les centralités sur Beautiran

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE DE BEAUTIRAN

Toute cette partie, le diagnostic socio-économique s'est appuyé sur l'exploitation de données de l'Insee et de la commune. Les données de la commune sont comparées au canton de La Brède et au département de la Gironde.

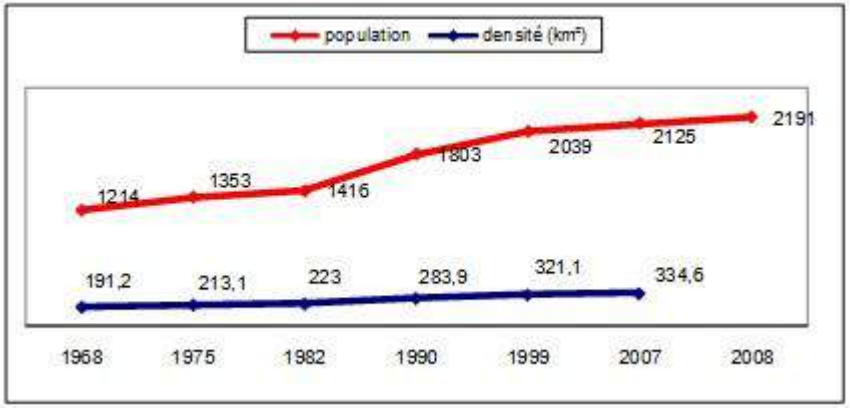
1.1 LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES SUR LA COMMUNE DE BEAUTIRAN

1.1.1 Une commune attractive, …

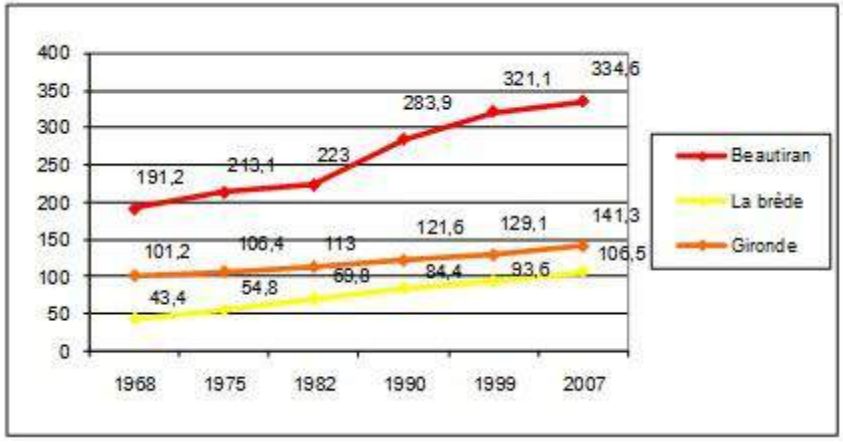
En 2008, la commune de Beautiran compte 2191 habitants (Source communale. L'Insee recense 2168 habitants en 2008). Depuis la fin des années 1960, la commune n'a cessé de gagner de la population. Elle a connu une accélération de cette hausse dans les années 1980, décennie où de nombreux lotissements ont vu le jour. C'est principalement la croissance migratoire qui a fait varier la démographie de Beautiran. La hausse significative de la population dans les années 1980 est essentiellement due au phénomène de périurbanisation. Beautiran a gagné 2,5% de nouveaux arrivants entre 1982 et 1990. C'est en 1975 que naît le phénomène de reconquête des couronnes périphériques au profit des pôles urbains. La décennie 1990 connaît un ralentissement du phénomène de périurbanisation, toutefois cela n'a pas stoppé l'augmentation de la population. Cette évolution s'explique aussi par l'évolution des coûts du foncier, des moyens de transports et enfin des modes de vie. **Ainsi, le taux de croissance annuel moyen de la population communale entre 1999 et 2008 est d'environ 0,8%.**

Située à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux, dans sa couronne périphérique, Beautiran est une commune attractive. Beautiran a ainsi gagné de la population grâce au desserrement des ménages de la Communauté Urbaine de Bordeaux (2/3 des actifs résidant sur la CCM travaillent sur la CUB).

L'accumulation de ces phénomènes a entraîné une densification de la commune. En 2007 elle dispose de 334,6 habitants au km². A titre de comparaison, en Aquitaine, elle est de 75,5 hab. /km² et en France de 115 hab. /km². Ces chiffres sont donc incomparables avec ceux du département et même du canton de la Brède.



Evolution de la population et de la densité sur Beautiran



Comparaison de l'évolution de la densité avec le canton et le département

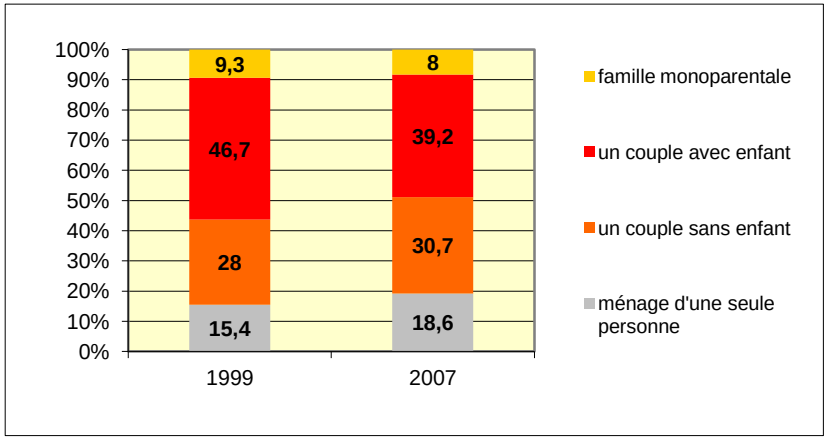
1.1.2 … résidentielle

Dans les années 1980, l'étude des variations de la population nous indique que l'évolution de la démographie est essentiellement effective grâce à la croissance migratoire, aux nouveaux arrivants (+2,5% de la population entre 1982-1990 due au solde apparente des entrées et des sorties contre 0,6% due au solde naturel). Ce constat est explicatif du phénomène de périurbanisation, ce qui entraîne une typologie d'habitat résidentielle. Ainsi, l'accueil de nouveaux résidants est le principal moteur de la progression démographique de Beautiran. La commune est attractive du fait de son cadre de vie, notamment pour des familles et les actifs de la région bordelaise, en raison des facilités d'accès.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Variation annuelle de la population en %	+1,6	+0,6	+3,1	+1,4	+0,5
■ due au solde naturel en %	+0,7	+0,3	+0,6	+0,5	+0,7
■ due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,9	+0,4	+2,5	+0,9	-0,2

Indicateurs démographiques

La commune est également résidentielle car elle a la caractéristique d'être une commune familiale, où les gens s'installent dans la durée. En effet, du fait de sa position géographique, en périphérie proche de Bordeaux, Beautiran est une ville attractive où l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 16 ans.



Ménages selon la structure familiale

En prennant en compte le phénomène actuel de réduction des ménages, on remarque que la commune a connu une légère baisse passant de 3 personnes par ménage en 1990 à 2,8 en 1999 et 2,7 en 2007. Ce nombre est supérieur à celui du département à savoir 2,3 en 2007. Ce phénomène, appelé desserrement des ménages, est la conséquence de l'augmentation de la part des personnes âgées installées sur le territoire, des personnes seules ou en couple mais sans enfants, et également des nouvelles typologies de familles résultant d'une modification des comportements sociaux : familles recomposées, familles monoparentales, accroissement de l'espérance de vie, du célibat. Le desserrement est aussi provoqué par la décohabitation, autrement dit les enfants qui partent du domicile familial pour aller faire leurs études.

Cette évolution est la conséquence de l'augmentation des nouvelles compositions familiales. Le taux des couples sans enfants a augmenté entre 1999 et 2007 passant de 28,0% à 30,7% alors que celui des couples avec enfants a diminué passant de 46,7% à 39,2%.

Ainsi, dans un but prospectif, les évolutions des modes de vie et de la structure des ménages sont essentielles pour proposer une offre adaptée à la demande en termes de logement. La diversification de la structure des ménages entraîne un changement dans les modes d'habiter des populations : logements plus petits, locatifs, collectifs…

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Beautiran	3,2	3,1	3,0	3,0	2,8	2,7
Canton de La Brède	3,3	3,2	3,1	2,9	2,7	2,6
Gironde	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3

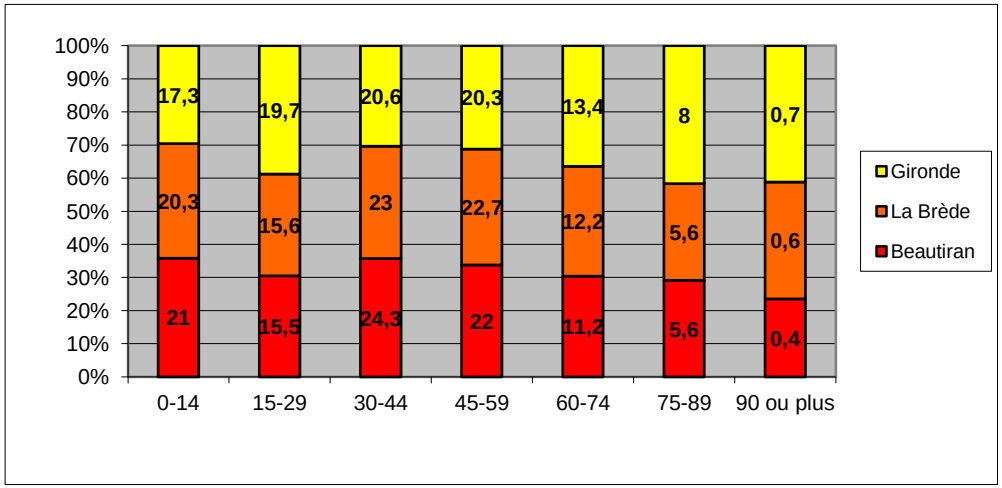
Comparaison de l'évolution du nombre d'habitants par logement

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

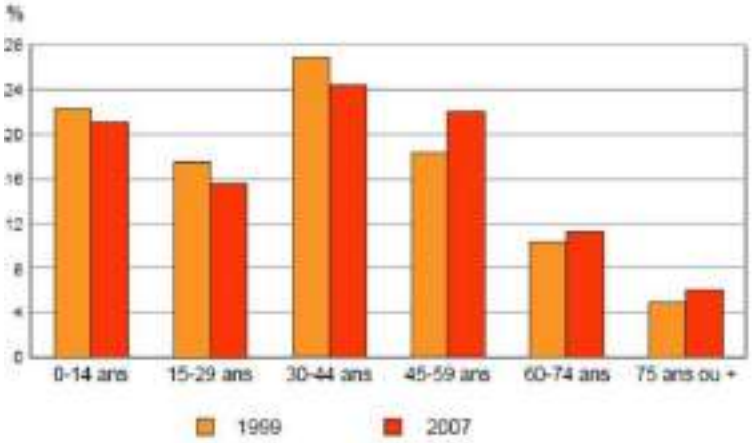
1.1.3 … mais néanmoins vieillissante…

La comparaison de la structure de la population par âge de Beautiran avec son canton, La Brède et la Gironde montre un dynamisme de la commune. En effet, sa population est supérieure en ce qui concerne les 0-44 ans (60,8% pour Beautiran, 58,9% pour La Brède et 40,3% pour la Gironde) et inférieure pour les plus de 60 ans (17,2% pour Beautiran, 18,4% pour La Brède et 27,9% pour la Gironde). Ce constat prouve un dynamisme de la commune et sa capacité à accueillir des jeunes actifs. De plus, l'accroissement de la population depuis 1999 est essentiellement dû à la reprise de l'apport migratoire mais il est intéressant de constater que l'accroissement naturel y joue une part plus importante depuis les années 1970. L'accroissement du solde naturel confirme que la population de Beautiran est jeune. Pour autant, ces jeunes, en début de vie active partent de la commune.

Toutefois, si l'on étudie l'évolution de la structure de la population par âge de Beautiran entre 1999 et 2007, on constate un vieillissement de la population. La part des 0-44 ans a baissé au profit des plus de 45 ans. L'indice de jeunesse (rapport entre la classe d'âge des 0-19 ans et celle des 60 ans et plus) de Beautiran en 1999 était de 1,8, autrement dit le nombre de jeunes de moins de 20 ans était presque deux fois supérieur à celui des personnes âgées de 60 ans et plus. Cet indice a baissé puisqu'en 2006 il n'est plus qu'à 1,6. Ce phénomène a eu des traductions concrètes puisque depuis 2007, la commune n'a pu éviter la fermeture de 2 classes scolaires.



Comparaison de la population par tranche d'âge



Population par tranche d'âge entre 1999 et 2007

1.1.4 … qui présente deux types de populations

La migration résidentielle entraîne une arrivée de ménages plus âgés qui peuvent encore s'installer sur le canton malgré la hausse importante des prix de l'immobilier, tandis que partent les jeunes. Il y a donc deux phénomènes : l'attraction des populations plus aisées et la paupérisation d'une autre partie des habitants (plus de 15% de la population de Beautiran est allocataire de bas revenus en 2004). De ce constat, plusieurs faits découlent :

Sur 849 logements 83 sont inconfortables soit 10%. Il subsiste ainsi un problème dans le centre ancien et dans un parc récent qui vieillit mal en raison de nouvelles contraintes énergétiques.

La taille moyenne des logements est en hausse mais celle des ménages est en baisse : il en résulte une sous-occupation. Elle concerne environ 5900 résidences principales de la CCM soit près de la moitié des logements, tandis qu'un peu plus de 65 logements de la CCM sont sur-occupés. La sous –occupation concerne la majorité du temps des ménages âgés, elle est particulièrement importante dans les résidences principales d'avant 1915 et les logements construits entre 1968 et 1974 (pavillons).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. LE PARC DE LOGEMENTS DE BEAUTIRAN

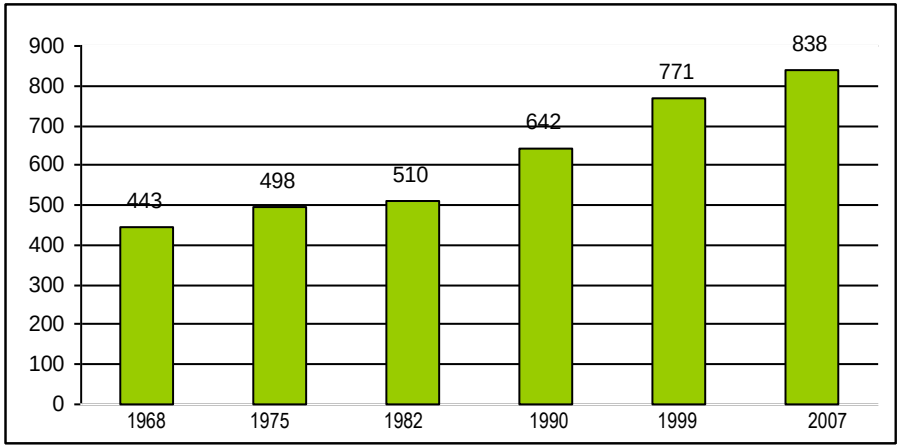
2.1 UNE CROISSANCE DU PARC LOGEMENTS DUE…

2.1.1 … à la résidentialisation,

Le parc de logements de la commune a cru considérablement entre 1968 et 2007. Il est passé de 443 à 838 logements en 2007 suivant ainsi les évolutions de la démographie.

Dans les années 1980 la hausse atteint les 132 nouveaux logements en moins de 10 ans. Cette hausse est due à l'étalement urbain de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Depuis le début des années 1990, le nombre de logements n'augmente plus de façon si importante, preuve d'une saturation du foncier.

La croissance du parc du logement est principalement alimentée par l'augmentation des résidences principales qui, en 2007, représentent 95% du parc total. L'augmentation du parc confirme le phénomène de résidentialisation entamé depuis 30 ans.

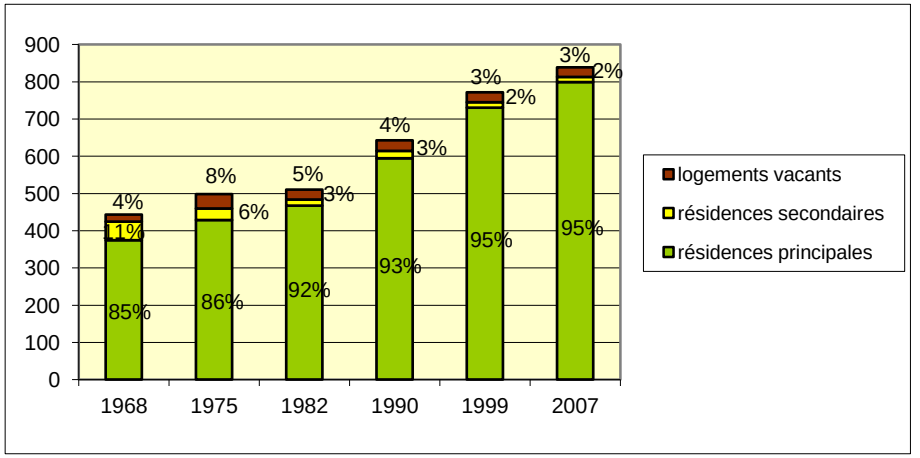


Croissance du parc de logements

2.1.2 … à la réhabilitation,

Les parts des résidences secondaires et des logements vacants ont diminué en même temps que les résidences principales augmentaient fortement. En effet, en 2007, la part des résidences secondaires est de 2% soit 14 logements. Sa proportion reste faible surtout depuis 1982 ce qui démontre un glissement vers le statut de résidence principale.

Le taux de vacance est de 3% en 2007 soit 25 logements. La baisse des logements vacants s'explique par un réinvestissement de ces bâtiments en résidences principales. Un effort a donc été fait en termes de réhabilitation du bâti. Cependant, il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 5% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 5% traduit une tension du marché immobilier, ce qui est le cas à Beautiran depuis 1982.



Evolution du nombre de logements par catégorie

2.2 UN PARC DE LOGEMENTS TOURNE VERS LA MAISON INDIVIDUELLE

Le parc de logements est, en 2007, principalement composé des maisons individuelles (96,3 % des résidences principales), dont la part est en légère diminution par rapport à 1999 au profit des appartements. Les appartements qui occupaient moins de 1% du parc, en 1999, ont augmenté pour atteindre 3,1% du parc en 2007.

Le parc est occupé en grande partie par des propriétaires (78%), occupation en augmentation depuis 1999. Les locataires, quant à eux, représentent un peu plus de 19% des occupants du parc en 2007.

L'offre en logements sociaux est peu développée voire inexistante (0,1%).

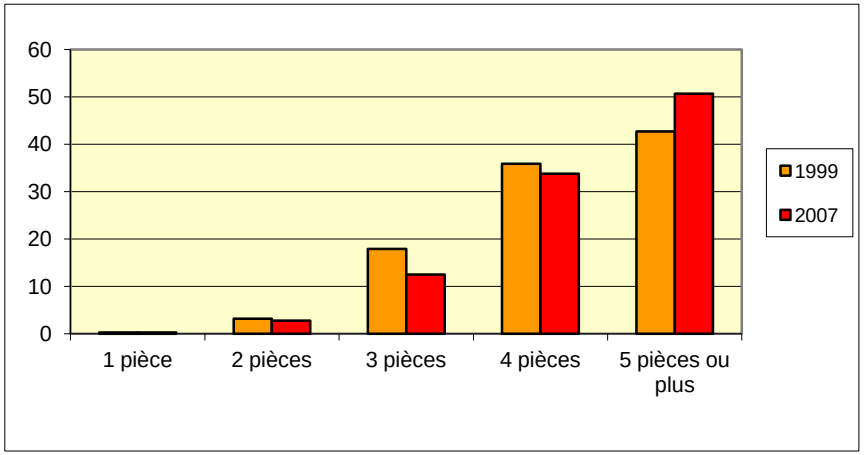
Le parc de logements de la commune de Beautiran reste insuffisamment varié et ne permet pas de répondre à la diversité des besoins et d'accueillir différents types de publics (ménages non encore prêts pour l'accession, personnes modestes, personnes âgées).

La taille des logements est, elle-aussi, peu diversifiée. Etant donné que 96,3% du parc de résidences principales est composé de maisons individuelles, on observe une prédominance des grands logements, 4 pièces et plus. La commune ne compte que 2 logements 1 pièce en 2007.

Cette caractéristique ne permet pas, là encore, de répondre à tous les types de besoins et exclut une catégorie de population comme les jeunes célibataires ou les personnes âgées vivant seules.

	Maisons	Appartements	Propriétaires	Locataires		Logés gratuitement
	En %	*En %*	***En %***	***En %***	*Dont logements sociaux HLM %*	***En %***
1999	97,9	0,5	76	19,9	0,3 (2 logements)	4,1
2007	96,3	3,1	78	19,1	0,1 (1 logement)	2,8

Typologie du parc de logements



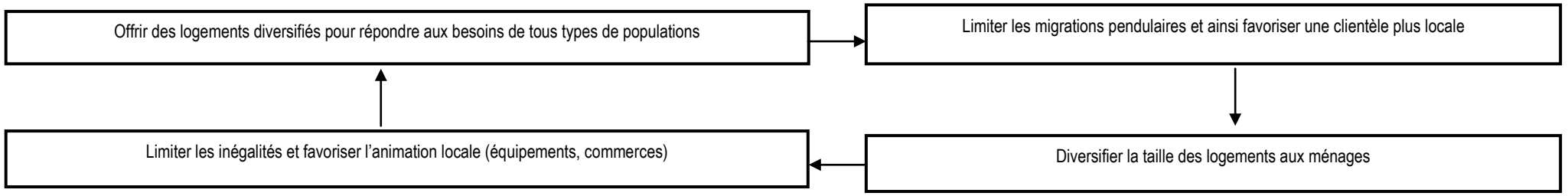
Taille du parc de logements

2.3 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Pour pallier à ces lacunes, le PLH de la CCM a mis en place une série d'enjeux :

- la mise en place d'une offre de logements adaptés (jeunes, personnes âgées) en réponse aux besoins locaux
- la diversification des projets locaux
- la mise en place d'une qualité durable des logements et des formes urbaines (très marquées par les logements individuels standardisés au détriment de la qualité des paysages, de l'organisation des villages et du coût d'utilisation des logements)
- la mise en œuvre de la Charte paysagère communautaire afin de protéger, valoriser et restaurer le paysage intercommunal et de préserver l'identité du territoire
- l'amélioration de l'habitat existant

Le PLH, à la suite de ces enjeux, a mis en place un cercle vertueux.



2.4 LES EVOLUTIONS DES MODES DE CONSTRUCTIONS DURANT LA DERNIERE DECENNIE

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Nombre total de logements	9	10	7	9	8	21	5	7	4	9	89
- **individuel**	9	10	7	1	4	19	5	5	1	9	70
- **individuel groupé**	0	0	0	0	4	2	0	2	3	0	11
- **collectif**	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8
Total de la surface habitable (m²)	1063	1049	1032	617	749	2415	613	699	324	1107	9668

Source : Sit@del nombre de logements autorisés par type

3. LA SITUATION ECONOMIQUE DE BEAUTIRAN

3.1 UNE COMMUNE ATTRACTIVE

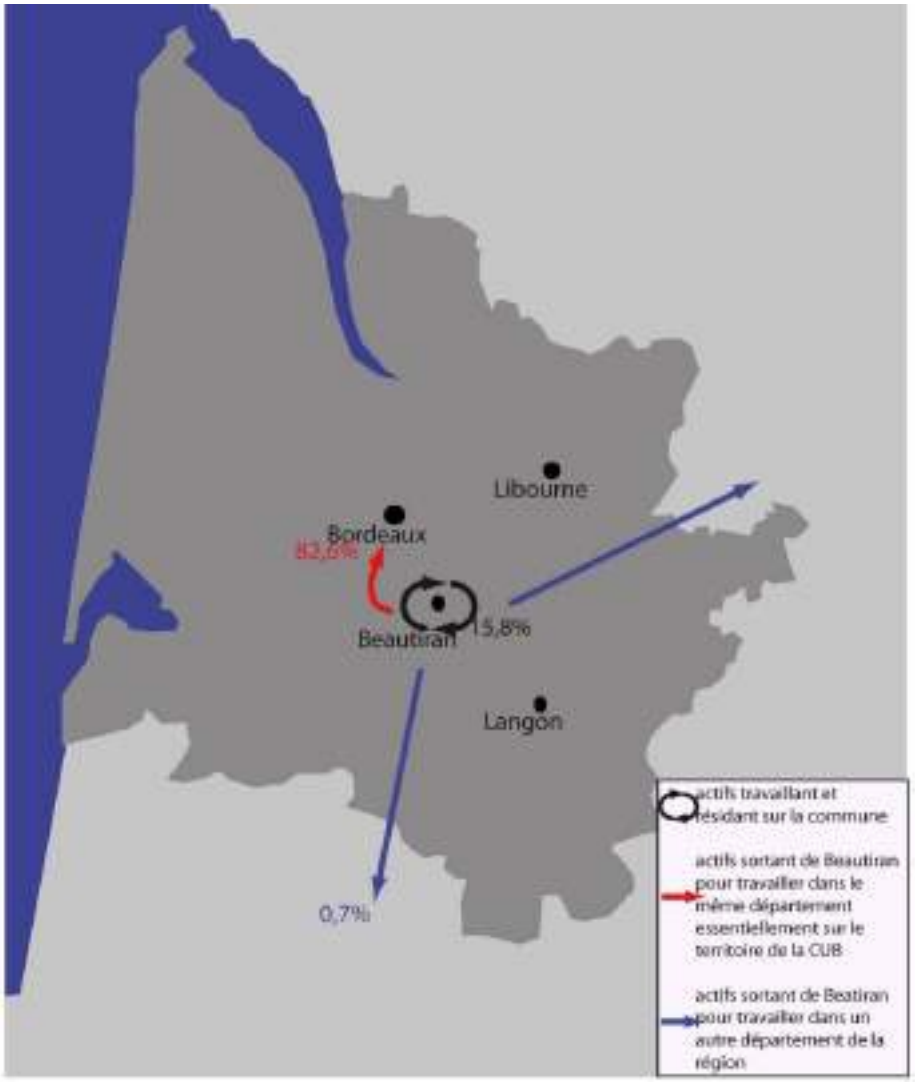
3.1.1 Des actifs mobiles…

En 2006, sur la totalité des actifs (75,6%) seulement 15,8% travaillent sur la commune de Beautiran. La majorité travaille sur la CUB (82,6% des actifs de Beautiran travaillent dans une commune située dans le même département de résidence).

Compte tenu de ces déplacements pendulaires (domicile-travail) dont une bonne partie s'effectue en train, Beautiran peut donc être qualifiée de commune périurbaine.

Cette "fuite" de la population vers les grands pôles d'emplois accentue le caractère résidentiel de la commune. L'enjeu pour Beautiran est d'éviter de devenir une commune dortoir.

Cela montre aussi que la commune est positionnée sur des axes de communication stratégiques qui desservent l'ensemble de la région.



Mobilité des actifs sur le territoire de Beautiran

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

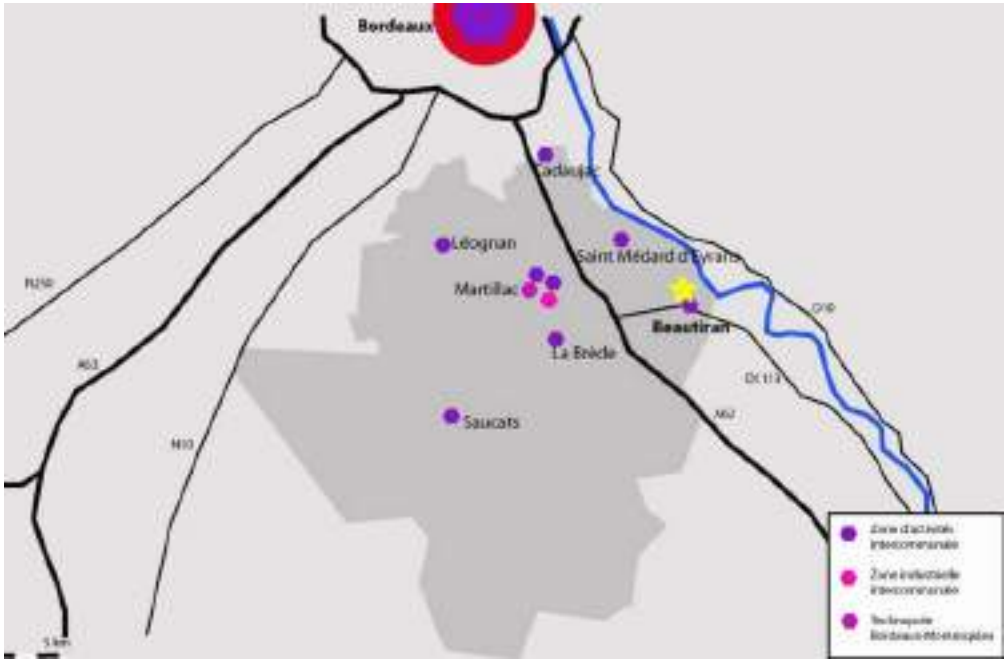
3.1.2 …Sur un territoire économique dynamique et dynamisant

La commune de Beautiran bénéficie d'une position stratégique intéressante. Desservie par de grands axes de communication, elle fait partie d'un territoire administratif dynamique : la CCM, très active et le SYSDAU, syndicat de l'aire métropolitaine bordelaise, d'un rayonnement national.

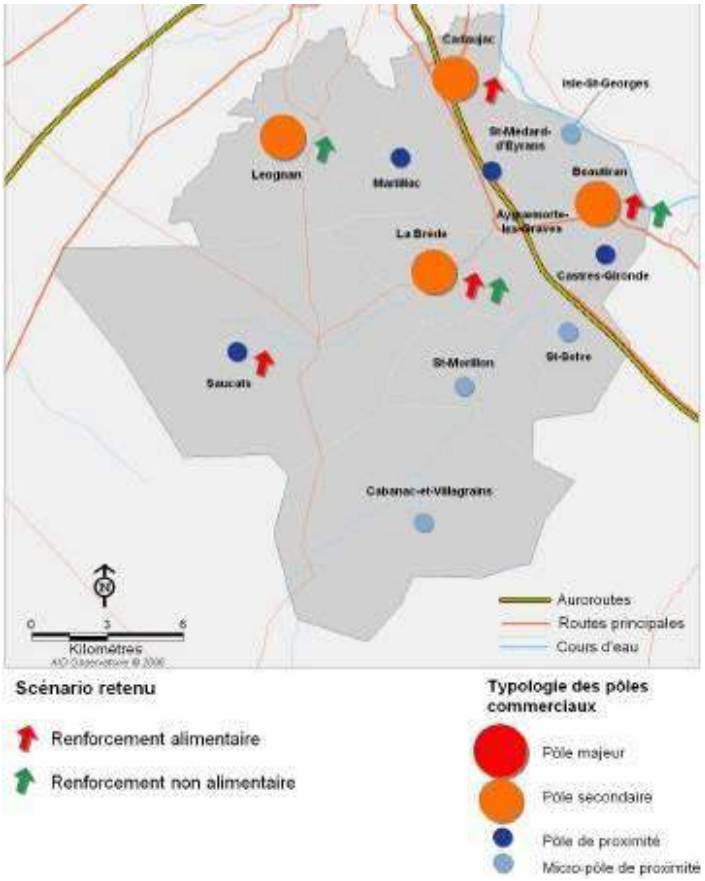
Cet environnement est très favorable à l'extension de la CCM. La CCM construit ainsi petit à petit le tissu économique du territoire notamment via les zones d'activité intercommunales.

Plus de 4000 entreprises sont présentes sur le territoire intercommunal dont 64% ont été créées ces 10 dernières années. Sur ces entreprises, la plupart ont une vocation de services que ce soit aux entreprises ou aux particuliers. De plus, à quelques kilomètres de Beautiran, se trouve la technopole Bordeaux-Montesquieu (localisée à Martillac) où 51 entreprises travaillent dans les secteurs de l'éco-technologie, la biotechnologie et la vitiviniculture.

La ZA Calens, située à l'entrée de Beautiran, est depuis juin 2002 sous compétence de l'intercommunalité. Ainsi, Beautiran fait partie d'une dynamique de territoire qui place la commune au cœur d'un tissu économique dense.



Dynamique économique sur le territoire de la CCM



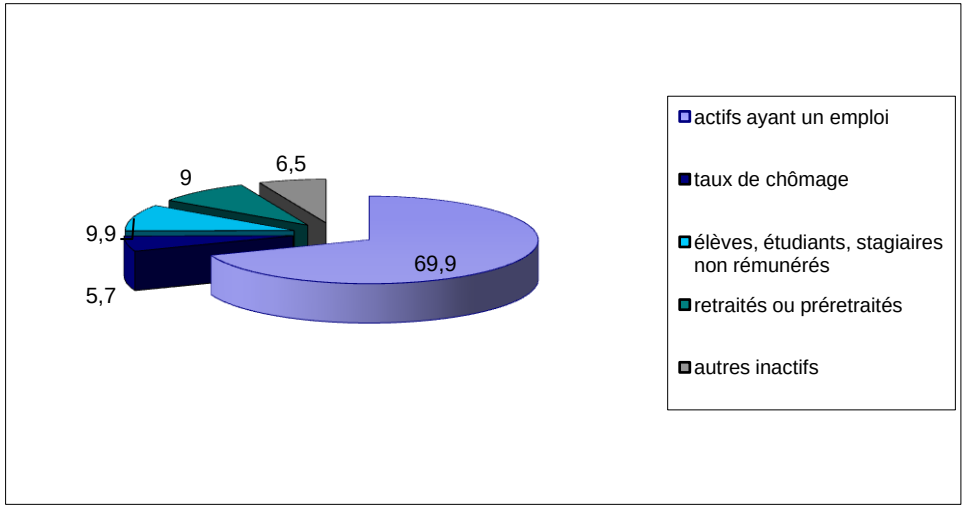
Beautiran, pôle économique secondaire de la CCM (Schéma directeur de développement commercial)

3.1.3 Une commune résidentielle active…

A Beautiran, la population des 15-64 ans est composée de 75,6% d'actifs en 2006. Ce chiffre est important et montre bien l'attrait résidentiel. 69,9% des actifs ont un emploi. Le taux de chômage de la population active atteint 5,7%. Ce chiffre est en nette baisse depuis 1999 (12,3%). Ce chiffre est en deçà de la moyenne nationale qui est de 8%. Le Scot de l'aire métropolitaine de Bordeaux a prouvé la forte représentativité de l'économie résidentielle sur son territoire où 6 emplois sur 10 sont consacrés à l'économie résidentielle (l'économie générée par les revenus des habitants qui proviennent d'un autre territoire).

Cette baisse du taux de chômage s'explique en partie par l'implantation de nouvelles entreprises (environ 2/3 des entreprises existantes sur la commune se sont installées entre 1998 et 2007).

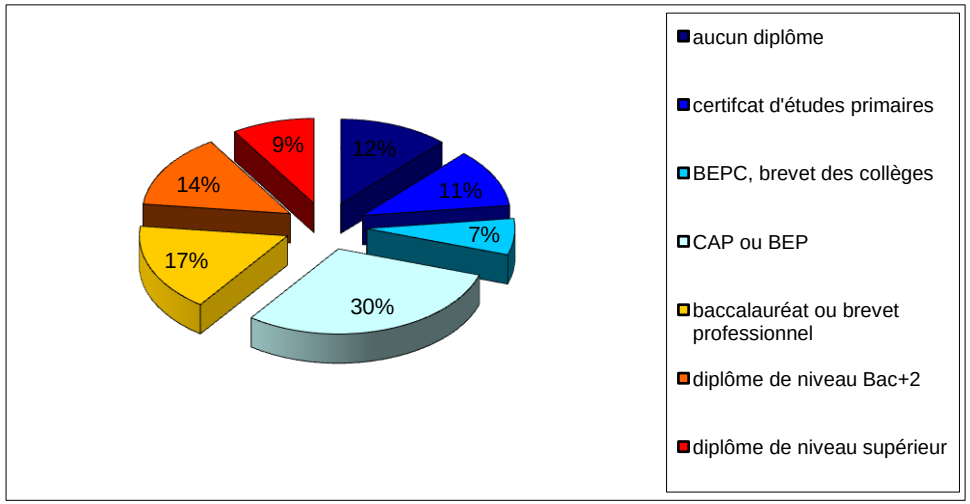
L'autre partie de la population des 15-64 ans se compose de 9,9% d'élèves, de 8,0% de retraités ou préretraités et de 6,5% d'inactifs. Le taux d'étudiants faible s'explique par l'attirance de cette population pour les grands centres urbains qui regroupent une offre de structures scolaires et d'emplois adaptés. Pour le cas de Beautiran, Bordeaux est idéalement placé.



Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2006

3.1.4… qui est de plus en plus diplômée.

Depuis 1999, la population de Beautiran a connu une hausse de son taux de qualification niveau baccalauréat et au-dessus. Il atteint en 2006 30%. Il reste toutefois 12% de la population des 15 ans et plus qui n'a aucun diplôme. Cette hausse du niveau de qualification s'explique d'une part par la proximité de Bordeaux et d'autre part par l'arrivée d'une population plus aisée qui s'installe sur Beautiran, dont certains originaires de Bordeaux.



Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2006

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2 UNE ECONOMIE PRINCIPALEMENT TOURNEE VERS LE SECTEUR TERTIAIRE…

La proximité de Bordeaux, la desserte de Beautiran et son cadre de vie en font un territoire attractif pour des populations aisées travaillant sur Bordeaux et voulant profiter de la qualité de vie de Beautiran. De ce fait, les cadres, professions intermédiaires et employés représentent en 2006 près de la moitié de la population (49,1%). L'exemple des cadres est frappant puisque qu'entre 1999 et 2006 leur taux a doublé. L'implantation de cette nouvelle population hausse le coût du foncier ce qui entraîne une paupérisation d'une frange de la population (cf. PLH).

3.2.1 Le secteur tertiaire, 4/5 des emplois

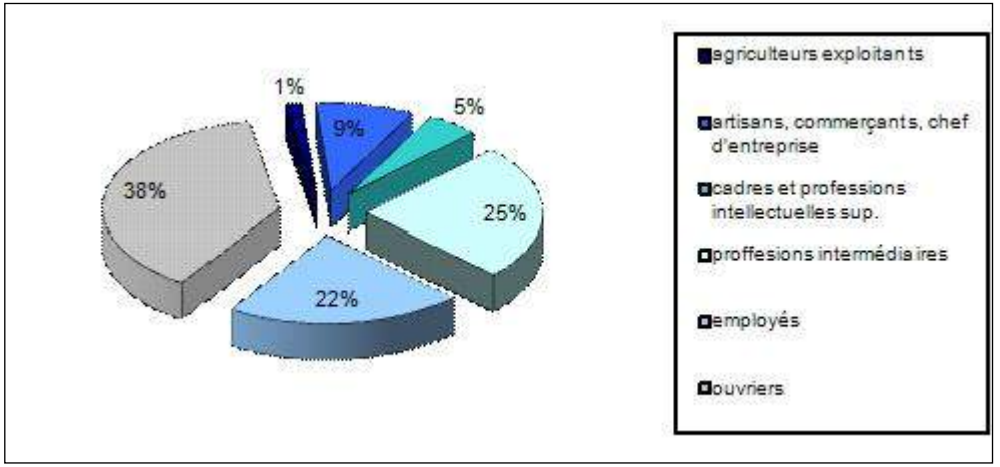
La répartition des actifs nous indique que les emplois sont tournés vers le tertiaire. Cette catégorie regroupant les commerces, les transports, les services divers, l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale représente près de 50% de l'emploi sur le territoire communal.

Le Schéma intercommunal de développement commercial (2006) souhaite renforcer l'attractivité des principaux pôles marchands notamment celui de Beautiran. La commune abonde dans ce sens puisqu'elle veut renforcer voire développer les commerces et services de proximité.

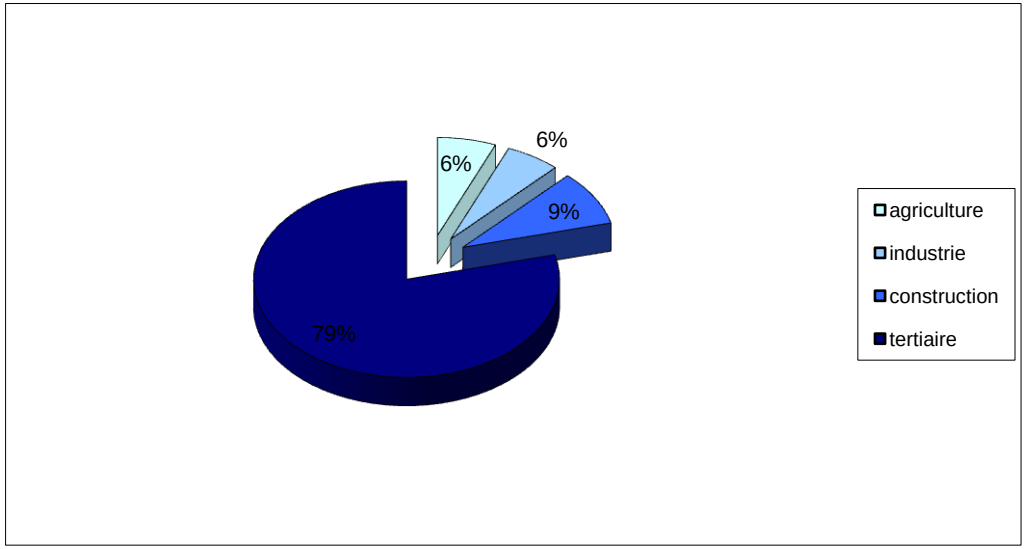
3.2.2 Le secteur industriel, entre construction et transports

Le secteur industriel représente 57% notamment grâce aux entreprises de constructions et de transports. L'entreprise frigorifique DHL est la plus grosse pourvoyeuse d'emplois sur la commune (93 emplois). En berges de Garonne se trouve l'entreprise Stradal qui se localise en zone inondable dont les terrains sont hors d'eau.

Ces éléments montrent bien la nécessité pour la commune de pouvoir offrir une offre diversifiée de logements qui correspond aux besoins et aux demandes de toutes catégories de la population beautirannaise. Quant au secteur agricole, il représente 6% des emplois de la commune.



Emplois par CSP en 2006



Emplois selon le secteur d'activités en 2006

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3 … ET LE SECTEUR AGRICOLE, EN PARTICULIER LA VITICULTURE

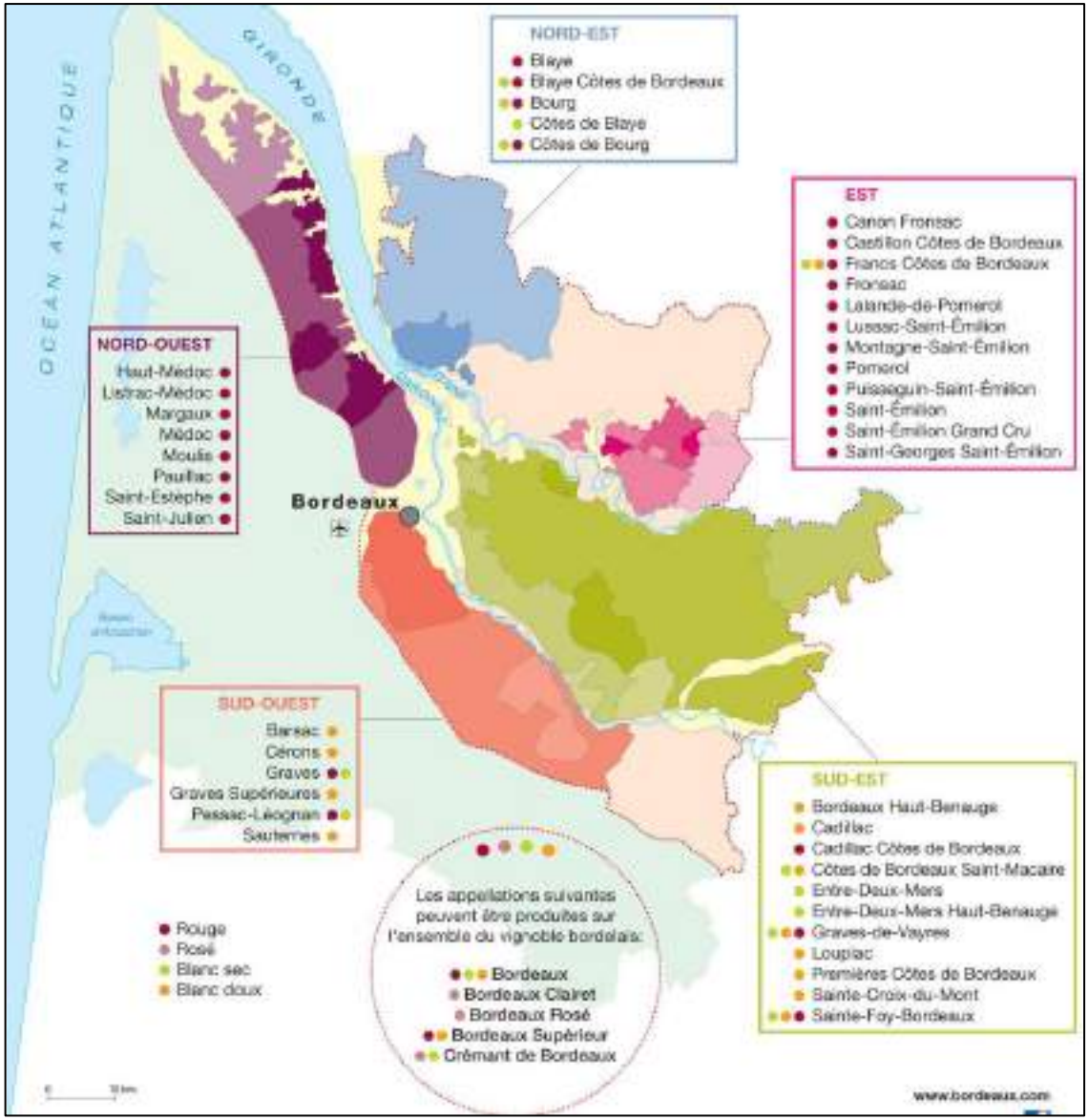
3.3.1 Un terroir classé AOC Graves et AOC Bordeaux

A Beautiran, le secteur agricole est essentiellement tourné vers la viticulture. La valeur agronomique des terres de Beautiran fait l'objet d'une Appellation d'Origine Contrôlée "Graves Supérieurs". Les terroirs des Graves s'étendent sur plus de 160 kilomètres le long de la rive gauche de la Garonne, sur des sols d'excellente qualité. Les différentes appellations produites sur ces terroirs donnent des vins rouges remarquables.

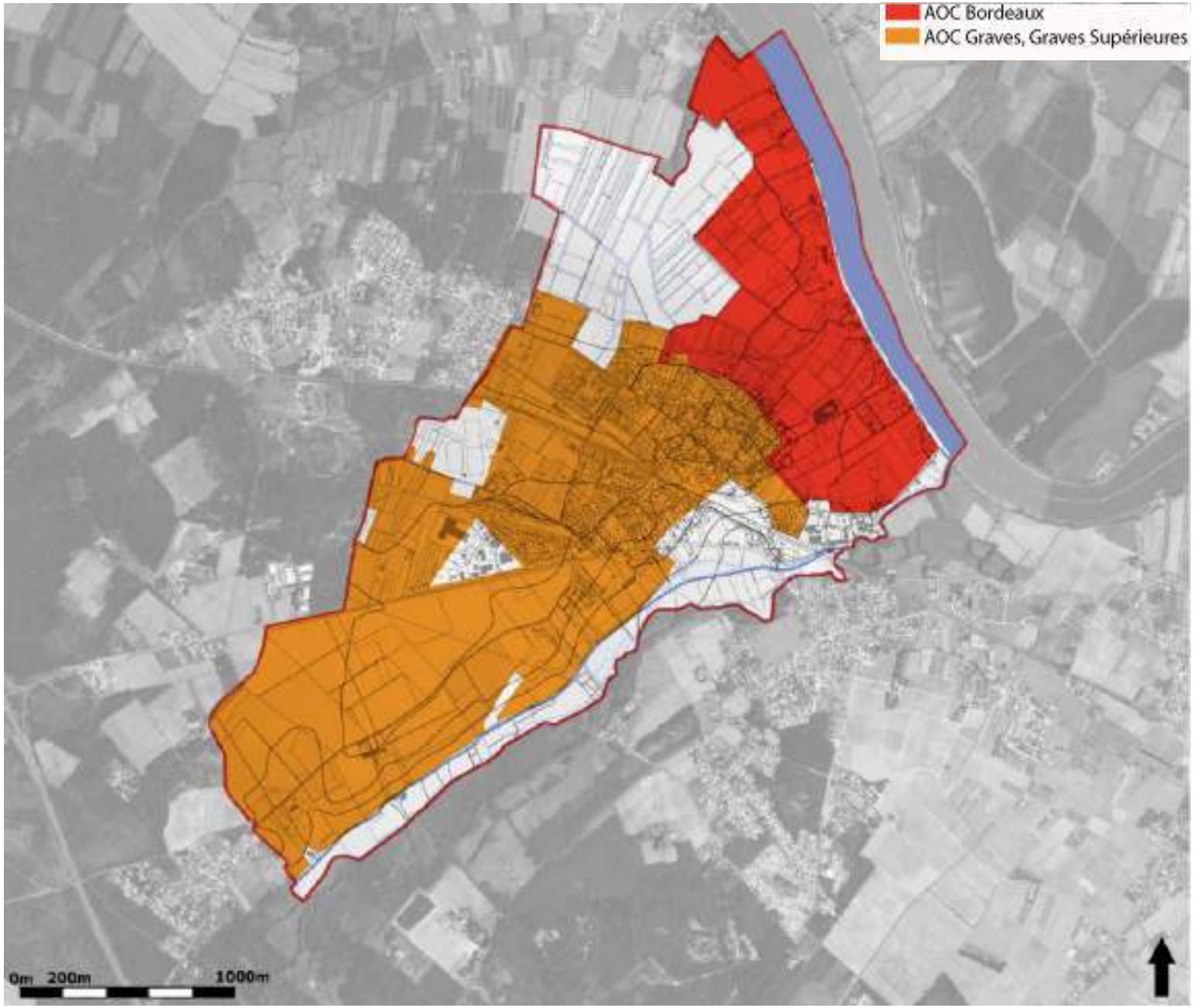
Les terres de moindre qualité, localisées dans les palus en bord de Garonne, sont classées en AOC Bordeaux. Les vins d'appellations Bordeaux et Bordeaux Supérieur peuvent être produits partout dans le vignoble bordelais.

D'après le recensement agricole de 2010, la viticulture occupe l'essentiel de l'activité agricole sur le territoire. L'INAO recense ainsi **141 hectares** plantés de vignes AOC en 2010 (soit 22% du territoire communal).

L'activité viticole a donc une place majeure dans l'économie, les paysages et l'identité du territoire de Beautiran.



Les terroirs AOC sur le territoire



3.3.2 Des terroirs protégés

Afin de protéger le terroir viticole de Beautiran et de pérenniser l'agriculture sur le territoire, le syndicat en charge de l'élaboration du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise a identifié les terres dont le potentiel agronomique était un réel enjeu pour la viticulture à l'échelle de la métropole. Le classement de ces terres en Espace Naturel Majeur permettra leur préservation de l'activité viticole sur le long terme.

Ont ainsi été protégés :

- la vaste entité viticole au Sud-ouest de la commune, entre la zone inondable du Gât Mort et la départementale 1113
- Les terres agricoles des palus, entre le pôle urbain et la Garonne

A cela s'ajoutent deux domaines d'exploitants viticoles enclavés entre les pôles urbains de Beautiran et d'Ayguemorte-les-Graves :

- Château Lamothe, en limite avec la commune d'Ayguemorte-les-Graves, au nord de la RD 214
- Château de la Tour de Calens, à l'Ouest du pôle urbain, les terrains agricoles à proximité de la zone d'activité de Calens et au sud de l'aqueduc de Budos

L'enjeu sera donc de protéger ces espaces de l'urbanisation future et de permettre aux exploitants de développer leur exploitation et de construire de nouveaux bâtiments agricoles en lien direct avec la viticulture.

Terroirs viticoles à enjeux classés en Espace Naturel Majeurs par le Sysdau en 2011

3.3.3 Développement de la viticulture et des surfaces agricoles entre 2000 et 2010

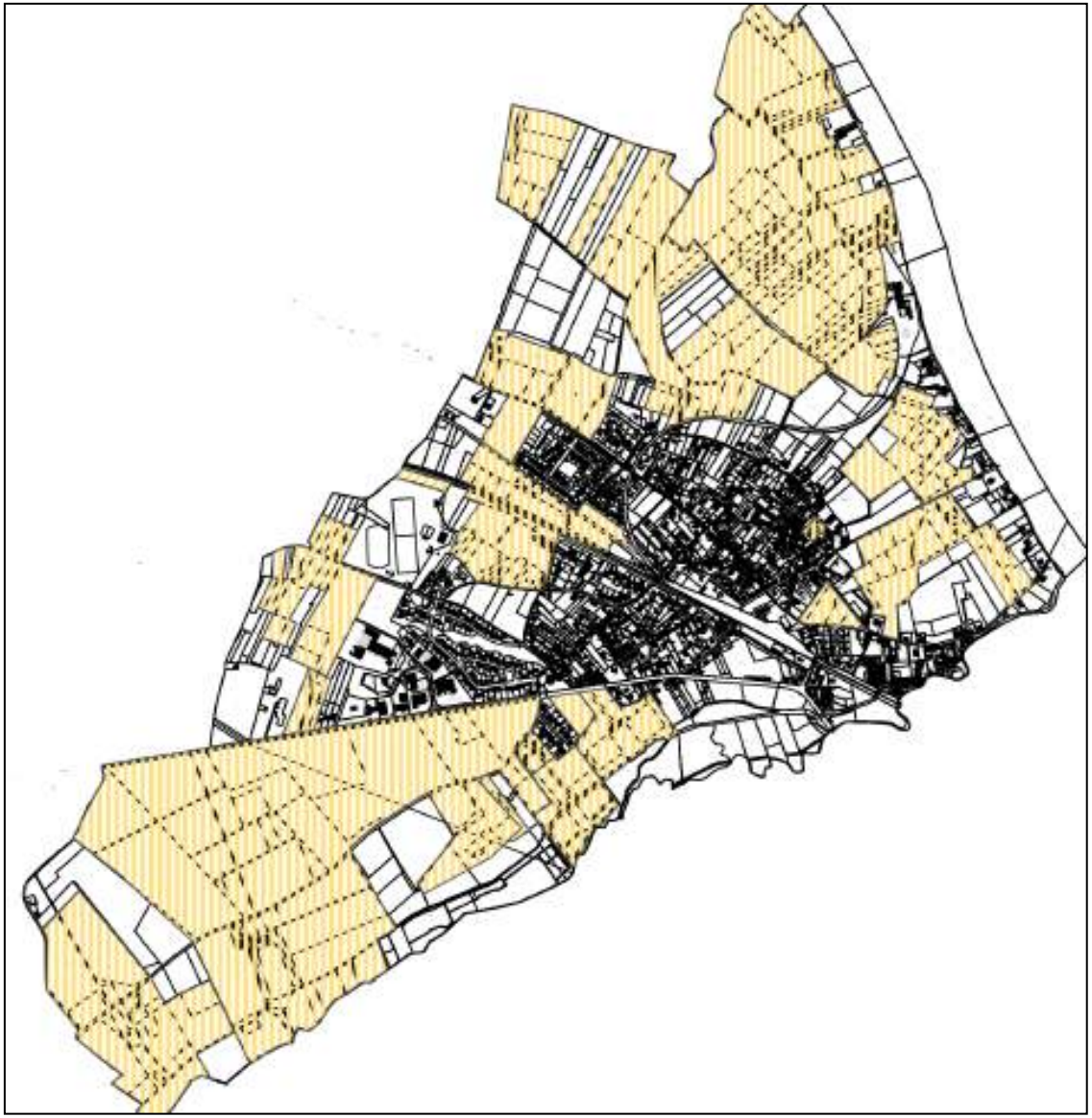
Evolution du nombre et de la taille des exploitations sur Beautiran (source : RGA 1988, 2000 et 2010)			
Année	1988	2000	2010
Exploitations agricoles recensées sur la commune	22	11	11
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	20	23	23
Superficie agricole utilisée en hectare	156	133	179
Surface agricole utiles moyenne en hectare	7	12	16

Entre 1988 et 2000, l'activité agricole de Beautiran a suivi la tendance nationale, à savoir une baisse du nombre d'exploitations et une réduction des espaces agricoles. En 1988, Beautiran dénombrait 22 exploitations contre 11 en 2000. En revanche la SAU (surface agricole utile) moyenne des exploitations a augmenté, passant d'une moyenne de 7 hectares en 1988 à 12 hectares en 2000.

Depuis 2000, le nombre d'exploitants agricoles sur la commune est stable puisqu'ils sont toujours 11 exploitants en 2010, dont quatre sont de petits exploitants retraités ou qui ont une activité complémentaire. L'activité agricole emploie cependant légèrement plus de personnes en 2011. D'après le recensement agricole de 2010, 23 personnes travaillaient dans les exploitations agricoles de la commune (dont 17 actifs dits familiaux) alors qu'ils n'étaient que 20 en 2000. La hausse du nombre d'emplois dans l'agriculture est liée à l'augmentation des surfaces agricoles. **La SAU de la commune dédiée à la viticulture est en effet passée de 131 hectares en 2000 à 141 hectares en 2010, soit 10 hectares supplémentaires en dix ans.**

La SAU moyenne des exploitations en 2010 est d'environ 16 hectares par exploitant agricole. Les surfaces agricoles exploitées couvrent une large superficie du territoire communal et on observe notamment un grand nombre de parcelles agricoles au contact direct du pôle urbain, voire enclavées au sein du bourg.

Surfaces agricoles exploitées en 2011 sur Beautiran



Evolution du type de cultures			
Année	1988	2000	2010
Cheptel en unité de bétail	9	3	0
Superficie en terres labourables en hectares : céréales, cultures industrielles, légumes secs, fourrages, tubercules, légumes et jachères	37	6	12
Superficie en cultures permanentes en hectares : vignes, vergers, pépinières	105	124	157
Superficie toujours en herbe en hectares : prairies naturelles ou semées depuis 6 ans ou plus	14	0	10
Total	151	133	169

Source : Recensement agricole de 2010

Depuis 1988, les élevages qui existaient dans les prairies humides des palus ont totalement disparu. On ne comptabilise en 2010 plus aucune tête de bétail. Ces terres sont aujourd'hui des friches agricoles où l'on recense quelques chevaux sans activité d'élevage ou activité équine. L'activité agricole des palus a disparu.

Les surfaces en terres labourables et en herbe (dédiées à la culture de céréales, cultures industrielles, légumes secs, fourrages, tubercules, légumes et jachères, prairies naturelles ou semées depuis 6 ans ou plus) sont en diminution entre 1980 et 2010 alors que les surfaces en vignes augmentent très nettement.

Les terres déclarées en culture permanentes, sont passées de 105 hectares en 1980, à 124 en 2000 et 157 en 2010. **L'augmentation de la surface des exploitations dont le siège se localisé sur la commune, dédiées quasi exclusivement à l'activité viticole, témoigne de la pérennité des exploitations qui ont pu se développer, croitre et s'agrandir sur les vingt dernières années.**

3.3.4 Le devenir de l'activité et la prise en compte des projets des exploitants

La viticulture sur Beautiran est une activité historique, pérenne et durable, notamment grâce aux appellations d'origine contrôlées qui permettent aux viticulteurs une activité commerciale rentable. Les exploitants ont d'ailleurs quelques projets de développement mis en avant par le diagnostic agricole réalisé sur la commune. Dans ce cadre, cinq exploitants sur 11, localisés sur la carte ci-dessous, ont été rencontrés.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

L'empreinte de la viticulture est forte dans le paysage beautiranais, avec des châteaux et chais répartis sur l'ensemble du territoire. On recense :

- Château Calens / clos Peyreyre
- Château Le Couloumey
- Château Haut Calens
- Vignobles Raoux
- Château de Castres
- Château Le Tuquet
- Château Canteloube
- Tour de Calens

Parmi les exploitants rencontrés, **quatre ont pour projet d'étendre leur activité.**

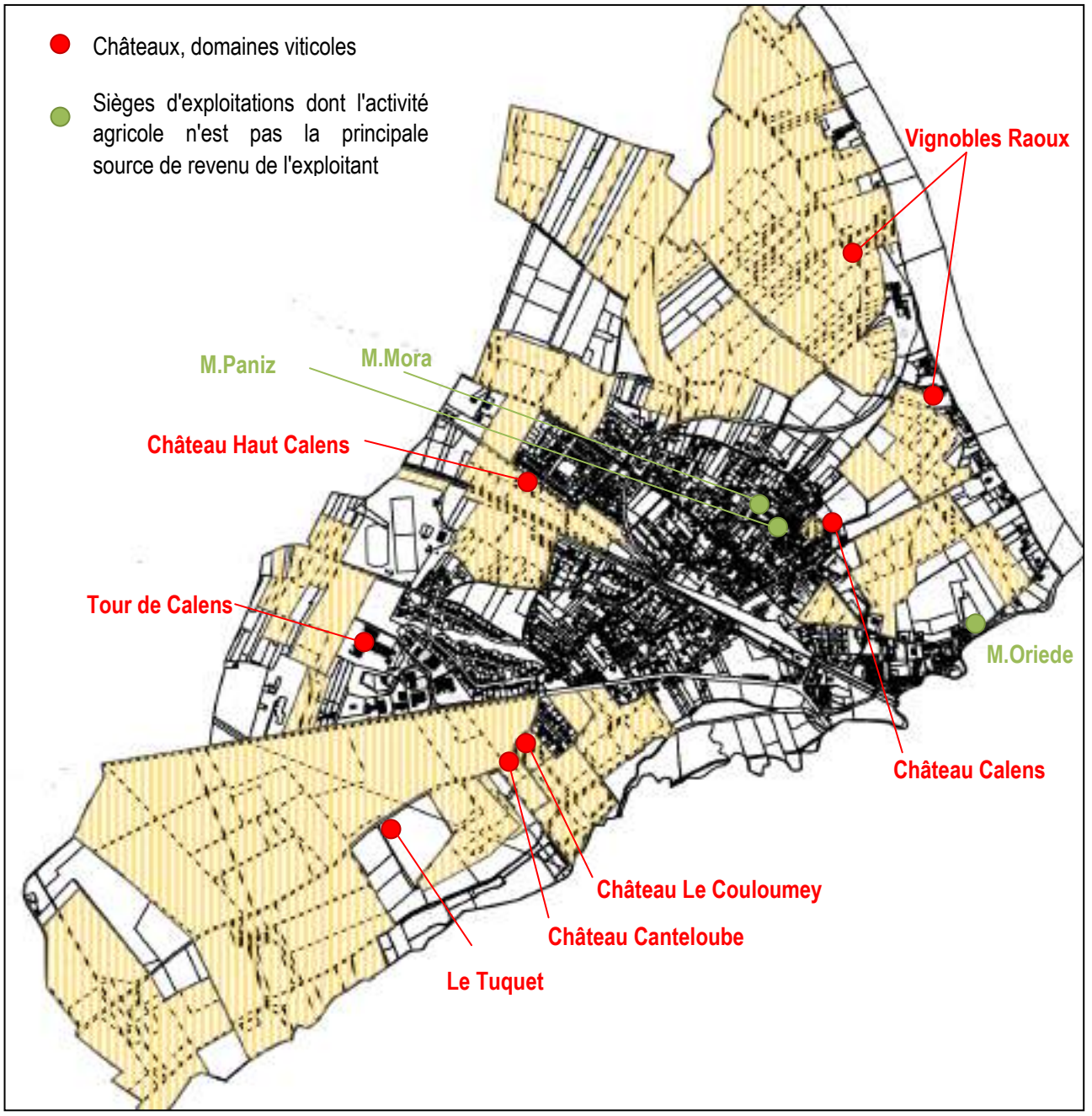
L'exploitant du château Canteloube possède un cuvier, un entrepôt pour le stockage des bouteilles et un logement. Il a pour projet de développer son activité.

Le viticulteur du château Haut Calens a une exploitation qui comprend un hangar, un cuvier, un entrepôt de stockage du vin, un chai à barrique, une salle de dégustation, un bureau et une habitation sur le siège de l'exploitation. Il souhaite également se développer et envisage d'agrandir son bâtiment de stockage.

Le domaine du château de Calens est composé d'un chai à barrique, d'une cuverie, d'un chai à bouteille, d'un hangar pour entreposer le matériel agricole, un bâtiment d'habitation et son garage. Ce domaine souhaite également s'étendre. Localisé dans le bourg, la construction de nouveaux bâtiments agricoles est restreinte, l'exploitant a la possibilité de construire en dehors du bourg.

Le siège d'exploitation des vignes Raoux n'a pas de vocation agricole, constitué uniquement de bâtiments à vocation d'habitat et d'un garage. En revanche l'exploitant a le projet éventuel de construire à proximité un chai ou un bâtiment agricole.

Localisation des principaux domaines viticoles et des sièges d'exploitation



Exploitant dont l'activité agricole est leur activité principale			
Nom de l'exploitant	**Adresse**	**Château / Domaine**	**Vin produit**
YOUNG Albert	Haut Calens	Château Haut Calens	
YOUNG Richard	Route des Landes	Château Canteloube	
SCEA La Toscane	Couloumey	Château Couloumey	Graves blancs
SARL RAGON	Le Tuquet	Château du Tuquet	Graves blancs
GFA Tuquet	Le Tuquet	Château du Tuquet	
PM Vignobles Artaud	Rue des Mages	Château Calens	Graves blancs
PM Raoux	La Limagère		

Le domaine de la Tour de Calens n'a pas déclaré son siège à Beautiran.

Exploitant avec sources de revenus complémentaires (retraite, autre activité…)	
Nom de l'exploitant	**Adresse**
PANIZ Claude	Crabey
YOUNG Eric (racheté par PM Raoux depuis)	Belle Croix
MORA René	Cabrey
ORIEDE Claude	Campouyran

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Les exploitants ont également des projets de **diversification de leur activité viticole vers du tourisme rural**, commerce et hébergement.

Le château du Couloumey s'est déjà diversifié vers l'hébergement touristique au sein de sa remarquable bâtisse classée.

L'exploitant du château Calens souhaiterait développer l'oeno-tourisme en permettant l'accueil de visiteurs et la transformation d'un bâtiment agricole en salle de vente.

Enfin le viticulteur du château Haut Calens a également le projet éventuel de diversifier son activité vers le tourisme.

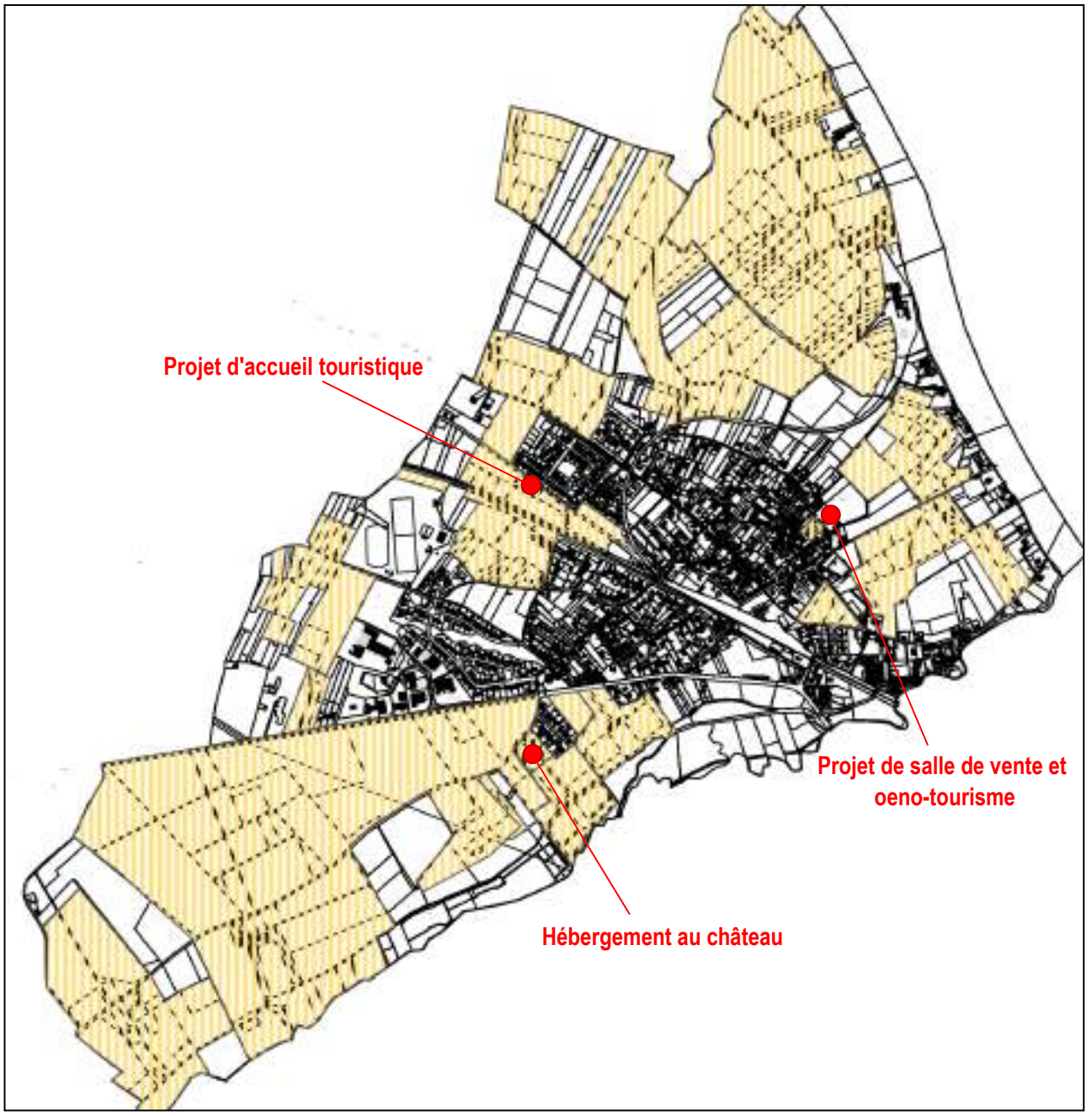
En définitive, la question de la reprise des domaines viticoles par un successeur connu se pose pour un grand nombre d'exploitations. Parmi les 11 exploitants recensés en 2010 sur le territoire, 5 ont plus de 60 ans, 3 ont entre 40 et 60 ans et seulement 3 ont moins de 40 ans.

Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant	Exploitations	Superficie agricole utilisée (ha.)
Moins de 40 ans	3	54
Entre 40 et 60 ans	3	nc
Plus de 60 ans	5	nc
Total	11	179

Source : Recensement agricole de 2010

L'âge des viticulteurs nous permet de mesurer la pérénité des exploitations, et la question de la succession se pose principalement pour les plus âgés. Sur les 11 exploitants, 5 disent ne pas avoir de successeurs ou ne pas savoir si leur exploitation sera reprise.

Projets de diversification de l'activité



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du

3.4 UNE VIE LOCALE ATTRACTIVE

La ZA intercommunale de Calens se localise à l'ouest du territoire communal sur la RD1113. Elle s'étale sur 13ha. On y trouve des artisans et des services notamment avec la présence d'Intermarché et de sa galerie marchande (brasserie, tabac presse, lavomatic, station-service), d'entreprises de construction et de l'entreprise frigorifique DHL. La ZA du Château (3,7 ha) est délimitée au sud par le Gât-Mort et la voie ferrée. On y trouve l'union vinicole des Graves, La Landaise (société de tracteurs), Vignoles (plâtrerie), et les ateliers municipaux.

Enfin, la structure artisanale et commerciale éparse se compose d'entreprises de proximité sur la RD1113, au carrefour de la RD1113 et de la RD214 en continuité de Castres-Gironde (fleuriste, bouquiniste, banque, boulangerie, esthéticienne), le long de la RD214 (boulangerie, médecins, coiffeur, pharmacie) et dans le centre bourg (bar, coiffeur, poste).

L'implantation des commerces et des industries est liée à la présence des infrastructures mais également des équipements de la mairie, lieu d'attraction des populations. Ainsi, le centre bourg a développé son réseau d'équipements culturels avec l'espace culturel Gilles Pezat, salle des fêtes, utilisée pour les assemblées générales, les lotos, manifestations et gala des associations, une manifestation culturellez de théâtre pendant une semaine dans l'année et à l'initiative de la mairie, via l'association Acte, des artistes viennent se produire dans cette salle. Cet espace culturel regroupe également le DOJO, la salle de danse et la maison des associations.

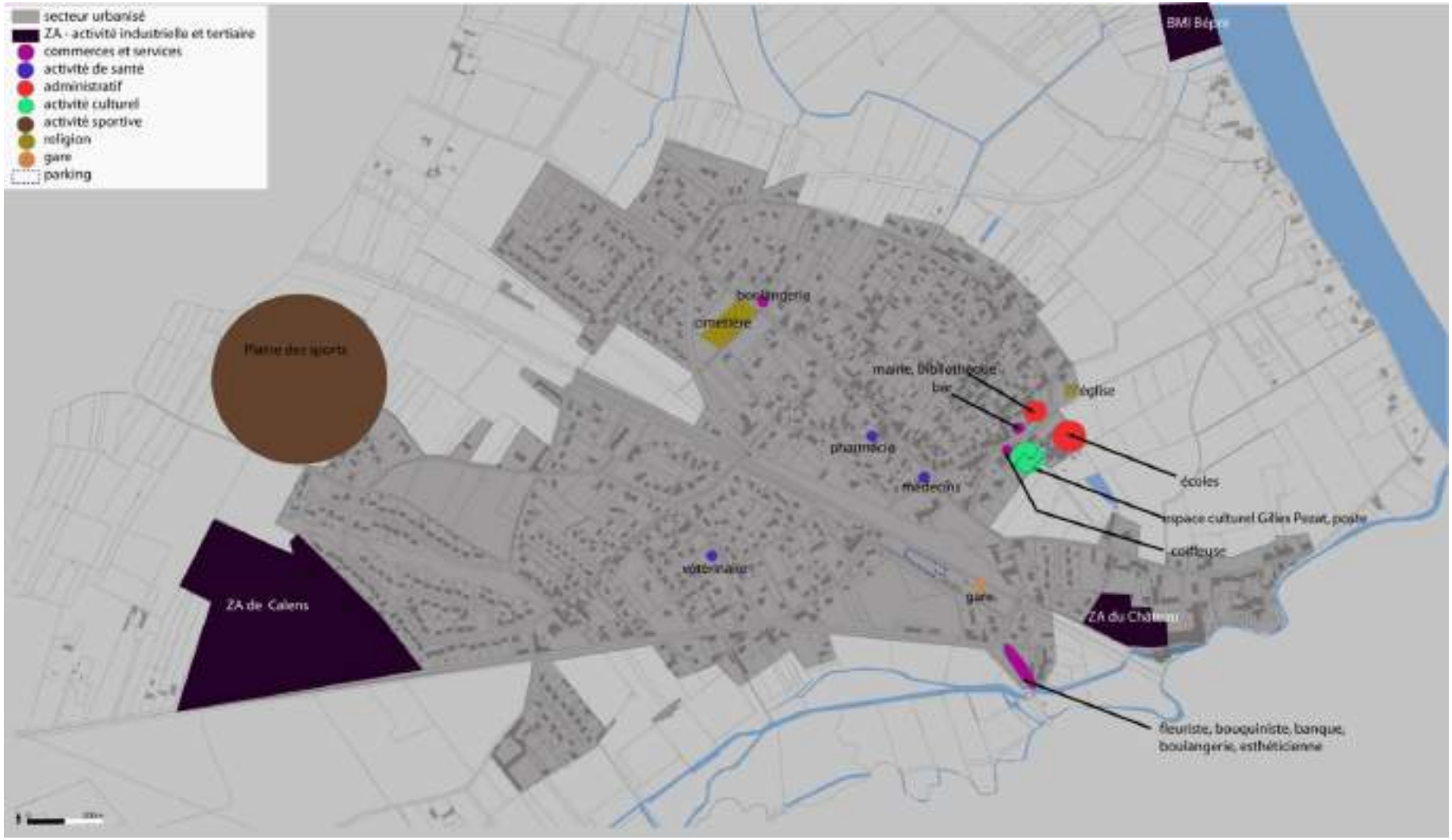
A côté de ce pôle culturel se trouvent les écoles qui ont perdu deux classes en moins de 5 ans. Les effectifs des écoles sont révélateurs d'un vieillissement de la population. L'enjeu pour la mairie est donc d'accueillir une nouvelle population et par le fait de pouvoir répondre à ses besoins en termes de logements mais également de prestations, commerces et équipements.

	2002	2003	2006	2007	2008	2009	2010
Elémentaire	144	152	186	176	166	156	149
Maternelle	115	106	102	101	84	76	80

Jouxtant les écoles et l'espace culturel, se trouve le pôle administratif avec la poste, la mairie et la bibliothèque que la commune souhaite déménager à côté de la mairie, à la place de l'ancienne poste. La commune a également un pôle sportif, la plaine des sports, qui regroupe des terrains extérieurs et une salle polyvalente.

Au niveau de son tissu associatif, la commune compte 13 associations culturelles, 8 sportives, 2 sociales, 1 religieuse et 1 pour les anciens combattants. Ce réseau associatif prouve une dynamique de la commune notamment impulsée par l'espace culturel du centre bourg.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Les activités tertiaires et les équipements sur la commune de Beautiran

4. LES EQUIPEMENTS A BEAUTIRAN

4.1 LE RESEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LES POTEAUX INCENDIES

Le syndicat des eaux AR.PO.CA.BE 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 appartenant à la CUB 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. En 2011, le forage de Curcie-Petiton a fourni 373 m³ d'eau et celui de Bellefond 489 880 m³. A l'échelle du syndicat, la ressource en eau totale est de 490 253 m³. Tous les quartiers de Beautiran sont desservis dans de bonnes conditions.

Les caractéristiques du réseau de distribution sur la commune de Beautiran en 2011 sont les suivantes :

- Diamètre des canalisations : entre 40 et 200 mm ;
- Longueur du réseau : 94,65 kilomètres de canalisations soit 0,46 kilomètre de plus qu'en 2010
- Nombre d'abonnés : 931 contre 918 en 2010.

Sur la commune est également présent l'aqueduc de Budos. De part 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 :

- une servitude perpétuelle de 8 mètres, (4 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc), pour visite, entretien et réparation de l'aqueduc, sur laquelle toute activité, dépôt, culture et plantation sont strictement interdits ;
- une zone non aedificandi de 15 mètres, (7.5 mètres de part et d'autre de l'axe de l'aqueduc), sur laquelle toute construction est interdite ;
- une zone de protection étanche de 50 mètres, (25 mètres de part et d'autre de l'aqueduc), avec obligation de conduites, parkings et voiries étanches ;
- une zone de protection sanitaire de 70 mètres, (35 mètres de part et d'autre de l'aqueduc), dans laquelle tout épandage de fumiers, de boues de stations d'épuration, d'engrais, de produits fertilisants et phytosanitaires y est interdit. Toute citerne à fuel ou autres produits pétroliers sera placée sur un bac de rétention étanche d'un volume au moins égal à celui de la citerne et si possible en dehors de la zone de 70 mètres.

Le réseau d'alimentation en eau potable

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Afin d'assurer la protection de l'aqueduc de Budos et de son fonctionnement, il est rappelé que les projets inscrits en totalité ou partiellement dans la bande de 70 mètres de protection sanitaire de l'ouvrage délimitée sur les documents graphiques peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales en application des articles R123-11b et de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. A ce titre, la Direction de l'Eau de la CUB sera consultée pour avis.

Le réseau compte également 28 poteaux incendie en bon état de marche. Ceux-ci couvrent l'intégralité du pôle urbain de Beautiran, desservi à moins de 200 mètres par des hydrants. Beautiran a plusieurs projets pour pallier aux 3 secteurs recensés par le SDIS où la défense incendie serait induffisante : la mise en place d'un hydrant rue Cantugean, il permettra d'améliorer la défense incendie dans cette rue et dans la rue de la Passerelle. La défense incendie de la rue des Vignes et de la rue du Stade sera traitée lors des opérations d'urbanisation prévues. Sur les bords de Garonne, la commune est en réflexion avec le SDIS pour améliorer la protection incendie par le système technique le plus approprié.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2 LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le SDA 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 a une capacité de 2 500 équivalent habitant.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est globalement satisfaisante. L'assainissement individuel dessert environ 80 logements soit environ 215 habitants. Il faut toutefois rappeler que pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En 2011, l'assainissement collectif sur la commune de Beautiran comportait 862 abonnés. La commune de Beautiran comporte 2 168 habitants et 90% de ceux-ci sont desservis par le réseau d'assainissement, on estime donc à environ 1950 habitants le nombre de personnes utilisant le réseau d'assainissement collectif.

4.3 LES ORDURES MENAGERES

Depuis la création de la Communauté de Communes de Montesquieu, c'est cette dernière qui a pris la compétence collecte et traitement des déchets ménagers pour les 13 communes concernées. Ainsi, sur Beautiran, 4 sites sont mis en place pour la collecte du verre (au cimetière, école primaire, stade municipal et à l'Intermarché) et 2 sites pour la collecte des textiles (au cimetière et au stade municipal). Les habitants de Beautiran peuvent également amener leurs déchets encombrants, végétaux ou spéciaux aux déchetteries de Léognan ou de la Brède.

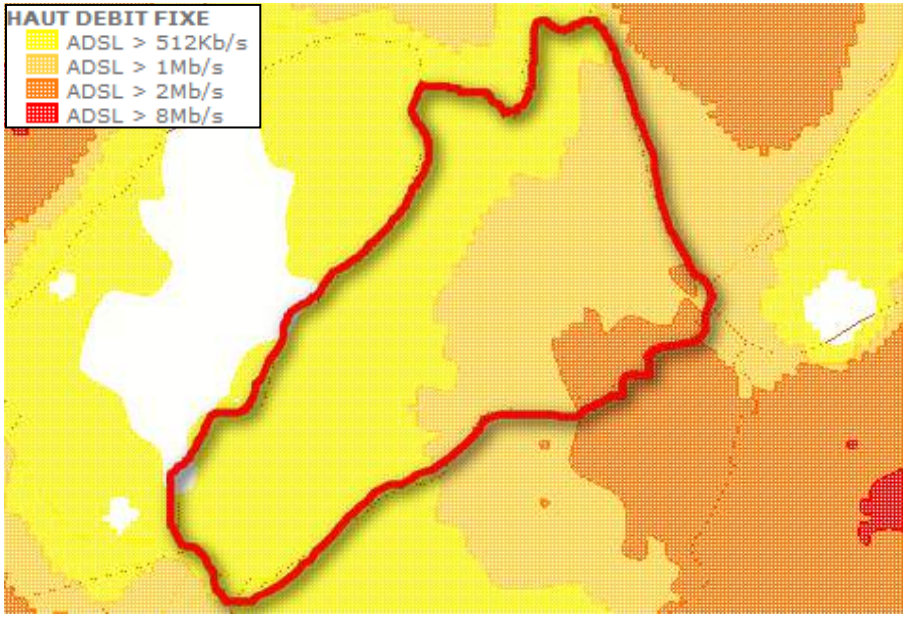
Le réseau d'assainissement de Beautiran

4.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Le département de la Gironde dispose d'un Syndicat Mixte, Gironde Numérique, établissement public administratif créé par arrêté préfectoral le 1er août 2007. Ce syndicat fédère le Conseil Général de la Gironde et 43 Communautés de Communes et Communautés d'Agglomération ainsi que le Conseil Régional d'Aquitaine et la Communauté Urbaine de Bordeaux. Son but est de résorber les zones blanches, zones où l'accès à internet haut débit est impossible, améliorer les débits insuffisants qu'on trouve en zones dites « grises » (débits inférieurs à 2Mb/s), déployer les infrastructures haut débit et préparer l'arrivée du très haut débit (THD) via des technologies comme la fibre optique. Le Syndicat Mixte Gironde Numérique a confié à la société Gironde Haut Débit la mission globale de financer, et de gérer les équipements et des services de télécommunication haut débit et très haut débit.

Selon Gironde Haut Débit, la ZA de Calens est actuellement desservie par le réseau de fibre optique qui circule sous la départementale RD1113. C'est pour l'heure actuelle la seule partie du territoire desservie par le réseau Très Haut Débit. Le reste du pôle urbain est desservi par le haut débit de 2 Mb/s au Sud-est, et seulement 1 Mb/s sur la moitié Est du territoire, 512 Kb/s sur une large moitié Ouest.

Le réseau de fibre optique à Beautiran
Source : Gironde Haut Débit



Le réseau Haut Débit à Beautiran
Source : NTIC Aquitaine

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. POTENTIALITES EXISTANTES DANS LE PLU DE 2005

La commune dispose de peu de dents creuses au sein de son pôle urbain, ce qui limite ses possibilités d'extension.

En zone AU du PLU de 2005	En zone UC du PLU de 2005	Total du potentiel foncier
4,5 ha : 3,5 ha pour le domaine des Régailles 1 ha pour les terrains au nord de la zone d'activité de Calens	1,8 ha.	Environ 6,3 ha

Les dents creuses sur la commune de Beautiran

2. CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS A HORIZON 2030 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE 2008

Notre analyse porte sur les futurs besoins de la commune en termes de logements pour assurer le maintien de la population locale d'ici 2030 à travers 4 phénomènes :
- le renouvellement
- le desserrement
- le nombre de résidences secondaires
- le nombre de logements vacants

2.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2008 et 2030

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux,…). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements, ou des logements sont divisés en plusieurs logements supplémentaires. C'est ce qu'on appelle le phénomène de renouvellement.

Au vu de l'évolution des constructions entre 1999 et 2008, on peut émettre l'hypothèse d'une **croissance nulle**, autrement dit que ce phénomène n'aura pas d'incidence sur le rythme de constructions pour le maintien de la population de 2008.

On sait d'après la source sit@del2 que **13 permis de construire ont été autorisés sur la commune de Beautiran entre 2008 et 2010**. **Il faudra donc soustraire ces logements** à notre calcul global sur la période 2008 à 2030.

2.2 Le phénomène de desserrement entre 2008 et 2030

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement risque de perdurer ou tout du moins se maintenir.

On peut envisager que **ce taux connaîtra une légère baisse à 2,5 personnes par foyer** (taux d'occupation de 2,7 en 2008).

2168 (population dans les résidences principales en 2008) / 2,5 = 861 (population dans les résidences principales en 2030)

861 – 820 (nombre de résidences principales en 2008) = **41**

Il faudra créer 41 logements supplémentaires pour maintenir la population de 2008 sur le territoire.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3 Résidences secondaires

La commue disposait en 2008 de 14 résidences secondaires soit 1,7% du parc total de logements. En 1999 le parc était déjà de 15 résidences secondaires. Le taux de croissance étant presque nul, on peut partir sur l'hypothèse d'**un maintien du parc de résidences secondaires à son effectif actuel**.

2.4 Logements vacants

En 2008, le nombre de logements vacants reste stable sur les trente dernières années. Nous pouvons donc pressentir un **maintien du nombre de logements vacants tel qu'il est actuellement.**

2.5 Récapitulatif

Les chiffres négatifs correspondent à un excédent de logements ; ceux positifs correspondent aux logements à produire pour maintenir la population de 2008

Entre 2008 et 2030, **32 logements devront donc être produits pour permettre le maintien de la population**.

Renouvellement	- 13
Desserrement à 2,5	+ 41
Résidences secondaires	0
Logements vacants (taux à 4%)	0
Total	**+ 28**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

Contexte de développement sur Beautiran :

- Les territoires périphériques ont bénéficié d'une forte attractivité essentiellement en raison d'un marché immobilier plus abordable, d'opportunités foncières et de condition d'accessibilité relativement satisfaisante
- La croissance démographique due au desserrement des ménages de la Communauté Urbaine de Bordeaux a entraîné une prédominance de l'habitat pavillonnaire ;
- Les zones non urbanisées se trouvent confrontées à une pression croissante ;
- Les objectifs de production de 5800 à 6500 logements/an prévus par le SDAU 2001 sur la période 1999-2020 n'ont pas été atteints. Au cours de la période 1999-2007, le rythme de construction global sur le territoire est estimé à 5300 nouveaux logements/an.
- Les objectifs de production de logements sur la Communauté de Communes de Montesquieu, fixés par le Scot provisoire, sont de 6200 logements entre 2008 et 2030.

Au regard de ces quelques éléments de contexte et des objectifs du Scot prévisionnel, élaboré à horizon 2030, on peut envisager une légère augmentation du taux de croissance annuel de population sur Beautiran à 1%.

	2699 habitants d'ici 2030 **Taux de croissance de 1 % par an**
Evolution de la population	Soit 2168 (population 2008) x 1,345 (taux d'intérêt composé pour une croissance de 1% sur 22 ans) = 2700 2700 habitants à l'horizon 2030 Soit 531 habitants supplémentaires
Prise en compte des quatre phénomènes de consommation de logements	28 logements
Besoin en logements en fonction des objectifs de population	531 / 2,5 = 212
Nombre de logements à produire	**240 logements** **Soit 11 logements/an**
Besoin en logements **Densité moyenne de 15 logements à l'hectare** **[+ 20% de VRD]**	**16 hectares** **19,2 avec VRD**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Calcul des besoins en équipements au terme 2030

		D'ici 2030
Objectif population		2699 habitants
Total logements		244 logements supplémentaires en 2030
Besoin en équipements	**Maternelle (0,25el/log)**	61 élèves supplémentaires
	Elémentaire (0,35 el/log)	86 élèves supplémentaires
	Collège (0,11 el/log)	27 élèves supplémentaires
Equipement petite enfance	**Crèche (1 place/100log)**	3 places en crèche supplémentaires
	Halte-garderie (1 place/200 log)	1 place en halte garderie supplémentaire
Besoin en place de cimetière (base 1 place pour 4 habitants supplémentaires)		133 places de cimetière en plus

Impact sur l'environnement

	D'ici 2030
Objectifs population	2699 habitants
Total logements	244 logements supplémentaires en 2030
Besoin en eau (base 150l/hab/jour)	80 m3/jour supplémentaire
Nombre de véhicules supplémentaires (base de 1,36 voiture par ménage)	332 voitures supplémentaires
Besoin en assainissement	Aménagement de la STEP passant de 2500 EH à 3000EH
Impact sur la consommation en espace agricole	La proportion de zones agricoles au sein des dents creuses représente 0,9 ha sur 7,3 ha

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4 LES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DE DEVELOPPEMENT ET D'ACCUEIL DE BEAUTIRAN

L'enjeu pour Beautiran est de poursuivre une diversification de son offre de logements, encore trop axée sur de l'accession à la propriété de maison individuelle, **pour pouvoir accueillir de nouvelles populations, répondre à leurs besoins et ainsi assister à un renouvellement démographique.** Ce renouvellement est essentiel au maintien du dynamisme communal et au fonctionnement des équipements et commerces.

D'un point de vue économique, il est important de soutenir une économie locale. Avec ses commerces, ses services et son artisanat, la commune peut satisfaire les besoins « primaires » des habitants par une économie de proximité. **L'enjeu pour Beautiran est ainsi de conforter cette économie locale « résidentielle ».**

L'enjeu est également de préserver l'activité viticole et par là l'identité communale. Il faut aussi lui donner les moyens de son développement. La crise agricole qui touche aussi les exploitations de Beautiran, affaiblit cette activité sur la commune. Aussi, la viticulture se tourne progressivement vers des pratiques de valorisation de la viticulture (œnotourisme) et/ou complémentaires à l'activité (hébergement touristique, etc.) qui deviennent de plus en plus indispensables pour sa pérennité**. La commune devra donc soutenir les exploitations dans ces démarches de diversification.**

L'enjeu pour le développement envisagé de Beautiran réside dans l'établissement d'un projet équilibré et raisonné qui tienne compte des problématiques sociales et économiques. Beautiran devra soulever le défi de son développement en tant que commune de la couronne de Bordeaux avec le maintien et la préservation de son caractère de commune d'arrière pays.

1.5 SYNTHESE DES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE BEAUTIRAN

Le caractère contraint de la commune oblige à une densité forte sur le reste du territoire. **Il est vrai, les possibilités de développement de la commune sont minces. Ainsi, il est indispensable de réglementer les futures urbanisations en jouant sur les outils de favorisation de la densité (implantation des bâtis, COS, …) et de développer de manière harmonieuse et cohérente la commune sur des terres agricoles, seuls espaces constructibles encore disponibles.**

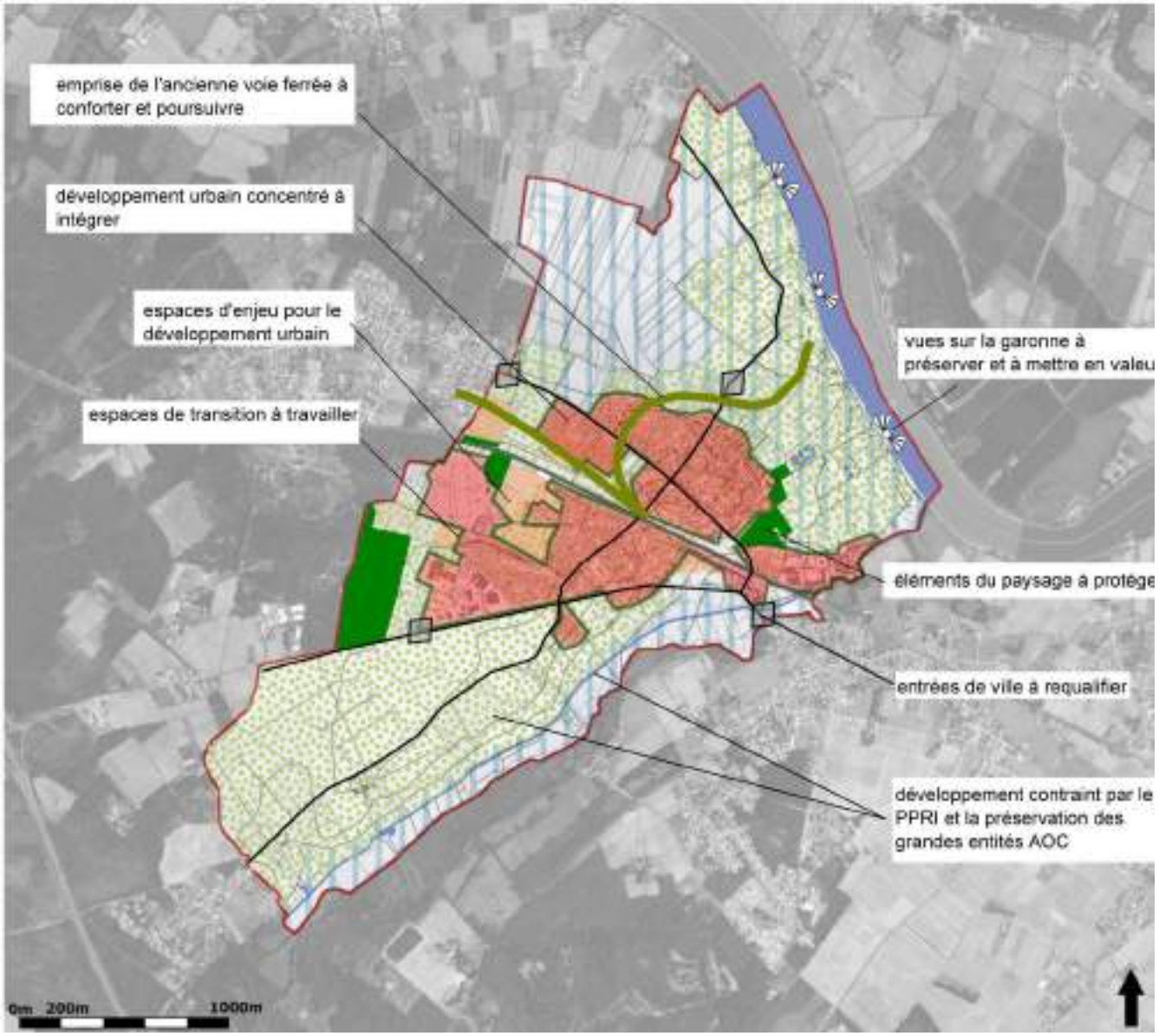
L'enjeu du développement urbain de Beautiran passe par son intégration avec l'existant. Cette intégration doit être travaillée en premier lieu au niveau des entrées de villes, puis le long des développements pavillonnaires. Le traitement des franges urbaines est ainsi essentiel et doit être pris en compte pour assurer un développement harmonieux du territoire.

L'enjeu est d'affirmer et de préserver l**a centralité du cœur historique. Les espaces centraux des pôles secondaires –plaine des sports, ZA de Calens et lotissement des Aulnes- sont amenés à être restructurés afin d'accroître leur attractivité.**

Une requalification des espaces de circulations automobiles (RD214, carrefours avec la RD1113 et voies secondaires) et des cheminements doux en lien avec les espaces publics confortera Beautiran en tant que pôle de proximité où la qualité de vie est essentielle.

Devant faire face aux nouveaux enjeux urbains, Beautiran doit se développer en prenant en compte des objectifs de mixité sociale, de mixité des fonctions, de mixité des formes urbaines et aussi de mixité des usages. La réflexion que mènera la commune prendra en compte ainsi les nouvelles manières d'habiter et les attentes des futures populations.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Un développement urbain contraint, intégré à son paysage existant

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 JUSTIFICATIONS ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

La commune de Beautiran **bénéficie d'une situation géographique stratégique**, à proximité d'axes de transport importants, et à proximité de la métropole bordelaise. La gare de la commune participe et renforce l'attractivité du territoire. Son caractère rural attire les "néoruraux" qui travaillent à la ville et habitent à la campagne. L'accessibilité et la situation de la commune ont un fort impact sur son attractivité résidentielle et sur l'installation de nouvelles populations.

On peut d'ailleurs observer que la commune bénéficie d'une **dynamique démographique continue** puisqu'elle a vu sa population croître depuis 1968, bénéficiant du phénomène de périurbanisation et du desserrement de l'agglomération bordelaise. Entre 1999 et 2008, le taux de croissance annuel à Beautiran était de 0,8% de population en plus chaque année. On peut penser que cette dynamique territoriale va se prolonger et **la commune envisage un objectif de croissance démographique de 1% par an**. Beautiran prévoit donc l'installation d'environ **530 habitants supplémentaires d'ici 2030.**

Afin d'accueillir des populations futures dans de bonnes conditions, la commune doit organiser et **maîtriser son développement en préservant l'identité communale** liée à la qualité des espaces naturels et viticoles. Il s'agit en priorité de préserver les bords de Garonne, la zone humide des palus, les ouvertures paysagères sur le vignoble, la qualité des espaces naturels et du patrimoine bâti. Pour parvenir à cet objectif de développement urbain maîtrisé, le PADD de Beautiran précise les objectifs pour un développement ciblé, des formes urbaines diversifiées ainsi que le développement et la sécurisation des déplacements. La commune souhaite ainsi **conforter l'habitat à proximité du centre bourg, tout en conservant un cadre de vie de qualité** pour tous les habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Beautiran se décline donc autour de **deux axes forts liés à :**

- **Une identité rurale du territoire, à conforter, tournée vers son patrimoine viticole et son histoire liée à la Garonne**
- **Une attractivité à soutenir, une qualité de vie à maintenir**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 AXE 1 : BEAUTIRAN, UNE IDENTITE RURALE A CONFORTER, TOURNEE VERS SON PATRIMOINE VITICOLE ET SON HISTOIRE LIEE A LA GARONNE

Objectif 1 : Valoriser la trame verte et bleue existante

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

La commune de Beautiran dispose d'espaces naturels d'une grande valeur à la fois de par la diversité paysagère du territoire et la richesse de sa faune et sa flore. A travers la valorisation de ces milieux naturels bien spécifiques, **il s'agit de valoriser l'identité rurale de Beautiran et de maintenir, pour les habitants, le cadre de vie qui y est lié.**

- **Préserver les corridors écologiques**

L'enjeu est de préserver les corridors écologiques identifiés lors du diagnostic afin de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer pour assurer leur survie. La Garonne et le Gât Mort, qui bordent le territoire communal respectivement à l'Est et au Sud, présentent des espaces naturels sensibles particulièrement intéressants qu'il faut protéger : zones Natura 2000 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats » et la ZNIEFF « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne » ; les palus, sa zone humide et ses haies bocagères ; les ripisylves en bordures de cours d'eau ; les entités boisées et l'aqueduc de Budos.

- **Mettre en valeur la présence de l'eau sur la commune**

Il s'agit de renouer le lien entre le pôle urbain de Beautiran et la Garonne ainsi que la rivière du Gât-Mort, qui ont fortement contribué à son développement et font partie de l'histoire et de l'identité de l'ancien port marchand. Il s'agit notamment d'aménager les accès à la Garonne afin que les beautiranais puissent se réapproprier le fleuve et ses berges.

Traduction règlementaire

- **Préserver les corridors écologiques**

Les espaces sensibles identifiés à l'échelle nationale et européenne, c'est à dire les deux zones Natura 2000 et les ZNIEFF, ont fait l'objet d'un zonage qui permet une protection stricte de ces espaces.

Les boisements protégés par le **Site d'Intérêt Communautaire (SIC) du Bocage humide de Cadaujac et Saint Médard d'Eyrans et la ZNIEFF de la Zone Humide de la Basse Vallée de la Garonne**, qui couvrent pratiquement les mêmes secteurs sur Beautiran, ont tous été classés en zone N, doublée d'un Espace Boisé Classé. Dans le règlement, la zone « N » est particulièrement restrictive puisque les articles 1 et 2 du règlement interdisent absolument toutes constructions à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants et des constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières. Les EBC sur ces espaces permettent d'éviter le changement d'occupation du sol et ainsi de préserver l'écosystème actuel. Le reste de la SIC a été classé en zone « A », soumise aux prescriptions du PPRI, dans laquelle les possibilités de construction sont très limitées.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le règlement du PLU protège de la même façon les zones naturelles et agricoles de la **SIC du Réseau Hydrographique du Gât Mort et du Saucat**. Contrairement à la première, cette zone Natura 2000 s'étend en partie sur des espaces bâtis de l'ancien bourg de Beautiran, au cœur du pôle urbain, à proximité de la gare. Ces secteurs ont donc été protégés autant que possible, en s'en tenant au bâti existant et protégeant les espaces restés naturels par un classement en zone « N » doublé d'un classement EBC sur toutes les ripisylves du Gât Mort.

Dans cette volonté de protéger les corridors écologiques sur la commune, aucune des futures zones de développement ne s'étend sur des espaces protégés, comme c'est le cas pour le secteur à l'Ouest du lotissement des Pradas, zoné « A » et préservé malgré le fait qu'il soit situé entre le pôle urbain de Beautiran et d'Ayguemorte-les-Graves.

Les **formations végétales le long du Gât Mort** ont été protégées grâce à leur classement en EBC qui interdira le défrichage. Celles le long de la Garonne ne font pas l'objet d'un classement EBC afin de permettre l'aménagement des rives comme prévu dans le PADD. **Les ripisylves de la Garonne** font tout de même l'objet d'une protection grâce au zonage « N » et « A ». Les nombreuses habitations identifiées le long de la Garonne ont été repérées grâce au zonage « Ah » et « Nh » qui permettra leur extension limitée et la construction d'annexes de taille règlementée, mais n'autorise en aucun cas les nouvelles constructions.

Les **entités boisées de la zone humide des palus** se recoupent avec celles de la zone Natura 2000 Bocage humide de Cadaujac et Saint Médard d'Eyrans et la ZNIEFF de la Zone Humide de la Basse Vallée de la Garonne. Elles sont donc doublement protégées par un classement en zone N stricte et un classement en EBC.

La coulée verte de l'aqueduc de Budos, est de fait un corridor resté naturel à valoriser. Sa valorisation se fera grâce aux orientations d'aménagement et de programmations qui préconisent la création de nouvelles liaisons douces connectée à la coulée verte. Cette coulée verte, qui sera prolongée au sein des futurs quartiers des Regailles, des Bruyères et de la Plaine des Sports, sur une largeur d'emprise minimale de 7,5 mètres de part et d'autre de l'aqueduc, constitura la principale liaison entre ces quartiers et le centre-bourg.

Les haies recensées dans la zone humide des palus font partie intégrante du paysage des palus et sont un milieu spécifique qui permet la migration de nombreuses espèces entre divers écosystèmes. Elles ont donc été identifiées dans le plan de zonage en EBC afin d'assurer leur pérennité, que ce soit celles entre les parcelles agricoles ou le long des voiries et chemins.

- **Mettre en valeur la présence de l'eau sur la commune**

Par le biais de l'emplacement réservé n°6, la commune de Beautiran concrétise le projet de **recréer une ouverture sur la Garonne** à travers une plateforme donnant sur le fleuve. Elle permettra aux promeneurs d'accéder de façon sécurisée aux magnifiques paysages qu'offre la vue sur la Garonne. Cet accès n'est possible qu'en préservant **les cheminements piétons qui mènent au fleuve**. Les emplacements réservés n°1 et 2 ont pour but de valoriser et étendre des chemins de promenade existants.

Une majeure partie de la zone des palus a été identifiée en zone agricole de protection stricte. Ce zonage contribuera à pérenniser les exploitations existantes qui irriguent leurs terres agricoles grâce au **réseau de rouilles** qui seront donc maintenues.

Objectif 2 : Gérer de manière harmonieuse la frontière entre espace viticole et espace urbain

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

Une grande partie du territoire est marqué par la présence de vignes qui témoignent de la forte identité viticole de la commune. La commune souhaite préserver son terroir agricole et participer au développement de l'activité.

- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terrains viticoles**

Un des objectifs est d'éviter au maximum la dispersion des habitations sur le territoire afin de maintenir le patrimoine viticole de Beautiran et de maintenir un mode d'urbanisation concentré et dense. **L'étalement excessif de l'urbanisation et la dispersion de l'habitat seront prohibés.** Pôle urbain concentré autour d'un bourg ancien, sans mitage excessif de son territoire, Beautiran doit préserver cette image en évitant l'étalement de l'urbanisation et une dispersion de l'habitat. Cette exigence de densité impose une réponse claire en ce qui concerne la délimitation restreinte de la zone urbaine.

- **Maîtriser le développement urbain**

La transition entre les espaces urbains et viticoles devra être réfléchie afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres viticoles, et le développement urbain devra être limité autant que faire se peut.

Traduction règlementaire

- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terrains viticoles**

Les terrains viticoles au Sud-ouest du bourg de Beautiran sont les terres classées AOC graves à très fort potentiel agronomique. Elles ont donc été classées en zone « A » qui interdit tout mitage mais permet le développement de l'activité agricole grâce à un article 2 peu restrictif pour les constructions de bâtiments agricoles et l'évolution de la viticulture. La partie concernée par le zone inondable a été zonée en « A » afin d'éviter de nouvelles constructions, même agricoles, qui pourraient être endommagées par des crues exceptionnelles.

Le zonage A intègre la totalité des **terres** recensées sur la commune par la carte des terroirs viticoles à enjeux classés en espaces naturels majeurs. Ces terres seront donc protégées de toute urbanisation et la vocation agricole est donc affirmée à travers le PLU.

- **Maîtriser le développement urbain**

Les nombreux boisements existants en limite des futurs quartiers ont été identifiés soit par un zonage « N » qui interdit les nouvelles constructions, soit dans les orientations d'aménagement et de programmation qui devront être suivies par les futurs aménageurs. Au Nord du Plateau de Calens, l'habitat s'implantera selon le principe d'îlot ouvert au sein d'un parc aménagé, évitant ainsi le front urbain entre le bourg et l'espace agricole au Nord. A l'Est du secteur Lamothe-Barbot-Ouest, les boisements seront préservés à travers l'affichage dans les OAP. A l'Ouest de la zone d'activités de Calens, une large bande boisée a été identifiée en zone naturelle dans le plan de zonage afin d'éviter les nuisances entre viticulture et zone d'activités commerciale. L'ensemble de ces mesures permettront la **maîtrise des limites urbain/agricole afin de constituer une transition paysagère**.

Objectif 3 : Préserver le patrimoine vernaculaire de la commune

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

La commune dispose d'un grand nombre d'éléments patrimoniaux qui font son identité. Il s'agit du patrimoine viticole et du patrimoine lié à l'eau. Car l'histoire de la commune tient en effet tout autant de son histoire liée à la Garonne que de son histoire liée à la production viticole. C'est le mélange de ces patrimoines qui ont forgé l'identité de Beautiran.

Traduction règlementaire

La protection du patrimoine de Beautiran a une traduction règlementaire à travers l'article L123-1-5 7° qui s'applique sur divers éléments paysagers, architecturaux ou patrimoniaux.

En ce qui concerne le patrimoine viticole, Beautiran recense de nombreuses **maisons bourgeoises et châteaux anciens**. Les maisons bourgeoises sont principalement situées en bord de Garonne et dans l'ancien port. Un alignement de maisons a été identifié comme élément paysager à protéger le long de la rue Charles de Gaulle. De nombreux domaines viticoles ont également une forte valeur patrimoniale avec le château du Couloumey, le château de la tour de Calens, le château de Martignas, le château Beauchêne et le château du Tuquet.

L'ensemble des **murets de pierre** qui encerclaient jadis les grands domaines viticoles et demeurent aujourd'hui dans le bourg de Beautiran ont été identifiés et protégés sur le plan de zonage. Ces murets, pour la plupart centenaires, sont typiques des communes de la région. Certains murets situés en dehors du bourg encerclent encore des exploitations viticoles.

Pour ce qui est du patrimoine lié à l'eau, Beautiran recèle également d'un **patrimoine vernaculaire**: puits, lavoir et pont, également identifiés à travers l'article L123-1-5 7°.

Objectif 4 : Développer la qualité environnementale dans tous les projets urbains

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

A travers cet objectif, il s'agit de **mettre l'accent sur la qualité de vie dans les futurs quartiers** à travers une gestion plus optimale des eaux de pluie, l'utilisation d'énergies renouvelables et le traitement paysager des limites urbaines. Il s'agit aussi de tirer les leçons des aménagements des lotissements existants décrits dans le diagnostic pour réaliser des futurs quartiers où il fait bon vivre. L'aménagement futur de Beautiran sera, bien entendu, un aménagement qui s'inscrit dans les logiques du développement durable pour les résidents actuels du bourg de Beautiran, et les résidents des futurs quartiers. En ce sens, le PADD prévoit plusieurs mesures pour limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles et limiter les sources de pollutions.

- **Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie**

Les techniques de construction actuelles permettent de limiter les dépenses énergétiques qui consomment des ressources et sont peu économiques pour les résidents. L'affichage de cet objectif dans le PADD inscrit la commune de Beautiran dans une logique de préservation de l'environnement et des ressources naturelles.

- **Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée**

La gestion de la ressource en eau 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 signifiante sur la commune.

- **Limiter les émissions de gaz à effet de serre**

A travers une meilleure gestion des transports et des déplacements sur son territoire et notamment dans les futurs quartiers, Beautiran lutte contre les émissions de CO2. A l'heure actuelle, cet objectif est primordial pour protéger à très long terme les écosystèmes existants sur la commune.

Traduction règlementaire

- **Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie**

Les orientations d'aménagement et de programmation incitent fortement le développement de formes d'**habitat économes en énergie** et des **orientations optimum des constructions**. Les schémas d'aménagement l'imposent dans certains quartiers, notamment pour les îlots ouverts sur les Regailles et le Plateau de Calens. L'article 11 préconise pour les zones 1AU des projets qui « participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs en termes de fonctionnalité (facilité d'entretien et de maintenance) et en termes de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,… ».

- **Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée**

Le règlement du PLU impose à ce que, dans chaque zone, **la gestion des eaux pluviales soit opérée en amont**. L'article 4 impose dans toutes les zones à ce que les eaux pluviales des nouvelles constructions soient « résorbées sur la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas leur faire obstacle ». En zone UA, les constructions devront être raccordées quand elles le peuvent au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. En zone UB, UE, UY et 1AU « les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ».

Cet objectif est lui aussi traduit au niveau des orientations d'aménagement et de programmation et au niveau du règlement. Dans les secteurs de développement, les OAP imposent que « le ruissellement de l'eau sera géré en amont par une incitation à la **récupération des eaux de pluie** et l'implantation de **système de noues** le long de l'axe structurant le nouveau quartier. »

Le règlement impose des toitures en zone UY qui « doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions » telle que la **collecte des eaux de pluies**.

- **Limiter les émissions de gaz à effet de serre**

Il s'agit à travers cet objectif de rationaliser les déplacements, et donc de **favoriser la localisation de l'habitat à proximité des commerces et services de proximité**. Pour ce faire, le règlement autorise la densification de l'habitat dans le bourg, à proximité des commerces du centre-ville, puisqu'en zone UB il sera possible de réaliser de nouvelles constructions dans les dents creuses. La localisation des futurs quartiers d'habitat entre dans la même logique. En continuité du bourg, les Regailles, Plateau de Calens et Les Bruyères sont localisés à proximité d'une enseigne de grande distribution située sur la zone d'activité de Calens. Il sera donc possible pour les futurs habitants d'accéder à pied aux besoins de premières nécessités.

Afin de limiter l'étalement urbain incontrôlé qui impose des déplacements sur des trajets plus long, **les futurs quartiers d'habitat auront de fortes densités**, comprise entre 12 et 25 logements par hectare, soit 18 logements / hectare en moyenne. Les orientations d'aménagement et de programmation imposent aux aménageurs de respecter ces moyennes de densité. De plus la typologie des logements imposée incite à davantage de densité avec du logement collectif ou intermédiaire et du logement mitoyen.

La création de cheminements piétons est imposée dans les nouveaux quartiers à travers les orientations d'aménagement et de programmation, incitant les habitants à utiliser des modes de déplacement doux plutôt que leur automobile. La question des cheminements doux a en effet été traitée dans les OAP de chaque secteur de développement afin d'optimiser leur tracé pour répondre au mieux aux différents besoins de mobilité. Le règlement impose à ce que, dans les nouveaux quartiers 1AU, les voies nouvelles se raccordent à des cheminements doux existants et garantissent la continuité du cheminement doux, selon les prescriptions détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le projet de développement de Beautiran prévoit d'aménager le quartier autour de la gare de façon à créer un nœud de transport pour les beautiranais et populations voisines qui utilisent la gare TER. De façon à ce qu'un maximum de personnes profite du service, le quartier de la gare, classé UB*, permet la densification de l'habitat. Surtout, un nouveau quartier juste derrière la gare a été choisi comme secteur de développement privilégié pour Beautiran pour les 20 ans à venir. Il s'agit du quartier de Gaité qui accueillera une dizaine de logements avec une densité moyenne de 20 logements / hectare. Ainsi, **les possibilités de constructions à proximité du pôle de la gare sont optimisées**.

Objectif 5 : Prévenir les risques et les nuisances

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

Comme cela a été mis en avant dans le diagnostic, le territoire communal est soumis à un risque majeur : le risque inondation. Afin d'**éviter de mettre la population communale en danger face à ces risques recensés et connus**, dont on peut maîtriser les conséquences, la commune souhaite les prendre en compte dans son projet de PLU et ainsi éviter l'urbanisation à outrance dans les zones à risque.

Traduction règlementaire

Les **zones soumises au risque d'inondation ont été clairement identifiées** dans le zonage, et principalement classées « A » ou « N ».

Afin d'informer les futurs constructeurs, le PPRI a été affiché sur le plan de zonage pour délimiter clairement les zones soumises au risque d'inondation. Le règlement précise dans chacune des zones concernées que « dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation et par conséquent sont soumises à des prescriptions particulières. 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 ces secteurs. »

L'article 2 du règlement n'autorise les constructions que si elles sont « en conformité avec le PPRI ».

La future Ligne à Grande Vitesse entre Bordeaux et Toulouse devrait, selon le projet, passer au Sud-ouest du territoire communal. Un périmètre de prise en considération de ce projet a été instauré. Ce périmètre figure parmi les annexes du dossier de PLU.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3 BEAUTIRAN, UNE ATTRACTIVITE A SOUTENIR, UNE QUALITE DE VIE A MAINTENIR

Objectif 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner le renouvellement de la population et faciliter le maintien de la population locale

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

Beautiran doit continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants du renouvellement de la population, de la pérennité des équipements et du dynamisme communal. Cet enjeu est particulièrement important pour assurer un développement durable et sur le long terme de la commune.

- **Limiter la consommation d'espace dans les futurs quartiers**

Comme cela a été mis en évidence dans le diagnostic, la commune de Beautiran est particulièrement contrainte. Ses secteurs de développement sont donc ciblés et imposent une certaine densité afin d'accueillir les nouvelles populations, nécessaires au dynamisme communal, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, nécessaires à l'économie de Beautiran, et naturels, qui participent au bien-être des habitants. Pour répondre à ces divers enjeux, la commune autorise des typologies de logement et des hauteurs qui incitent à la densification.

- **Développer le parc de logements locatifs à destination des jeunes actifs et séniors**

L'installation de jeunes ménages doit être favorisée dans la mesure où elle permet le renouvellement de la population, mais également le maintien de l'habitat, des équipements et des services publics. Une diversité des formes urbaines est donc recherchée afin de parvenir à maintenir cette tranche de la population et attirer de nouveaux actifs et familles avec enfants.

La commune souhaite aussi attirer les personnes âgées afin d'avoir une mixité intergénérationnelle sur son territoire qui lui assurera un certain dynamisme communal et une vie de quartier. Beautiran doit ainsi permettre l'accueil de ces populations en intégrant, dans son offre de logements, un habitat en adéquation avec la demande.

La commune affiche ainsi une volonté de diversification de la typologie d'habitat en encourageant le développement de logements collectifs, intermédiaires et mitoyens, qui sont généralement des typologies qui permettent les logements de petites tailles, adaptés aux besoins des jeunes ménages et des personnes vivant seules, mais qui sont aussi plus accessibles financièrement pour ces populations.

- **S'engager en faveur de la mixité sociale**

Afin d'assurer une diversité des catégories de population au sein des futurs quartiers, source de lien social, Beautiran souhaite encourager l'accession à la propriété, mais aussi favoriser l'implantation de logements à caractère social. Les discussions engagées suite à la consultation des personnes publiques associées, notamment avec les représentants des services de l'état et de la communauté de communes, ont mis en évidence le caractère très contraignant de la mise en place de quotas stricts dédiés à la production de logements sociaux dans le règlement, dans la mesure où Beautiran est classée dans une zone non prioritaire pour l'octroi d'aides au développement du parc de logements sociaux. Ceci tend à complexifier le montage d'opérations et n'encourage pas l'intervention des bailleurs sociaux. La commune pourra néanmoins satisfaire cet objectif en continuant à solliciter les bailleurs sociaux et si besoin en adaptant ultérieurement les dispositions de son PLU suite à l'approbation du futur PLH de la communauté de communes, lequel est actuellement en cours de révision. La mixité sociale passe aussi par la diversité des typologies d'habitat.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **Offrir des conditions d'habitat acceptable**

Cet objectif cible le quartier de Lamothe-Barbot-Ouest où une population de gens du voyage s'est sédentarisée. Il s'agit donc de permettre à ces populations de pouvoir construire un logement en dur, adapté à leurs nouveaux besoins.

Traduction règlementaire

- **Limiter la consommation d'espace dans les futurs quartiers**

Pour que les nouveaux quartiers soient aménagés de façon cohérente, de façon à ce que l'espace soit bien optimisé, les zones 1AU et 2AU sont, dans le règlement, soumises à **une opération d'ensemble** par secteurs.

Les **objectifs de densité** sont affichés pour chaque sous-secteur dans les OAP. De plus, celles-ci recommandent la création de **logements collectifs ou intermédiaires**. Le règlement, quant à lui, autorise une hauteur de **construction en R+1**.

L'**habitat groupé** est aussi préconisé avec certains secteurs dédiés au logement en bande dans les OAP. L'article 7 du règlement de la zone 1AU autorise une implantation des constructions en limite séparative, afin de développer l'habitat groupé.

L'ensemble de ces mesures clairement affichées soit dans les OAP, soit dans le règlement et le zonage, permettront des densités plus élevées que celles observées actuellement sur Beautiran, d'environ 12 logements / hectare.

- **Développer le parc de logements locatifs à destination des jeunes actifs et séniors**

Le PADD affiche clairement la volonté de créer une **résidence sénior ou RPA pour personnes âgées**. Cet objectif se traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation par un secteur spécifique porté par un aménageur.

A travers l'imposition de logements collectifs ou intermédiaires dans les OAP, la taille moyenne des logements sera plus proche d'**appartements de 2 à 3 pièces** plutôt que les maisons actuelles où prédominent les 4 pièces et plus. En ce qui concerne les secteurs d'habitat individuel dans les futurs quartiers, les objectifs de densité affichés imposent une taille de parcelle d'environ 830 m².

Les logements collectifs et intermédiaires recommandés dans les OAP se prêtent plus généralement mieux à la **location** que les maisons individuelles de grandes tailles et sont en cohérence avec le parcours résidentiel des jeunes ménages et des séniors.

- **S'engager en faveur de la mixité sociale**

A travers la réalisation de plusieurs sous-secteurs dans la zone 1AU avec des règlements qui diffèrent légèrement, les typologies d'habitat seront différentes. De plus les OAP imposent une **grande mixité des typologies de logements** avec : de l'habitat individuel groupé, de l'habitat collectif et de l'habitat intermédiaire.

Le règlement impose également la réalisation de logements sociaux pour les opérations d'aménagement dont la taille dépasse un certain seuil (plus de 15 logements en UA et UB et plus de 15 logements et / ou lots en 1AU).

Les OAP de Beautiran prévoient aussi l'implantation de logements individuels qui correspondent plutôt à une demande de **primo-accédants**.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **Offrir des conditions d'habitat acceptable**

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUd de Lamothe-Barbot-Ouest autorisent les nouvelles constructions sur ce secteur jusqu'ici inconstructible. Le classement 1AU de cette zone permettra aux résidents actuels de restructurer leur quartier afin d'**être logés dans de meilleurs conditions**.

Objectif 2 : Promouvoir un développement urbain harmonieux sur la commune

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

- **Accompagner l'accueil des 500 habitants supplémentaires d'ici 2030**

Objectifs 2030 en termes de population	2700 habitants
Besoins en logements	240
Besoins en foncier (15 logements / ha.)	16 ha.
Besoins en foncier + 20% consacré aux Voiries et Réseau Divers (VRD)	19,2 ha.

L'enjeu de cet objectif est de permettre de rendre assez de surfaces constructibles pour permettre l'implantation de **nouveaux logements pour 500 habitants supplémentaires**. Cet objectif de croissance de la population est cohérent avec le développement passé. Il s'agit donc d'**ouvrir à l'urbanisation 19,2 hectares** de terrains non bâti. De plus, l'ouverture à l'urbanisation doit être maîtrisée dans le temps et dans l'espace avec trois axes principaux de développement pour une urbanisation cohérente : le pôle urbain avec ses dents creuses et le secteur de la Gaité, les espaces en continuité du pôle urbain de Beautiran tels que les Regailles, le Plateau de Calens et les Bruyères, ou bien en continuité d'Ayguemorte-les-Graves tel que le secteur de Lamothe-Barbot-Ouest.

- **Permettre la densification des espaces déjà urbanisés**

La densification du pôle urbain de Beautiran passe par trois objectifs. Il s'agit principalement de cibler le développement autour de la gare TER, au niveau du futur quartier de la Gaité où de fortes densités pourront voir émerger une opération d'ensemble de 10 logements. Ensuite, quelques dents creuses de faible superficie subsistent en centre-bourg. Il s'agira donc de permettre l'implantation de nouveaux logements sur ces espaces. Enfin, bien que le pôle urbain soit déjà assez dense, certaines parcelles pourraient être divisées pour créer de nouveaux logements.

- **Développer les espaces au contact du cœur de Beautiran**

La commune envisage le développement de l'urbanisation sur le secteur des Regailles et du Plateau de Calens. Ce secteur d'environ 10 hectares aujourd'hui en friche ou planté de vigne est en effet enclavé dans le pôle urbain, entouré de lotissements à l'Est et au Sud. Afin de créer une trame urbaine continue et cohérente permettant de reconnecter la plaine des sports au reste du bourg, le développement de ce secteur est une priorité.

- **Urbaniser en continuité du bâti existant sur Beautiran et Ayguemorte-les-Graves**

Le développement du secteur Lamothe-Barbot-Ouest s'inscrit dans la continuité du lotissement d'Ayguemorte-les-Graves. Il bénéficiera des réseaux mis en commun entre les deux communes.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le développement à long terme sur le secteur des Bruyères cible des espaces en continuité du pôle urbain qui seront accessibles à partir du centre-bourg par la coulée verte de l'aqueduc de Budos. Il s'agit par là de densifier l'urbanisation à proximité des équipements, commerces et emplois existants : la plaine des sports et les commerces et activités situés sur la ZA de Calens.

Traduction règlementaire

- **Accompagner l'accueil des 500 habitants supplémentaires d'ici 2030**

Au total, le projet de développement tel qu'il est affiché dans le zonage ouvre à l'urbanisation **environ 15 hectares en zones 1AU et 2AU**. 3,6 hectares de dents creuses ont également été recensés sur le pôle urbain classé UB. Au total, ce sont donc un peu moins de **19 hectares potentiellement constructibles** à mobiliser. La traduction règlementaire est donc en cohérence avec les objectifs de développement affichés dans le diagnostic et le PADD.

- **Permettre la densification des espaces déjà urbanisés, développer les espaces interstitiels présents au cœur de Beautiran et urbaniser en continuité du bâti existant sur Beautiran et Ayguemorte-les-Graves**

Le plan de zonage est en cohérence avec les secteurs de développement ciblés dans la PADD.

La densification du centre-bourg est rendue possible grâce aux articles 1 et 2 du règlement en zone UA et UB qui autorisent l'implantation de nouveaux logements. Les articles 6 et 7 permettent également une certaine densification en autorisant l'implantation des constructions à l'alignement des rues et en limite séparative. Enfin l'article 10 permet une hauteur jusqu'à 9 mètres des constructions en zone UA et UB, restant en cohérence avec la hauteur du bâti actuelle. Toutes ces mesures affichées dans le règlement incitent à une densification du pôle urbain.

Un phasage des zones ouvertes à l'urbanisation a été mis en place afin de maîtriser au mieux le développement urbain de Beautiran. La priorité est donnée aux dents creuses du centre-bourg, au secteur de la Gaité, l'espace interstitiel des Regailles et le secteur en continuité d'Ayguemorte-les-Graves, classés 1AU dans le règlement. En revanche, le secteur des Bruyères qui étend l'urbanisation vers l'Ouest est classé 2AU et ne sera développé qu'après l'espace des Regailles.

Objectif 3 : Conforter le développement économique

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

- **Soutenir l'économie viticole**

L'économie de Beautiran est tournée vers la production viticole qu'il s'agit de pérenniser et de soutenir à travers le PLU. La viticulture fait en effet partie intégrante de l'identité de Beautiran, elle en a façonné les paysages et est une réelle richesse pour la population.

- **Soutenir l'économie locale de proximité**

En parallèle à la viticulture, il s'agit de soutenir les activités présentes sur la commune, voire de développer les commerces et services essentiels au dynamisme communal. L'économie locale de proximité sera donc soutenue à la fois en centre-bourg mais aussi dans les zones d'activités dédiées à l'implantation d'activités qui risquent de générer des nuisances avec l'habitat.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Traduction règlementaire

- **Soutenir l'économie viticole**

Le zonage des terres à fort potentiel agronomique reprend la totalité des terres viticoles sanctuarisées par la carte des terroirs viticoles à enjeux classés en espaces naturels majeurs. Par ce classement en zone "A" dans le règlement, le mitage des espaces agricoles sera formellement interdit. Cette mesure de protection des espaces agricoles contribue à **pérenniser l'activité.**

Le développement de l'activité est traduit dans le règlement par l'article 2 de la zone A qui autorise sous condition " les constructions et bâtiments d'exploitation agricole à condition d'être directement liés à l'exploitation agricole de la zone". Les nouvelles constructions à usage d'habitation et extensions sont limitées aux constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et limitées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation. Le changement d'activités est aussi autorisé, en cohérence avec le diagnostic agricole élaboré dans le cadre du PLU.

- **Soutenir l'économie locale de proximité**

Le **maintien des services et commerces en centre-bourg** est également assuré par l'article 2 du règlement qui autorise en zone UA et UB "les constructions à usage d'artisanat et de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage".

L'identification dans le plan de zonage de la ZA du Château en zone UY dédiée à l'implantation d'activités permettra d'une part de conforter celles-ci et d'autre part d'éviter l'implantation de logements, incompatible avec la vocation de la zone.

Le **site industriel de production de béton moulé** situé sur les berges de la Garonne a également été identifié par un zonage spécifique AY.

Objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité

Enjeux retenus dans le cadre du PADD

La commune de Beautiran souhaite accueillir de nouvelles populations à horizon 2030, mais elle souhaite surtout **garantir aux populations présentes et futures une certaine qualité de vie** liée à l'identité rurale de la commune. Le bien-être des habitants passe par un développement cohérent, une gestion rationalisée des déplacements et une place importante laissée aux espaces verts et espaces publics.

- **Conforter la centralité du bourg**

Avec le développement d'un second pôle à l'Ouest, il s'agit de continuer à faire vivre le centre-bourg, espace de rencontre et de vie pour la population. Cet objectif passe notamment par la gare de Beautiran qui draine chaque jour un grand nombre de voyageurs beautiranais et des communes alentour. Le maintien des services publics et des équipements publics, tels que l'école, la mairie ou la salle des fêtes est aussi un enjeu important.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **Offrir des espaces publics de qualité, vecteurs de convivialité**

Le pôle urbain de Beautiran se densifie rapidement, ne laissant que peu de place à des espaces encore naturels. La commune doit donc aménager des espaces publics et des espaces verts afin de créer du lien social dans les quartiers et d'aérer le tissu urbain par des places et jardins. La commune a déjà aménagé un jardin avec aire de jeu et boulodrome en centre-bourg. Il s'agit donc de continuer l'aménagement communal dans le même esprit. Ces aménagements concernent principalement les futurs quartiers de développement.

- **Améliorer la desserte numérique de l'ensemble du territoire**

La commune est desservie par un réseau numérique relativement faible puisque la moitié Ouest du territoire ne dispose d'une connexion que de 512 Kb/s. Il s'agit de favoriser les projets en faveur du développement du réseau.

- **Organiser les déplacements automobiles de l'échelle supra-communale à l'échelle locale**

Divers enjeux liés aux déplacements existent sur la commune. Celle-ci a mis en place récemment un plan de circulation du centre-bourg. Pour autant, restent des problématiques à améliorer. La sécurité des entrées de ville, le stationnement et la gestion de l'intermodalité à proximité de la gare en font partie.

- **Renforcer le réseau de cheminement doux**

Le réseau de déplacement doux est déjà plutôt bien développé sur la commune. Il faudra donc à l'avenir valoriser ces cheminements. Les futurs quartiers doivent aussi être desservis par le réseau de cheminement doux, qui doit se raccorder aux cheminements existants. Le tout pour créer une véritable trame de déplacements doux permettant à tout un chacun de circuler aisément et de façon sécurisée dans tous les quartiers du pôle urbain, et ce sans émettre davantage de gaz à effet de serre.

Traduction règlementaire

- **Conforter la centralité du bourg**

La **diversité commerciale du centre-bourg** est protégée dans le projet grâce au règlement qui autorise l'implantation de commerces, services et artisanat sous condition. Les articles 1 et 2 du règlement sont en effet l'outil principal pour intervenir sur l'implantation de commerces. L'alignement des constructions par rapport à certaines voiries du centre-bourg, règlementé par l'article UA-3 permet de développer un linéaire commercial.

La gare de Beautiran joue un rôle important dans le développement communal et intercommunal. Afin de conforter cette centralité forte, plusieurs mesures ont été traduites dans le règlement. D'une part la densification de l'habitat autour du pôle de la gare participe à renforcer la polarité du centre-bourg. Cela se traduit sur le plan de zonage par une zone « UB » constructible qui permet la densification du bâti tout autour du la gare, et par une zone 1AU très dense, avec 20 logements à l'hectare à proximité de la gare.

Les déplacements doux créés convergent vers la gare afin que la population puisse se rendre facilement à pied jusqu'à la gare. Ces déplacements doux sont clairement affichés dans les OAP et participent donc à l'accessibilité de ce pôle en centre-bourg.

Enfin, un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public, éventuellement un parking, contribuera à renforcer la polarité du centre et l'accès à la gare.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

- **Offrir des espaces publics de qualité, vecteurs de convivialité**

Des espaces publics de qualité sont imposés par les OAP. L'aménagement des futurs quartiers, soumis à opération d'ensemble dans le règlement du PLU, devra en effet suivre les prescriptions de ce document. Celles-ci accordent une large place aux espaces publics et espaces verts, notamment par les opérations de collectifs en « îlot ouvert » qui impliquent l'implantation de logements au sein d'un vaste espace aménagé et partagé par tous. Dans les quartiers d'habitat individuel, des placettes ont été créées afin de susciter des espaces conviviaux où la population pourrait se rencontrer. En bordure de quartier, **les espaces naturels ont été préservés** afin d'adoucir le futur front urbain, de limiter les nuisances, mais aussi de créer des espaces de promenade à proximité des futurs quartiers.

En parallèle aux OAP, **les espaces verts des futurs quartiers ont été réglementés** par l'article 13 qui oblige au maintien ou au remplacement des plantations existantes lors de l'aménagement des futurs quartiers. Les espaces libres ou aires de stationnement devront être engazonnés et plantés d'arbres. Le règlement impose également la création d'un espace public dans chaque opération d'ensemble.

- **Organiser les déplacements automobiles de l'échelle supra-communale à l'échelle locale**

Dans les futurs quartiers, **les déplacements ont été pensés de façon rationnelle et sécurisée**, selon les principes détaillés dans les OAP.

La sécurisation des carrefours passe notamment par la mise en place de deux emplacements réservés à la sortie du futur quartier des Regailles, l'un au croisement du chemin des vignes et de la rue du stade afin d'aménager le carrefour pour une meilleure visibilité, l'autre entre le chemin des vignes et la rue de l'aqueduc afin d'y implanter un giratoire.

Enfin la mise en place d'un troisième emplacement réservé destiné à devenir **un parking de rabattement à proximité de la gare** permettra l'intermodalité entre les modes de transports et une meilleure organisation du stationnement en centre-bourg.

- **Renforcer le réseau de cheminement doux**

Les réseaux de cheminements doux mis en place dans les OAP des futurs quartiers convergent vers le centre-bourg et la gare de Beautiran. Inscrits dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation, ils ont un caractère obligatoire.

S'ajoutent à cette mesure l'article 1AU-3 du règlement qui impose à ce que « toute nouvelle voie soit conçue de manière à assurer le confort et la sécurité des déplacements doux, tant sur la voie que dans ses accès sur les voies existantes. De plus, les voies nouvelles se raccordant à des cheminements doux existants doivent **garantir la continuité du cheminement doux**, selon les prescriptions détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les voies vertes de l'ancienne voie ferrée et de l'aqueduc sont également connectées aux futurs quartiers de développement dans les OAP.

Divers emplacements réservés ont été mis en place dans le plan de zonage afin de garantir l'aménagement de liaisons piétonnes. Il s'agit notamment de l'ER entre l'arrêt de car sur la RD113 qui traversera le futur quartier de la Gaité avant de rejoindre le pôle de la gare. Pour garantir **l'accessibilité des bords de Garonne** à la population, deux ER ont également été mis en place le long de chemins existants afin d'assurer leur aménagement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 OBJECTIFS DES OAP SUR BEAUTIRAN

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme.
Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. <u>En ce qui concerne l'aménagement</u>, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. <u>En ce qui concerne l'habitat</u>, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. <u>En ce qui concerne les transports et les déplacements</u>, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.».

Dans le projet de PLU de Beautiran, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées sur 4 zones à enjeu ouvert à l'urbanisation et soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

Les OAP ciblent l'aménagement et la programmation des dents creuses et espaces au contact du bourg, sur environ 11 hectares, le secteur de la Gaité et secteur des Regailles / Plateau de Calens, et ciblent **un secteur d'extension à l'Ouest, Lamothe-Barbot, en contact direct du pôle urbain de Beautiran et d'Ayguemorte-les-Graves, sur un peu plus de 2 hectares,** le secteur de Lamothe-Barbot-Ouest**.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2 LES GRANDS PRINCIPES DE L'OAP SUR LE SECTEUR DES REGAILLES / PLATEAU DE CALENS

Densifier le pôle urbain :

- Une densité moyenne de 18 logements / hectares (20 lgts/ ha dans les zones 1AU, 25 lgts/ ha dans la zone 2AU et 12 lgts/ ha en zone UB*)
- Des typologies de logements denses : habitat intermédiaire, habitat individuel groupé

Répondre aux besoins de la population :

- Une mixité des types de logements pour plus de mixité sociale et intergénérationnelle
- Petit parcellaire facilitant l'accès à la propriété pour les primo-accédants
- Implantation de logements pour personnes âgées

Connecter le quartier au pôle urbain et à la gare :

- Création d'un maillage de cheminements piétons intra-quartier
- Le futur quartier sera relié à la ZA de Calens et aux équipements du centre-bourg par des voies douces
- L'accès à la gare de Beautiran sera facilité par ce réseau de cheminement doux

Offrir un cadre de vie de qualité :

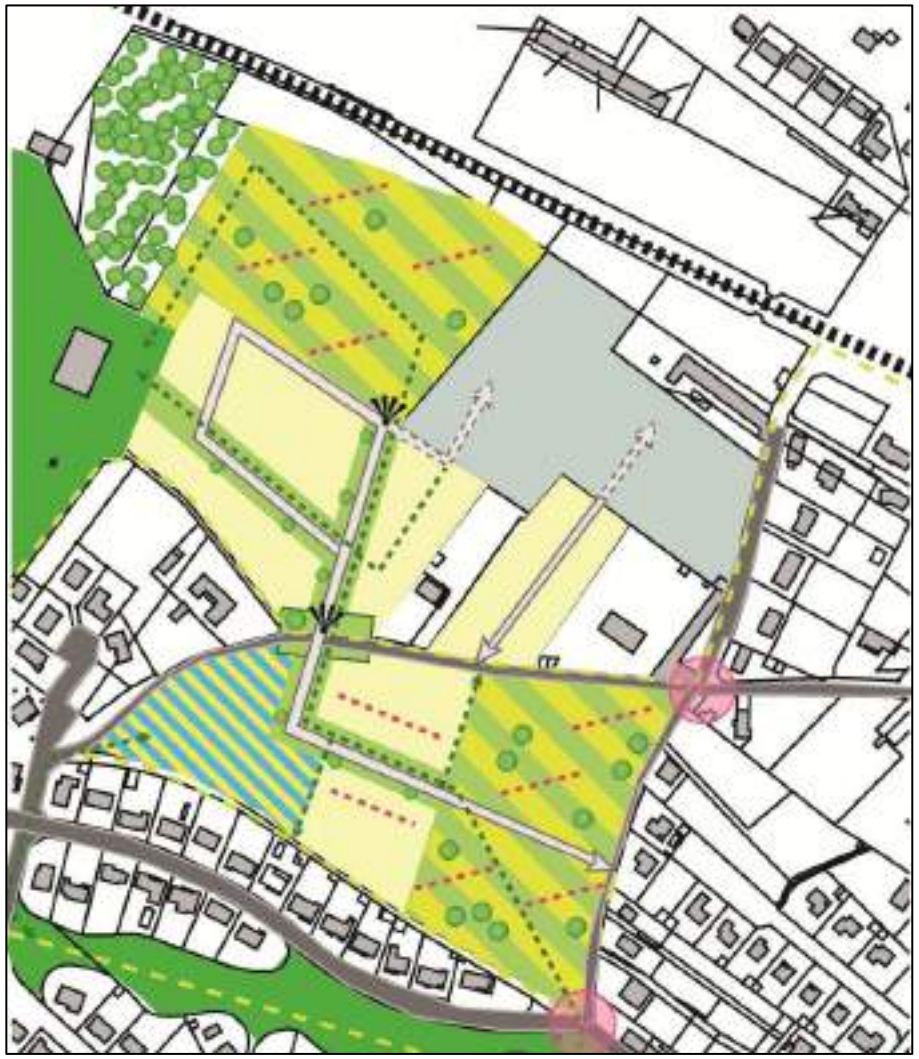
- Création d'un îlot ouvert laissant une grande place aux espaces verts
- Les voiries feront l'objet d'un traitement paysager
- Les perspectives existantes sur le plateau agricole et la Garonne au Nord seront maintenues grâce à l'îlot ouvert sur le plateau de Calens qui permettra une certaine ouverture paysagère

Intégrer l'aménagement du quartier à l'existant à travers :

- L'aménagement d'une zone d'habitat individuel similaire à celle du quartier environnant afin de garder le même esprit et de conforter la vocation résidentielle de ce secteur
- L'anticipation sur le développement futur en permettant une extension de la voirie au Nord du territoire.

Sécuriser les déplacements :

- Les carrefours seront réaménagés à travers la création d'un giratoire et une amélioration de la visibilité aux intersections
- Le réseau viaire existant sera à conforter, à aménager, à élargir pour répondre aux besoins de desserte selon le nombre d'habitants attendus sur le quartier.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3 LES GRANDS PRINCIPES DE L'OAP SUR LE SECTEUR DE LAMOTHE-BARBOT

Densifier l'habitat en continuité avec le pôle urbain d'Ayguemorte-les-Graves :

- Une densité moyenne de 16 logements / hectares
- Des typologies de logements denses : habitat intermédiaire

Répondre aux besoins de la population :

- Une mixité des types de logements pour plus de mixité sociale et intergénérationnelle

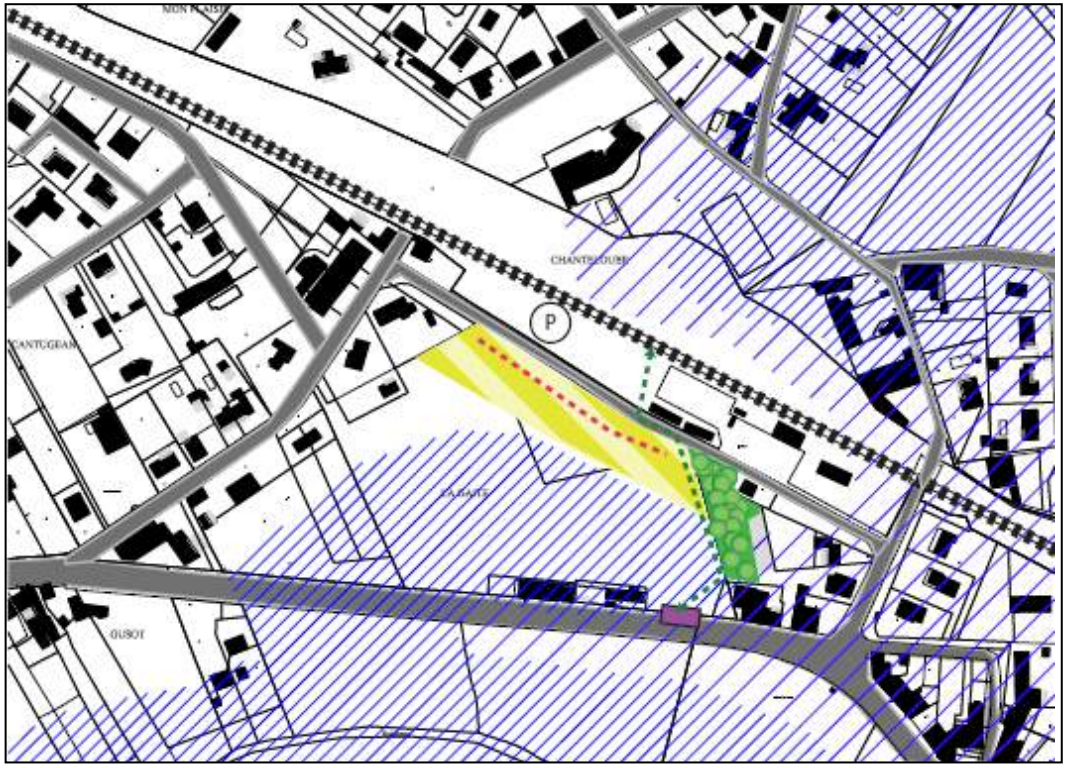
Desservir le quartier par un réseau viaire et doux :

- La réalisation d'une voirie avec cheminements piétons intégrés qui permettront de desservir l'ensemble de cet espace et d'optimiser le nombre de nouveaux logements
- L'aménagement de l'ancienne voie ferrée en voie verte connectant le quartier au pôle urbain de Beautiran, à la gare TER et au pôle urbain d'Ayguemorte-les-Graves

Valoriser les espaces naturels existants:

- La préservation du bois au Sud et à l'Est du secteur
- La protection de l'habitat vis-à-vis de la nuisance sonore et visuelle liée à la voie ferrée

2.4 LES GRANDS PRINCIPES DE L'OAP SUR LE SECTEUR DE LA GAITE



Densifier l'habitat à proximité de la gare de Beautiran :

- Une densité moyenne de 25 logements / hectares
- Implantation d'habitat groupé

Tenir compte du risque d'inondation

- Implantation de l'habitat à l'alignement de la voirie au Nord sur le talus, éloignés de la limite des plus hautes crues
- Identification de la zone inondable sur le projet

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.5 POUR UN URBANISME INTEGRE ET DURABLE, UN PRINCIPE D'AMENAGEMENT COMMUN A CES QUATRE SECTEUR

La commune, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, affiche sa volonté de tendre vers un développement urbain maîtrisé et qualitatif, respectueux de l'identité et du cadre de vie du territoire. Les choix d'aménagement réalisés sur la zone à urbaniser vont dans le sens d'une recherche d'intégration de l'urbanisation au sein du contexte urbain et paysager existant. Les OAP privilégient une bonne qualité de vie pour les futurs habitants. Le maintien d'une trame paysagère permet d'assurer une urbanisation de qualité et de prolonger les voies vertes existantes sur le territoire. La création d'espaces publics centraux et fédérateurs, de cheminements piétons permet d'aménager des espaces de rencontre et de favoriser le lien social entre les habitants du quartier. La mise en place de liaisons avec les voies existantes, autant que possible permet de relier ces quartiers et de mailler avec l'existant.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. JUSTIFICATION DES LIMITES DE ZONES ET DU REGLEMENT ASSOCIE

1.1 LES ZONES URBAINES « U »

Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

1.1.1 La zone UA

Objectifs

L'identité de Beautiran repose sur un centre-bourg groupé, marqué par des caractéristiques architecturales girondines et un patrimoine spécifique et identitaire. Le centre-bourg accueille habitat, équipements et activités. L'enjeu est donc de contribuer au maintien de cette diversité des usages essentielle au dynamisme du centre-bourg de Beautiran. La vocation de la zone est donc :

- D'affirmer le caractère du bourg marqué par la présence d'un bâti traditionnel girondin
- De valoriser la morphologie urbaine du bourg qui accueille un bâti relativement dense et majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative latérales
- De conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, notamment commerciales

Surfaces

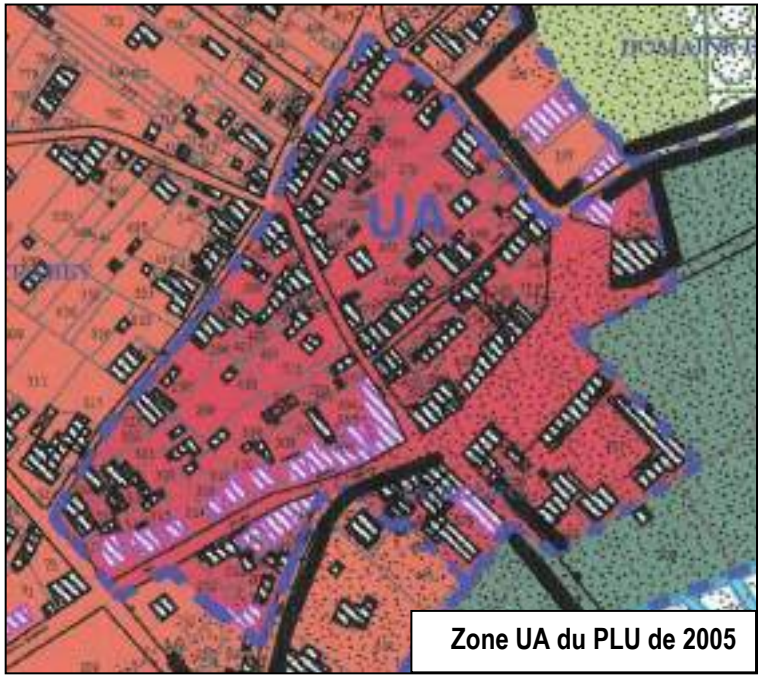
Surface totale UA	Surface libre	Potentiel constructible
8,8 ha	0 ha	0 construction

La zone UA étant déjà très dense, les surfaces disponibles sont rares. Seule la division parcellaire permettra d'y implanter de nouvelles constructions.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Délimitation

L'un des critères retenu pour la délimitation de la zone UA, qui correspond au tissu ancien du bourg, est celui de l'alignement à la voirie. Cette zone se limite donc à la première rangée de constructions par rapport aux rues de Figuey, rue Charles de Gaulle, rue du Puis, rue de la Ruette et à la route de l'Aruan jusqu'au carrefour avec la rue de Tous Vents.



Zone UA du PLU de 2005

Vue satellite de la zone UA

La zone UA inclut également les équipements publics historiques autour de la Place de Verdun, la mairie, l'école et le pôle culturel, ainsi que l'église et le Château Calens rue des Mages.

La zone UA est légèrement plus étendue que celle du PLU de 2005 afin de protéger au mieux l'identité du centre-bourg. La nouvelle délimitation de la zone UA intègre notamment le château des Mages au Nord, qui fait partie du patrimoine historique de la commune. De par l'architecture de ses bâtiments et son tissu urbain, la route d'Aruan a aussi été identifiée comme une rue typique du centre-bourg. En ce qui concerne la rue de Figuey, le PLU de 2005 n'intégrait que la partie Est alors que le bâti côté Ouest dispose des mêmes caractéristiques. La zone UA a donc été élargie à la première rangée de construction rue d'Aruan et côté Ouest de la rue du Figuey.

Cette zone identifie sur le plan de zonage les rues, représentées par un trait noir sur le zonage, sur lesquelles les nouvelles constructions devront s'implanter à l'alignement de la voirie ou de l'emprise qui s'y substitue, selon l'article 6 du règlement de la zone.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règle les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant la mixité des fonctions Prendre en compte le risque d'inondation Pérenniser les activités viticoles existantes, tout en limitant l'implantation de nouvelles exploitations Conserver un paysage urbain harmonieux Favoriser la mixité sociale	- Article 1 - Article 2	- Interdiction des constructions pouvant occasionner de fortes nuisances pour l'habitat (industrie, entrepôts). - Interdiction des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, peu compatible avec l'habitat, tout en autorisant la reconstruction à l'identique des bâtiments destinés à l'exploitation agricole et forestière en cas de sinistre - Autorisation des constructions à usage artisanal, y compris dans le cas d'installation classées pour la protection de l'environnement, si elles répondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants - Autorisation des constructions sous condition d'être en conformité avec le règlement du PPRI - Autorisation des opérations d'aménagement visant la réalisation ou la réhabilitation de plus de 15 logements, à condition de comporter une part de logements sociaux
Respecter la morphologie urbaine du centre-bourg afin de conserver l'identité de Beautiran Respecter l'alignement et les continuités visuelles quand elles existent Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte Eviter les nuisances de voisinage	- Article 6	- Implantation des constructions à l'alignement de la voirie publique ou privée ou au même recul que les constructions existantes sur certaines rues ciblées - Implantation avec un retrait minimum de 5 mètres pour les terrains ne donnant pas sur la rue - Implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus - Construction d'un mur de clôture en maçonnerie dans le cas de constructions en retrait de l'alignement - Implantation des piscines en retrait des voies publiques
	- Articles 7	- Implantation en mitoyenneté obligatoire dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques - Implantation soit en mitoyenneté, soit en observant une marge de recul au delà de cette bande de 15 mètres - Implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus - Implantation des piscines en retrait des limites séparatives

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règle les plus représentatives de l'objectif
Conserver les hauteurs du bâti ancien et favoriser l'implantation de constructions en harmonies avec les constructions traditionnelles Eviter les conflits de voisinage Respecter l'harmonie des constructions	- Article 10	- La hauteur maximale est fixée 9 mètres, conformément à celle du bâti ancien - La hauteur des constructions implantées en retrait de la limite séparative ne pourra dépasser deux fois la distance entre la limite séparative et la construction - La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres lorsqu'elles ne sont pas incorporées dans la construction principale
Respecter l'architecture traditionnelle du centre-bourg afin de conserver l'identité de Beautiran Permettre des projets innovants Favoriser l'intégration des nouvelles constructions	- Article 11	- Le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas harmonieusement dans son environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour - Une règlementation différente, plus stricte, pour les constructions de type traditionnel : ▪ Respecter la proportion des ouvertures, plus hautes que larges ▪ Placer les menuiseries à 22 cm du nu de la façade ▪ Maintenir les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes ▪ Limiter le nombre de couleurs des menuiseries gouttières et descentes d'eau à deux, avec des teintes plus soutenues pour les portes d'entrée - Pour l'ensemble des constructions : ▪ Imposer des tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie en toiture ▪ Interdire les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée, ainsi que les toitures en ardoise sauf dans le cas d'extension de toiture déjà en ardoise ▪ La pente des toitures doit respecter les pentes traditionnelles, entre 25 et 35 % d'inclinaison ▪ Imposer un bâtiment principal de taille dominante au regard des annexes ▪ Imposer des tons clairs pour le revêtement des façades, en cohérence avec le nuancier proposé, et un traitement similaire entre l'ensemble des façades ▪ Interdire l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les murs de pierre, patrimoine qui fonde l'identité paysagère de Beautiran, devront être conservés Les clôtures doivent être en harmonie entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur est limitée à 2 mètres, en cohérence avec la hauteur de clôture dans cette zone. Elle pourra être constituée d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie ou d'un mur bahut surmonté d'un treillis grillagé ou grille qui pourra être doublé d'une haie naturelle.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règle les plus représentatives de l'objectif
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères, et satisfaire à l'accessibilité des PMR - Imposer aux voies nouvelles d'être doublées de cheminements doux - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - Interdire les rejets d'eaux usées dans les fossés et cours d'eau - Permettre la constructibilité quel que soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies de circulation - Imposer 1 place de stationnement pour chaque logement qui présentera un dégagement suffisant pour effectuer les manœuvres des véhicules sur le terrain - Possibilité de déroger à cette règle sous condition
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions	- Article 13	- Conserver les plantations existantes
Favoriser une certaine densité urbaine en centre-bourg, sans compromettre l'identité de la zone, ni trop restreindre les propriétaires	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 60% de la surface du terrain, avec dérogation aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes - Le COS est fixé à 1
Autoriser les constructions à haute performance énergétique et environnementale	- Article 15	- Le fait de ne pas réglementer cet article autorise de fait des constructions haute qualité environnementale

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1.2 Les zones UB

Objectifs

Les zones UB sont marquées par la présence d'un habitat de type individuel et pavillonnaire implanté en recul par rapport à la voirie. La trame urbaine y est moins dense qu'en zone UA. L'objectif du classement en UB est de :

- Conforter la vocation principale d'habitat dans les zones d'extension urbaines situées à proximité du bourg de Beautiran
- Assurer la mixité des fonctions urbaines : habitat, services, commerces et petit artisanat
- Permettre une densification des espaces bâtis existants
- Maîtriser l'étalement urbain

Surfaces

Surface totale UB	Surface libre	Potentiel constructible
99 ha (dont secteur UB* de 0,6 ha.)	3,6 ha	35 constructions (plus 5 constructions en UB*)

Ces terrains seront urbanisables de suite puisque les réseaux arrivent au droit de la parcelle. Dans ce potentiel constructible, il faut soustraire en moyenne 20% de la superficie des terrains consacrée aux voiries, aux réseaux et aux espaces verts. On peut envisager pour la zone UB une densité moyenne des futures constructions de 12 logements / hectares, en conformité avec les densités actuelles observées dans les lotissements.

3,6 [hectares de surfaces libres] - 20% [surface consacrée à la VRD] / 12 [densité de logement / ha.] = 35 constructions

Le potentiel constructible de la zone UB est donc d'environ 35 constructions réparties sur les dents creuses recensées comme potentiels fonciers pour les 15 à 20 ans à venir.

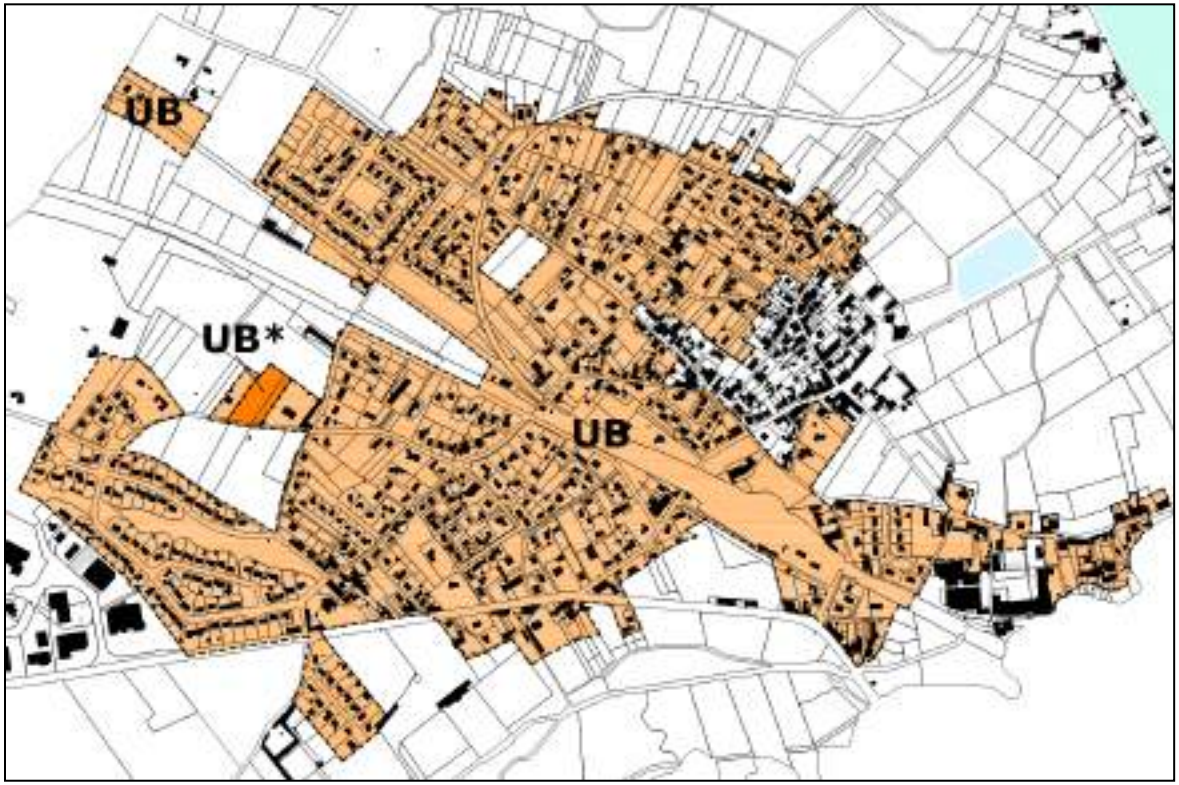
Une des dents creuses, classée UB* est située à proximité de la zone 1AU des Regailles et du Plateau de Calens. Bien qu'elle ne soit pas soumise à opération d'ensemble comme le reste des zones AU, elle est cependant **soumise aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur**. A elle seule, cette zone pourra accueillir environ 5 logements.

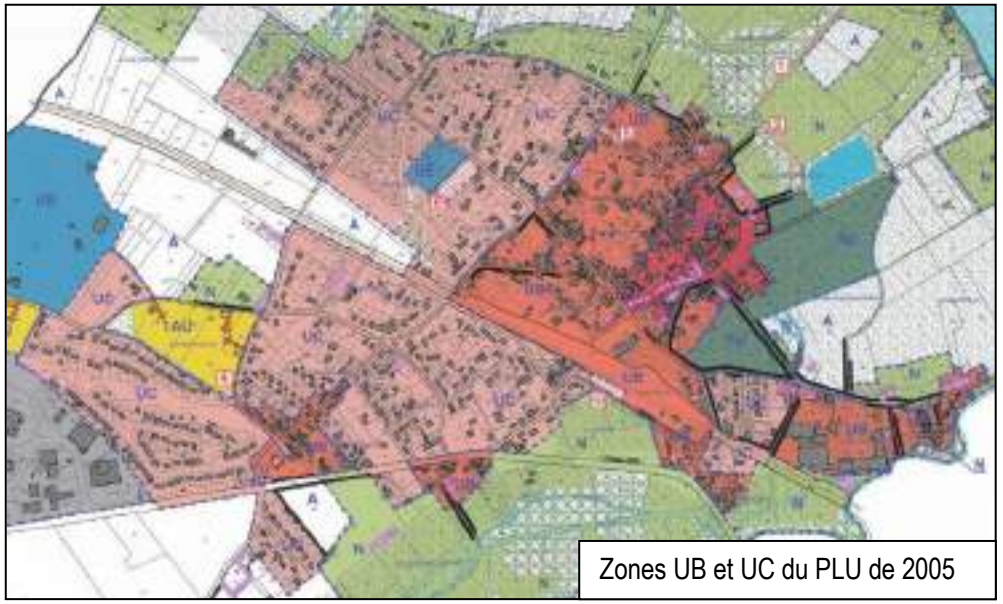
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Délimitation

L'étalement urbain du bourg de Beautiran s'est principalement orienté vers l'Ouest du territoire, freiné à l'Est et au Sud par le risque d'inondation et la protection de zones naturelles et agricoles remarquables. La zone UB est donc d'un seul tenant.

La distinction entre le secteur UA et UB est nette sur la commune. La trame urbaine et les typologies d'habitat y sont en effet bien distinctes. En zone UB, les densités sont plus faibles, l'implantation du bâti se fait avec un recul par rapport à la voirie, sans principes d'alignements et la hauteur y est moindre, avec principalement de l'habitat individuel. Les extensions les plus récentes, intégrées à la zone UB, sont les lotissements développés à l'Ouest : le lotissement de Calens, au Sud-ouest de la voie ferrée et les lotissements des Rosiers, des Aulnes et des Pradas au Nord-ouest de la voie ferrée.





Zones UB et UC du PLU de 2005

Vue satellite de la zone UB

A l'Ouest de la commune, en limite avec Ayguemorte-les-Graves, une zone UB de 1,38 ha a été classée comme telle car bien qu'elle ne soit actuellement pas bâtie, elle est occupée par une population de gens du voyage qui se sont sédentarisés. Etant donné que les réseaux arrivent au droit de la parcelle par une extension récente à Beautiran, ces terrains ont été classés UB afin que ces populations puissent construire des logements moins précaires.

Un sous-secteur UB*, localisé à proximité de la zone 1AU des Regailles et du Plateau de Calens, sera urbanisable de suite sous condition qu'il respecte les orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur se développe sur une zone naturelle, classée N dans le PLU de 2005.

Par rapport au PLU de 2005, les zones UB et UC qui présentaient des caractéristiques similaires ont été regroupées en une seule zone UB. Sur ce secteur, les limites du zonage s'en tiennent à l'existant, se bornant aux parcelles aujourd'hui construites. C'est pourquoi la zone a été étendue au Nord par rapport à la délimitation de la zone UC de 2005 afin de permettre l'évolution des habitations. Quelques dents creuses de moins de 1 hectare chacune sont englobées dans le tissu urbain de la zone UB qui contient au total **un potentiel foncier d'environ 3,6 hectares**.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant la mixité des fonctions Prendre en compte le risque d'inondation Conserver un paysage urbain harmonieux Favoriser la mixité sociale	- Article 1 - Article 2	- Interdiction des constructions pouvant occasionner de fortes nuisances pour l'habitat (industrie, entrepôts). - Interdiction des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, peu compatible avec l'habitat, tout en autorisant la reconstruction à l'identique des bâtiments destinés à l'exploitation agricole et forestière en cas de sinistre - Autorisation des constructions à usage artisanal, y compris dans le cas d'installation classées pour la protection de l'environnement, si elles répondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants - Autorisation des constructions sous condition d'être en conformité avec le règlement du PPRI - Autorisation des opérations d'aménagement visant la réalisation ou la réhabilitation de plus de 15 logements, à condition de comporter une part de logements sociaux
Respecter la morphologie urbaine de la zone Permettre l'évolution de l'existant sans contrainte Eviter les nuisances de voisinage	- Article 6	- Implantation des constructions soit à l'alignement de la voirie publique ou privée, soit avec un retrait minimum de 5 mètres - Implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus - Implantation des piscines en retrait des voies publiques
Permettre le recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la morphologie de la zone Permettre la mitoyenneté pour densifier les dents creuses	- Articles 7	- Implantation soit en mitoyenneté, soit en observant une marge de recul au delà de cette bande de 15 mètres - Implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus - Implantation des piscines en retrait des limites séparatives

Objectifs	Articles concernés	Règle les plus représentatives de l'objectif
Conserver les hauteurs du bâti récent et favoriser l'implantation de constructions en harmonies avec les constructions existantes Favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant afin de conserver l'identité de Beautiran Permettre des projets innovants	- Article 10 - Article 11	- La hauteur maximale est fixée 9 mètres, conformément à celle du bâti existant - Le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas harmonieusement dans son environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour - Pour l'ensemble des constructions : ▪ Imposer des tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie en toiture ▪ Interdire les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée, ainsi que les toitures en ardoise sauf dans le cas d'extension de toiture déjà en ardoise ▪ La pente des toitures doit respecter les pentes traditionnelles, entre 25 et 35 % d'inclinaison ▪ Imposer un bâtiment principal de taille dominante au regard des annexes ▪ Imposer des tons clairs pour le revêtement des façades, en cohérence avec le nuancier proposé, et un traitement similaire entre l'ensemble des façades ▪ Interdire l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les murs de pierre, patrimoine qui fonde l'identité paysagère de Beautiran, devront être conservés Les clôtures doivent être en harmonie entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur est limitée à 1,6 mètre, en cohérence avec la hauteur de clôture dans cette zone. Elle pourra être constituée d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un grillage
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Les accès doivent être sécurisés, un seul accès par terrain sera autorisé - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères, et satisfaire à l'accessibilité des PMR - Imposer aux voies nouvelles d'être doublées de cheminements doux - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - Interdire les rejets d'eaux usées dans les fossés et cours d'eau - Permettre la constructibilité quel que soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies de circulation - Imposer 2 places de stationnement pour chaque logement qui présenteront un dégagement suffisant pour effectuer les manœuvres des véhicules sur le terrain - Possibilité de déroger à cette règle sous condition

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement. Favoriser le bon écoulement des eaux de pluie	- Article 13	- Conserver les arbres de haute tige existants. - Planter et engazonner les surfaces laissées libres - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie. - Coefficient d'imperméabilisation des sols limité à 0,5
Favoriser une certaine densité urbaine dans le bourg, sans compromettre l'identité de la zone, ni trop restreindre les propriétaires	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 40% de la surface du terrain, avec dérogation pour les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes - Le COS est fixé à 0,3
Autoriser les constructions à haute performance énergétique et environnementale	- Article 15	- Le fait de ne pas réglementer cet article autorise de fait des constructions haute qualité environnementale

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1.3 Les zones UY

Objectifs

Les zones UY sont des secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de service. L'habitat y est restreint car peu compatible avec les activités économiques susceptibles de générer des nuisances. Deux Zones d'Activités ont ainsi été identifiées sur le territoire. Il s'agit de la ZA de Calens et de celle du Château.

L'objectif du classement en UY est de :

- Développer l'offre commerciale à proximité du centre-bourg et des futurs quartiers en développement
- Pérenniser les activités artisanales et industrielles existantes dans les zones d'activités identifiées
- Limiter le développement d'activités nuisibles à l'habitat aux zones ciblées.

Surfaces

Surface totale UY	Surface libre
14,3 ha. : ZA de Calens : 11,7 ha. ZA du Château : 2,6 ha	Possibilité d'aménager et d'implanter d'autres équipements en concordance avec la vocation de la zone

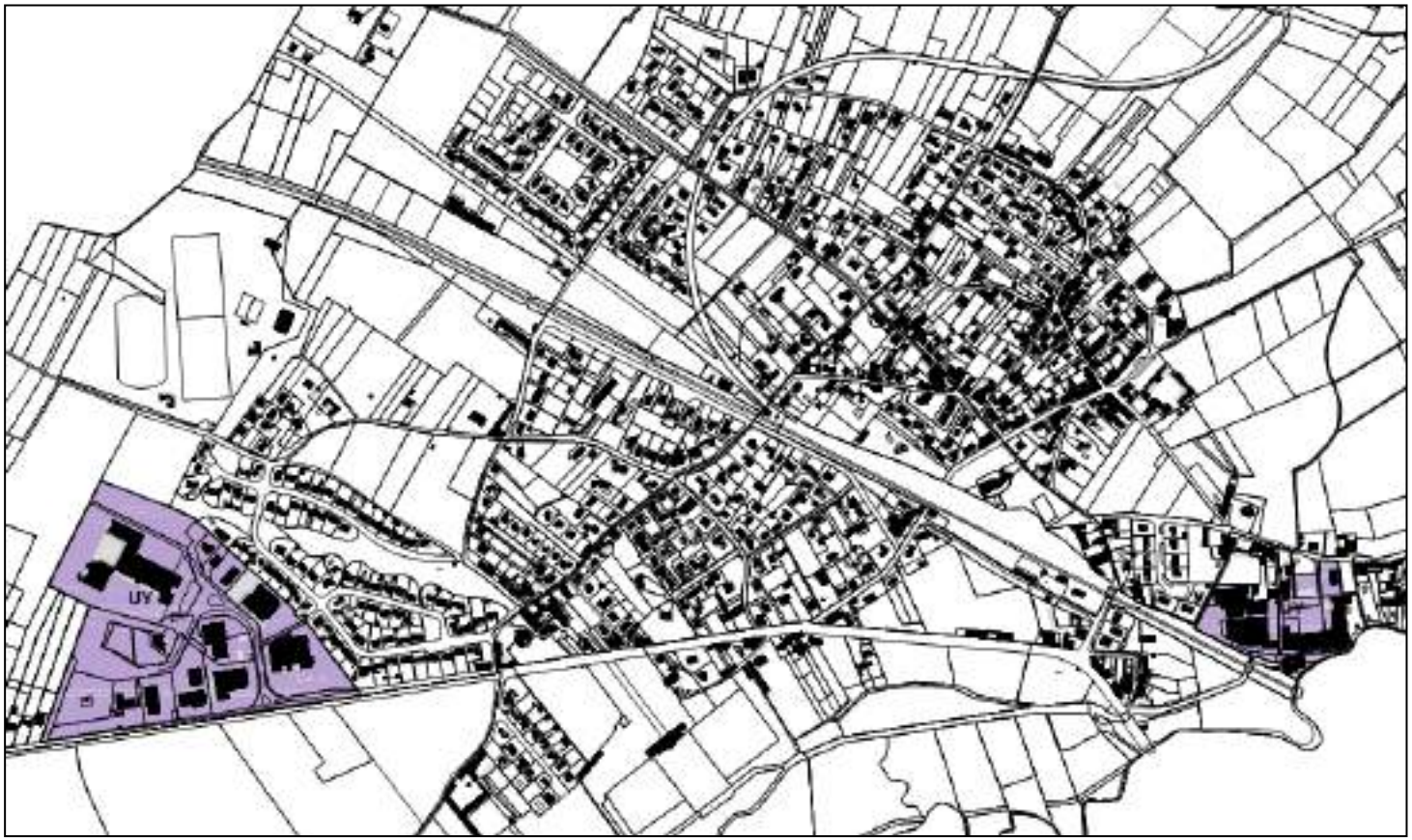
Au total, plus de 14 hectares sont dédiés à l'implantation d'activités à vocation commerciales, artisanales et industrielles qui peuvent parfois entrainer des nuisances pour l'habitat, d'où leur localisation en périphérie Sud et périphérie Ouest du bourg. Mais elles peuvent aussi générer de l'emploi et offrir des services et commerces utiles aux populations, d'où leur proximité avec l'habitat. Déjà bien développées, leur capacité d'accueil est aujourd'hui limitée.

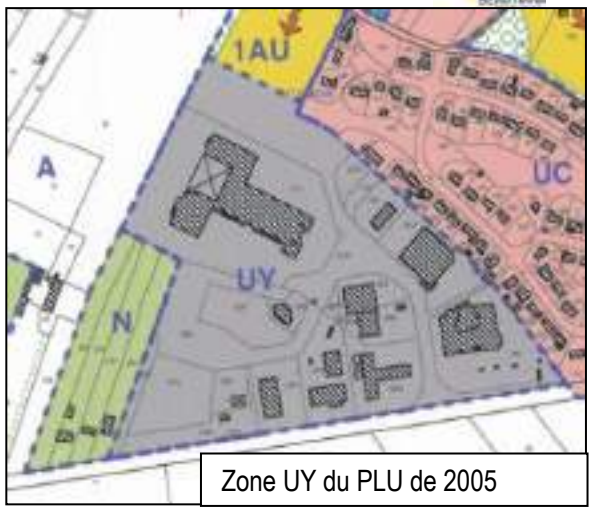
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Délimitation

La délimitation des zones UY a été déterminée en fonction des Zones d'Activités existantes.

La zone UY de Calens reprend la délimitation exacte de la zone d'activité telle qu'elle apparait dans le PLU de 2005. En revanche une nouvelle zone UY a été créée autour de la ZA du château afin de développer l'activité sans générer de nouvelles nuisances pour les populations. Cette activité était auparavant identifiée en zone UB.





Zone UY du PLU de 2005

Vue satellite de la ZA de Calens

Vue satellite de la ZA du Château

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'accueil de l'artisanat, de commerces et d'entreprises Conserver un paysage urbain harmonieux	- Article 1 - Article 2	- Autorisation d'entreprises, commerces et artisanat sous réserve de conformité avec le PPRI - Autorisation d'habitations à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment existant ou accolées à ce dernier
Observer un recul important pour les bâtiments en raison de leur caractère d'activité (stationnement, aménagement et agrément des espaces devant la construction…) et de leur proximité avec les zones à vocation d'habitat	Article 6	- Implantation des constructions en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus
Observer un recul entre les constructions (éviter les nuisances)	Article 7	- Implantation en mitoyenneté ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Favoriser l'intégration des bâtiments commerciaux et artisanaux Favoriser les bâtiments bioclimatiques Conserver un paysage urbain harmonieux Favoriser des clôtures plus basses en bord de voie publique pour la visibilité des équipements et la sécurité	Article 10 Article 11	- La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage - L'aspect des constructions doit être intégré à l'environnement paysager et urbain - Tout projet utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone, tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser - Les zones de dépôts de matériaux ou de stockage devront être masqués (écran de verdure, clôtures, recul) - L'aspect et les couleurs des façades doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Traitement des toitures comme une cinquième façade : Autoriser la collecte des eaux de pluie, l'apport de lumière naturelle, l'implantation de panneaux photovoltaïques et panneaux solaires en toiture. - Les enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites, les totems autorisés. - Clôtures constituées d'un grillage rigide dont la hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 mètres.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Les accès doivent être sécurisés, un seul accès par terrain sera autorisé - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères, et satisfaire à l'accessibilité des PMR - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - Interdire les rejets d'eaux usées dans les fossés et cours d'eau - Permettre la constructibilité quelque soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions	- Article 12	- Imposer 2 places de stationnement pour chaque logement - Imposer 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher de bureaux - Imposer 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher de commerces et artisanat - Imposer 1 place de stationnement par chambre d'hôtel
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.	- Article 13	- Planter et engazonner les surfaces de terrain libre et les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées - Aménager des espaces verts sur 10% de l'unité foncière - Conserver la végétation existante - Planter les aires de stationnement d'un arbre pour 8 places
Favoriser une certaine densité dans les Zones d'Activités, sans compromettre le développement de celles-ci	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Le fait de ne pas réglementer ces articles permet de favoriser une plus grande densité et plus grande marge de développement des activités
Autoriser les constructions à haute performance énergétique et environnementale	- Article 15	- Le fait de ne pas réglementer cet article autorise de fait des constructions haute qualité environnementale

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1.4 Les zones UE

Objectifs

La zone UE est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. L'identification de zones UE dans le PLU de Beautiran permet de conforter l'intérêt général des zones. Il s'agit du cimetière de Beautiran situé dans le bourg, au sein de la zone UB et de la plaine des sports située en périphérie Ouest du bourg.

Surfaces

Surface totale UE	Surface libre
11 ha Cimetière : 1,2 ha. Plaine des sports : 9,8 ha.	Possibilité d'aménager et d'implanter d'autres équipements en concordance avec la vocation de la zone

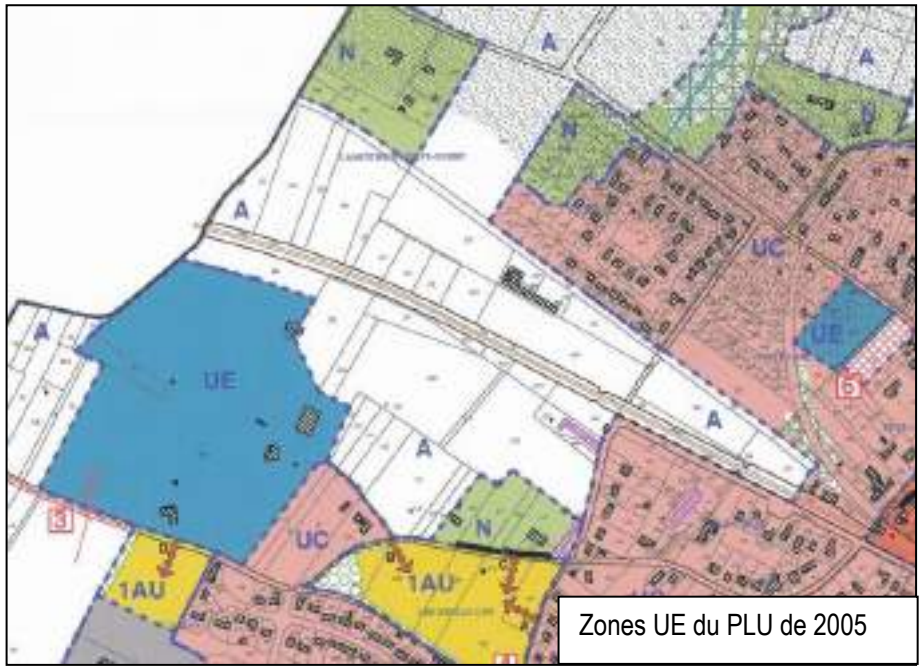
Au total, plus de 11 hectares sont dédiés spécifiquement aux équipements publics. L'habitat y est interdit sauf pour le gardiennage, les surfaces libres permettront l'aménagement et l'agrandissement éventuel des équipements.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

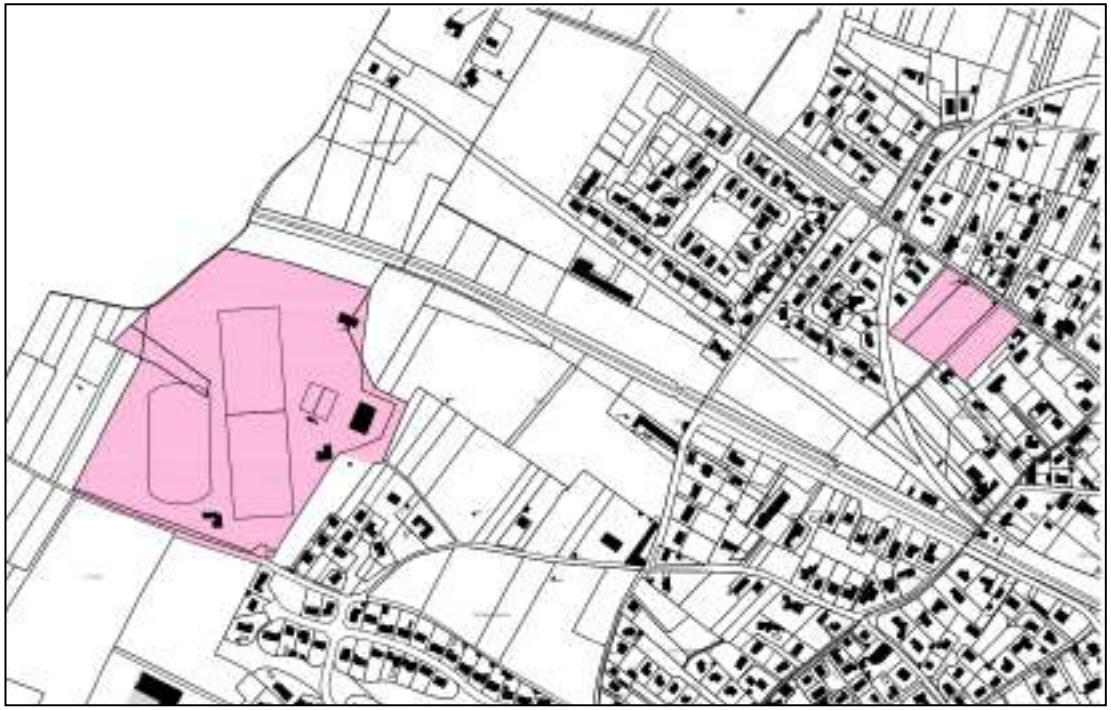
Délimitation

La délimitation des zones UE reprend la surface dédiée aux équipements telle que délimitée dans le PLU de 2005. Au niveau de la plaine des sports cependant, la zone UE a été légèrement diminuée au profit de la zone UB qui intègre désormais un espace constructible dont la commune est propriétaire. D'une superficie de 0,5 hectare, cette zone est dédiée à un projet de lotissement communal.

La zone du cimetière intègre la limite du cimentière actuelle ainsi qu'une parcelle boisée en vue d'une éventuelle extension de l'équipement.



Zones UE du PLU de 2005



Vue satellite du cimetière et de la plaine des sports

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'équipements publics ou d'intérêts collectifs Autoriser l'évolution de l'existant Conserver un paysage urbain harmonieux Permettre l'écoulement des eaux de ruissellement	- Article 1 - Article 2	- Interdiction des constructions pouvant occasionner des nuisances (industrie, entrepôts, exploitation agricole et forestière) - Interdiction des constructions qui n'ont pas de lien avec la vocation de la zone (habitation, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) - Autorisation des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune sont admis sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel - Autorisation d'habitation sous réserve d'être nécessaire au gardiennage - Les affouillements et les exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
Observer un recul important pour les bâtiments en raison de leur caractère spécifique et de leur proximité avec les zones à vocation d'habitat	- Article 6	- Implantation des constructions en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus
Permettre le recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la morphologie de la zone.	- Article 7	- Implantation en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Favoriser l'implantation de nouveaux équipements collectifs Favoriser l'implantation de projets innovants Favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage naturel ou urbain	- Article 10 - Article 11	- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage - L'aspect des constructions doit leur permettre de s'intégrer à l'environnement paysager et urbain - Tout projet utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. - Clôtures constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublé éventuellement d'une haie vive. La hauteur ne pourra excéder 1,8 m. Les clôtures en limite séparative donnant sur des quartiers d'habitat pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Les accès doivent être sécurisés, un seul accès par terrain sera autorisé - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères, et satisfaire à l'accessibilité des PMR - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - Interdire les rejets d'eaux usées dans les fossés et cours d'eau - Permettre la constructibilité quel que soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions	- Article 12	- Le stationnement des véhicules de toute nature doit correspondre aux besoins des installations et constructions prévues dans la zone.
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.	- Article 13	- Conserver les arbres de haute tige existants. - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie ou pour 8 places - Masquer les dépôts autorisés dans la zone par un écran de végétation
Favoriser une certaine densité, sans compromettre le développement de la zone	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Le fait de ne pas réglementer ces articles permet de favoriser une plus grande densité
Autoriser les constructions à haute performance énergétique et environnementale	- Article 15	- Le fait de ne pas réglementer cet article autorise de fait des constructions haute qualité environnementale

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Soumis à opérations d'aménagement d'ensemble, les secteurs AU doivent être en conformité avec les orientations d'aménagement.

L'urbanisation des secteurs 1AU est prévue à court terme, elle dépend de la réalisation des équipements internes à la zone et de leur accessibilité.
Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

1.2.1 Les zones 1AU

Objectifs

Les zones 1AU ont pour objectif de :

- Définir des nouveaux secteurs de développement en cohérence avec l'objectif démographique annoncé dans le diagnostic et le PADD.
- Garantir un aménagement cohérent de ces espaces et assurer des zones d'habitat de qualité
- Introduire d'avantage de mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier d'habitat pavillonnaire existant
- Conforter le pôle urbain de Beautiran en permettant l'urbanisation des grandes parcelles libres de constructions situées au sein du bourg.
- Permettre de connecter les pôles urbains d'Ayguemorte-les-Graves et de Beautiran et reconnecter les quartiers périphériques et la plaine des sports situés à l'Ouest du bourg.

Les zones 1AU sont **divisées en 4 secteurs spécifiques** :

- Le secteur **1AUa** autorise des constructions au gabarit similaire à celui des constructions existantes dans le bourg afin de préserver l'identité rurale de Beautiran
- Le secteur **1AUb** est prévu pour l'accueil d'une RPA
- Le secteur **1AUc** est un secteur spécifique pour le quartier de la Gaité, soumis à des enjeux spécifique du fait de sa proximité avec la gare
- Le secteur **1Aud** correspond au quartier de Lamothe-Barbot-Ouest où les hauteurs peuvent atteindre un étage avec attique.

Surfaces

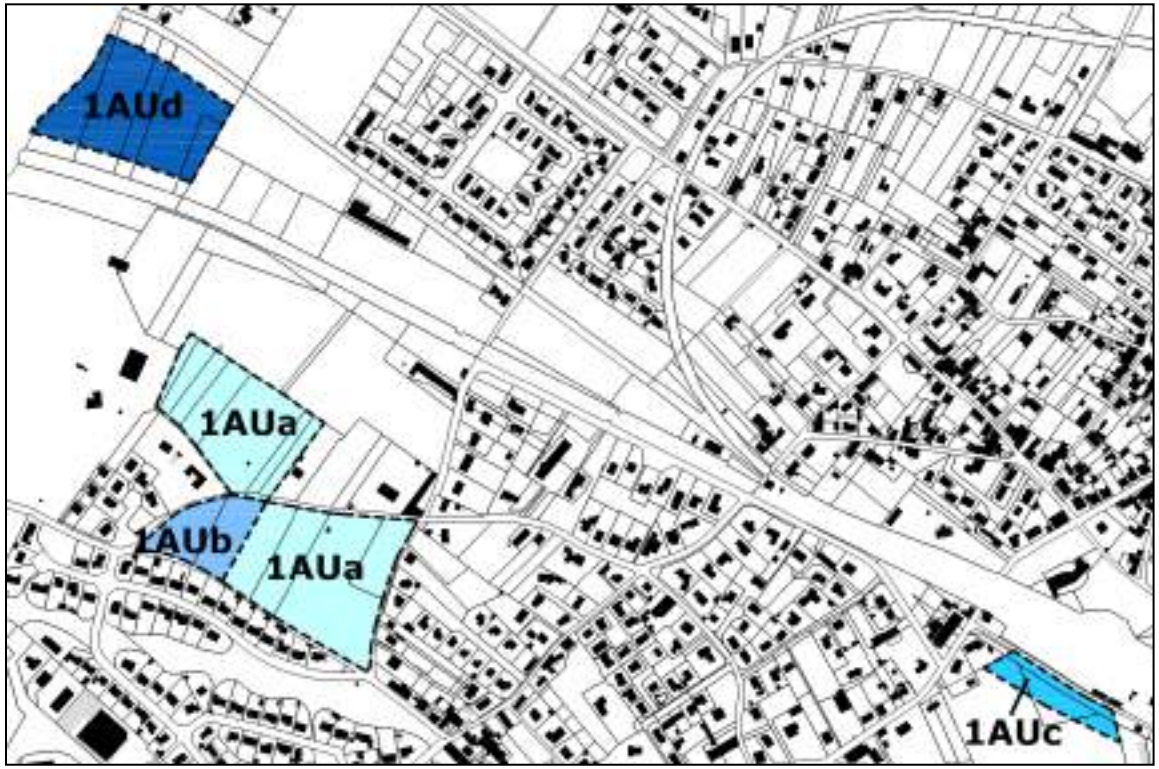
Surface totale 1 AU	Surface libre	Potentiel constructible
8,64 ha Secteur 1AUa : 5,09 ha. Secteur 1AUb : 0.82 ha. Secteur 1AUc : 0.49 ha. Secteur 1Aud : 2,24 ha.	8,64 ha	124 constructions

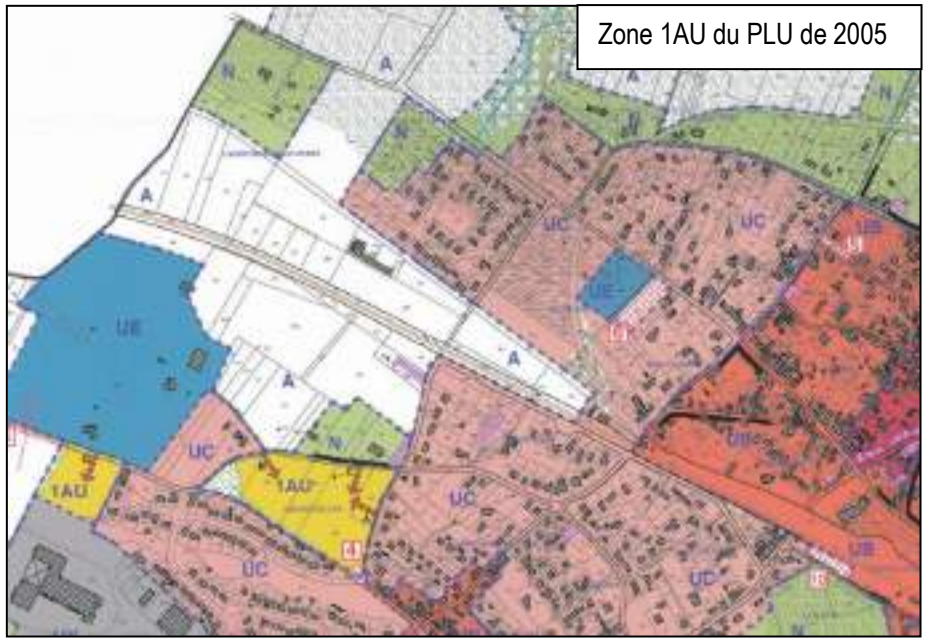
L'intégralité des zones 1AU peut être considérée comme potentiellement constructibles puisqu'elles n'intègrent que du foncier disponible.

Délimitation

La zone 1AU des Regailles / Plateau de Calens, située entre le bourg, le lotissement de Calens et la plaine des sports, représente un espace interstitiel important enclavé dans le pôle urbain de Beautiran. L'urbanisation de cet espace permettra d'aménager un quartier qui est aujourd'hui essentiellement marqué par de l'habitat pavillonnaire à travers une plus grande mixité des typologies de logements. Avec une surface totale de plus de 5,9 hectares, cette zone 1AUa et 1AUb représente l'un des principaux sites de développement de la commune.

Le terrain des Regailles, d'une superficie de 3,5 hectares, était déjà identifié comme une zone à urbaniser dans le PLU de 2005. Ont été ajoutées 2,4 hectares au Nord des Regailles, sur le plateau de Calens, secteur enclavé entre le pôle urbain et le stade. L'urbanisation de l'ensemble de cette zone permettra de densifier le pôle à proximité des équipements existants : l'Intermarché de la ZA de Calens offre des facilités pour la population du quartier et la plaine des sports qui offre un espace vert et un pôle sportif de qualité.





Au PLU de 2005 s'ajoutent deux nouvelles zones 1AU. La zone de la Gaité, située en face de la gare, permettra d'offrir à un maximum de population un mode de transport alternatif à la voiture et ainsi de réduire les émissions de gaz à effet de serre. La limite de la zone, classée 1AUc, suit celle de la limite du zonage du Plan de Prévention des Risques d'inondation.

La zone de Lamothe-Barbot-Ouest, classée 1AUd, est située en limite communale avec Ayguemorte-les-Graves. Il s'agit d'un secteur qui s'inscrit dans l'extension directe du lotissement de la commune voisine. Ce secteur préserve une bande boisée le long de la voie ferrée, classée zone naturelle dans le zonage, afin de protéger les futurs habitants contre le risque de nuisances sonores dûes au passage des trains.

En revanche le PLU de 2005 ouvrait à l'urbanisation une zone 1AU entre le stade et la ZA de Calens qui a été déclassée en zone 2AU.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, tout en permettant la mixité des fonctions Conserver un paysage urbain harmonieux Favoriser la mixité sociale	- Article 1 - Article 2	- Interdiction des constructions pouvant occasionner de fortes nuisances pour l'habitat (industrie, entrepôts). - Interdiction des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, peu compatible avec l'habitat, tout en autorisant la reconstruction à l'identique des bâtiments destinés à l'exploitation agricole et forestière en cas de sinistre - Autorisation des constructions à usage artisanal, y compris dans le cas d'installation classées pour la protection de l'environnement, si elles répondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants - Autorisation des constructions sous condition d'être aménagés sous forme d'opération d'ensemble - Autorisation des opérations d'aménagement visant la réalisation de plus de 15 logements et / ou terrains à bâtir à condition de comporter une part de logements sociaux dont la localisation doit être déterminée en concertation avec la commune.
Imposer un recul suffisant pour les nouvelles constructions (stationnement, forme urbaine aérée) Favoriser les économies d'énergies par une orientation optimum des constructions Tenir compte de la topographie des terrains Eviter les nuisances de voisinage	- Article 6	- Implantation des constructions avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voiries - Orienter les façades principales des constructions soumises au principe d'îlot ouvert au Sud-est. - Implantation des piscines en retrait des voies publiques - Règlement spécifique sur le secteur de La Gaité où les constructions s'implanteront sur un talus : Les garages devront être implantés à l'alignement de la rue de la Gare. L'implantation de la construction à usage d'habitation pourra s'implanter librement sous réserve d'être accolée au garage.

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Permettre la mitoyenneté pour densifier l'habitat, ou un recul plus important pour éviter les nuisances	- Articles 7	- Implantation soit en mitoyenneté, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Règlement spécifique pour l'implantation des bâtiments en îlot ouvert : les constructions soumises au principe d'îlot ouvert devront être implantées en quinconce les unes par rapport aux autres, avec une distance minimum de 10 mètres entre chaque construction. Les constructions en vis-à-vis seront à éviter autant que possible. - Règlement spécifique sur le secteur de La Gaité où les constructions seront mitoyennes - Implantation des piscines en retrait des limites séparatives
Permettre la densification des nouveaux quartiers, tout en restant en harmonie avec les hauteurs observées dans le bourg de Beautiran	- Article 10	- Hauteur des constructions limitée à 9 mètres dans la zone 1AUa au faîtage - Hauteur des constructions limitée à 9 mètres dans la zone 1AUb au faîtage - Hauteur des constructions limitée à 6 mètres dans la zone 1AUc au faîtage - Hauteur des constructions limitée à 9 mètres dans la zone 1AUd au faîtage. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de constructions en attique, sans dépasser 12 mètres au faîtage
Favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant afin de conserver l'identité de Beautiran Permettre des projets innovants Créer un cadre de vie de qualité dans les nouveaux quartiers Privilégier l'architecture bioclimatique	- Article 11	- Le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas harmonieusement dans son environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour - Pour l'ensemble des constructions : ▪ Imposer des tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie en toiture ▪ Interdire les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée, ainsi que les toitures en ardoise sauf dans le cas d'extension de toiture déjà en ardoise ▪ La pente des toitures doit respecter les pentes traditionnelles, entre 25 et 35 % d'inclinaison ▪ Imposer un bâtiment principal de taille dominante au regard des annexes ▪ Imposer des tons clairs pour le revêtement des façades, en cohérence avec le nuancier proposé, et un traitement similaire entre l'ensemble des façades ▪ Interdire l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les murs de pierre, patrimoine qui fonde l'identité paysagère de Beautiran, devront être conservés Les clôtures doivent être en harmonie entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur est limitée à 1,6 mètre, en cohérence avec la hauteur de clôture dans cette zone. Elle pourra être constituée d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive - Dans l'îlot ouvert, les clôtures devront délimiter uniquement tout ou partie du secteur défini dans l'OAP. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Les accès doivent être sécurisés, un seul accès par terrain sera autorisé - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères, et satisfaire à l'accessibilité des PMR - Imposer aux voies nouvelles d'être doublées de cheminements doux - Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - Interdire les rejets d'eaux usées dans les fossés et cours d'eau - Permettre la constructibilité quel que soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies de circulation - Imposer 1 place de stationnement pour chaque logement et 1 place pour 4 logements à répartir sur l'opération à l'exception du secteur 1AUc - Imposer 1 place de stationnement par chambre d'hôtel - Les places de stationnement présenteront un dégagement suffisant pour effectuer les manœuvres des véhicules sur le terrain - Possibilité de déroger à cette règle sous condition
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions Favoriser la mise en place d'espaces verts communs. Favoriser la végétalisation des espaces libres et des espaces de stationnement.	- Article 13	- Conserver les arbres de haute tige existants à l'exception du secteur 1Aub où poussent des acacias sans enjeux paysagers - Planter et engazonner les surfaces laissées libres - Planter les aires de stationnement de plus de 4 places à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie. - Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé - Imposer un vaste espace public dans le secteur concerné par l'îlot ouvert où la superficie des espaces collectifs ne pourra être inférieure à 50% du terrain aménagé - Coefficient d'imperméabilisation des sols limité à 0,5
Favoriser une certaine densité urbaine	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder au total 50% de la surface du terrain, avec dérogation pour le secteur très dense de la Gaîté et les aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Autoriser les constructions à haute performance énergétique et environnementale	- Article 15	- Le fait de ne pas réglementer cet article autorise de fait des constructions haute qualité environnementale

1.2.2 Les zones 2AU

Objectifs

Les secteurs de développement 2AU de Beautiran permettront de :

- Phaser le développement urbain pour un accueil progressif des futurs habitants sur la commune
- Programmer les investissements publics sur le long terme, et notamment la desserte par les réseaux
- Conforter à long terme le quartier à l'Ouest comme seconde polarité de la commune en urbanisant autour de la ZA de Calens et du stade
- Introduire davantage de mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier d'habitat pavillonnaire existant
- Maîtriser le front urbain et aménager à terme une nouvelle entrée de ville pour le pôle urbain de Beautiran en sécurisant la rue du Stade

Surfaces

Surface totale 2AU	Surface libre	Potentiel constructible
5,2 ha. Secteur du Plateau de Calens : 3,8 ha. Secteur des Bruyères : 1,4 ha.	5,2 ha.	86 constructions

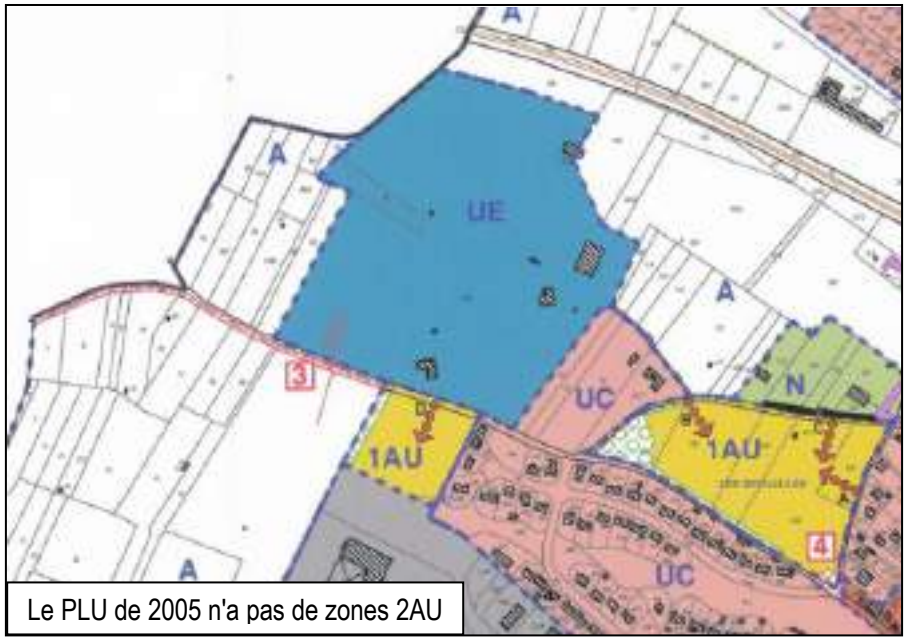
L'intégralité des zones 2AU peut être considérée comme potentiel constructible puisqu'elles n'intègrent que du foncier disponible. Ces potentiels fonciers constituent des réserves à long terme pour la commune de Beautiran.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Délimitation

Une partie du secteur des Bruyères située entre le stade et la ZA de Calens était déjà ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU de 2005. En urbanisant dans la continuité du lotissement de Calens et le long de la plaine des sports, il s'agira de conforter l'essor d'un nouveau quartier à proximité directe des équipements communaux. Les commerces de première nécessité seront accessibles à pied par la voie verte aménagée sur l'aqueduc de Budos et la plaine des sports offrira à la fois équipements publics, espaces verts et une vue dégagée pour les futurs résidents du quartier des Bruyères.

Le Plateau de Calens est aussi classé en zone 2AU au vu des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement qu'il sera nécessaire d'étendre au droit de la zone pour la rendre constructible. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans la continuité de celui des Regailles afin de répondre aux objectifs visés par l'orientation d'aménagement et de programmation tels que la construction de logement collectif en îlot ouvert afin de garantir la vue paysagère d'une grande qualité, ou la confortation d'un cheminement piéton qui relie le centre-bourg au stade en longeant la voie ferrée et en passant entre les Regailles et le plateau de Calens.



Le PLU de 2005 n'a pas de zones 2AU

Vue satellite des zones 2AU

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Phaser le développement urbain. Afficher la future vocation d'habitat de la zone. Anticiper son aménagement.	· Article 1 · Article 2	Pour le moment, ne sont admis que les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics
Réglementer les logiques d'implantation future en conservant la logique d'implantation des zones AU et 1AU	· Article 6 · Article 7	Implantation dans une bande comprise entre 0 et 10 m de l'alignement des emprises publiques. Implantation en mitoyenneté ou en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Phaser le développement en affichant la fermeture de la zone	Autres articles	Non réglementés

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3 LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles, ou zones A, correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Objectifs

La zone A de Beautiran a pour objectif de :

- Pérenniser les exploitations agricoles existantes, en particulier les exploitations viticoles, et maintenir l'activité sur le territoire
- Préserver et valoriser les terres à fort potentiel agronomique
- Maintenir les vues paysagères sur les espaces agricoles, en particulier l'ouverture paysagère au Sud-ouest du territoire et les paysages bocagers de la zone des palus

Le secteur Ay a pour objectif d'identifier l'industrie existante en bord de Garonne à proximité d'une zone naturelle d'exception, dans le but d'encadrer son développement tout en pérennisant l'activité. Le secteur Ah correspond au bâti non agricole identifié au sein d'une zone agricole. L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, dans la limite du raisonnable.

Ces deux secteurs correspondent à des entités délimitées en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

Surfaces

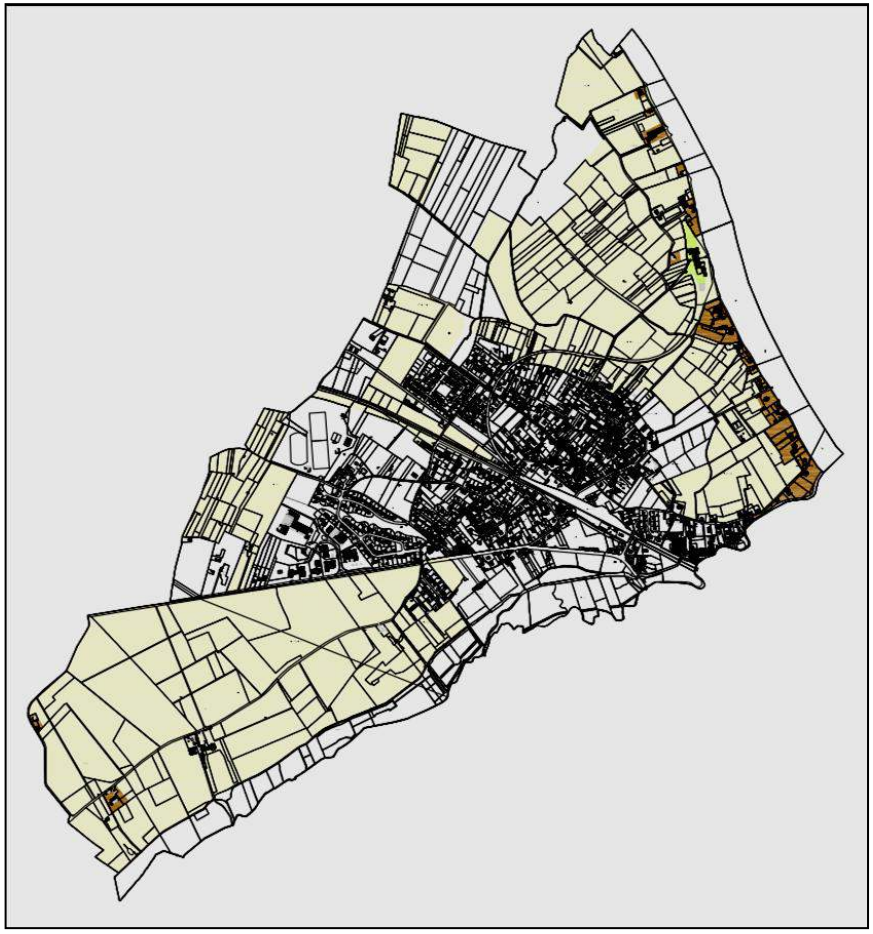
Surface totale A	% du territoire communal
339,6 ha.	56 %
Surface des secteurs	**% de la zone A**
Zone A : 324,6 ha. Secteur Ay : 1,7 ha. Secteur Ah : 13,3 ha.	96 % 0,5 % 3,5 %

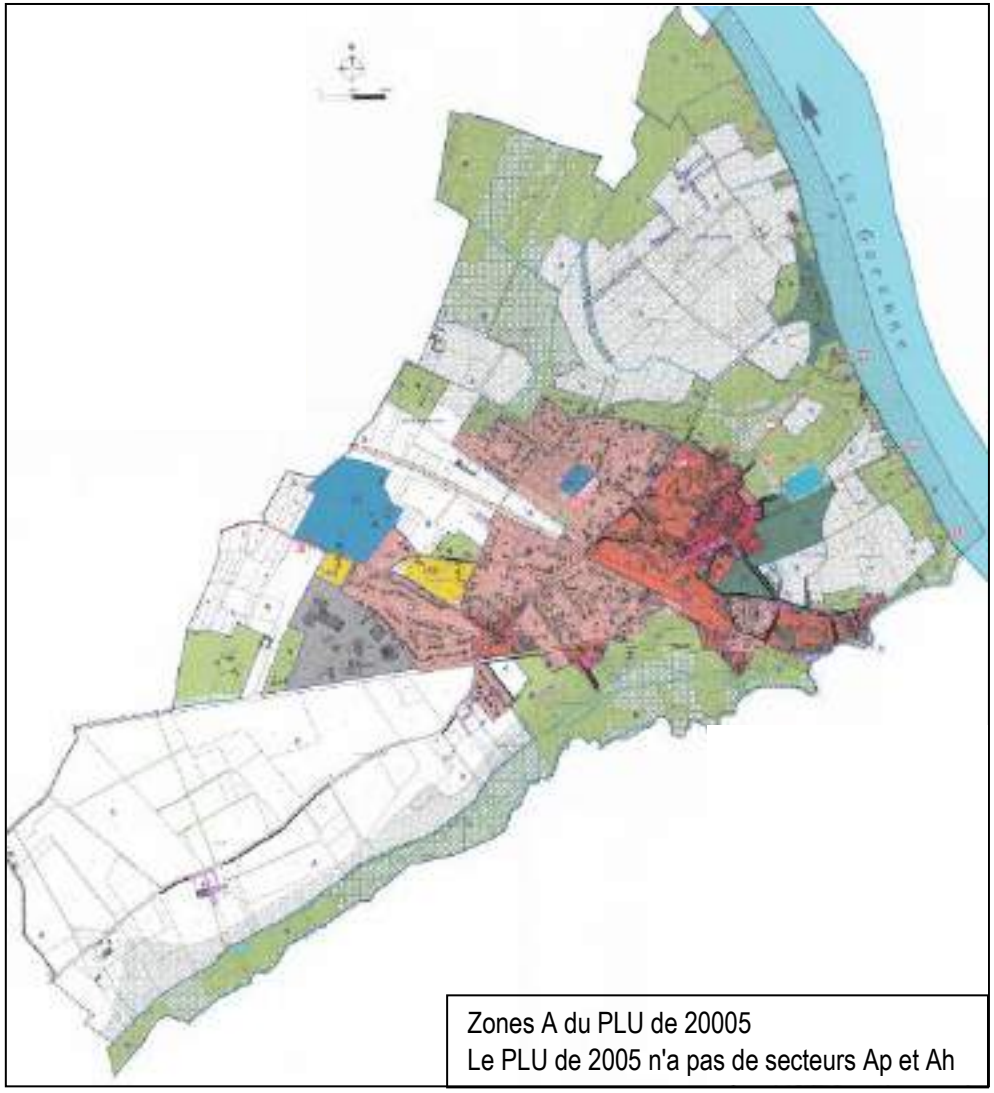
La zone A dans son ensemble n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements et ne dispose donc pas de potentiel constructible, si ce n'est pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Elle représente 56 % du territoire communal.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Délimitation de la zone A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces agricoles actuellement cultivés présents sur le territoire communal, auxquels s'ajoutent les espaces à fort potentiel agronomique, c'est-à-dire les terres viticoles à enjeu classées Espaces Naturels Majeurs par le Sysdau.





Zones A du PLU de 20005
Le PLU de 2005 n'a pas de secteurs Ap et Ah

Ainsi, l'intégralité des terres sanctuarisées a été classée en zone A. Cela implique que certains espaces naturels au Nord-est du territoire, dont le potentiel pour l'activité agricole semblait important à l'échelle du territoire du Scot, aient été déclassés de la zone N pour être classés en zone A par rapport au PLU de 2005.

La délimitation de la zone A met donc en avant le paysage rural de Beautiran avec de larges entités territoriales à vocation agricole. Les terres AOC Graves en particulier, situées au Sud-ouest du territoire, ont le potentiel agronomique le plus important. Non soumises au risque d'inondation, elles ont donc été classées en zone A afin de permettre aux exploitants de se développer sans contrainte. Cette vaste zone représente à elle seule plus de 140 hectares.

L'ensemble des bâtiments non agricoles intégrés en zone A ont été identifiés en Ah, zonage permettant l'évolution limitée des constructions existantes afin de préserver la vocation agricole première de la zone A. Compte tenu du faible mitage sur le territoire de Beautiran, ces secteurs sont assez peu nombreux et sont présents au sud ouest du territoire communal ou en bordure de Garonne. Le projet communal étant concentré autour du bourg, le zonage ne permet donc aucun développement sur les écarts.

La zone AY reprend le site industriel selon les limites définies par la zone Np équivalente dans le PLU de 2005. Cette zone, non inondable, est identifiée pour limiter le développement de l'activité qui peut entrainer des nuisances pour la zone naturelle protégée dans laquelle elle est implantée.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Zone A		
Conforter l'activité agricole au sein de la zone tout en évitant le mitage du terroir et des paysages Permettre la diversification des activités Prendre en compte le PPRI	- Article 1 - Article 2	- Interdiction de toutes les constructions sauf celles nécessaires à l'activité agricole. - Autorisation des nouvelles constructions et extension des constructions existantes à usage d'habitation, des ICPE et des constructions destinées au stockage de produits agricoles sous condition (habitation : destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et implantation à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation, limiter les nuisances des ICPE et intégration paysagère des locaux de stockage) - Autoriser la rénovation des constructions existantes (sans changement d'affectation) sous réserve d'être réalisée dans le volume existant - Autorisation des constructions sous réserve de conformité avec le PPRI

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Zone A		
Assurer une bonne intégration des constructions et permettre le développement de l'activité agricole	- Article 10 - Article 11	- Hauteur des constructions et installations limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. - Dérogation pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités agricole (silos, cuves, chais,…) - Le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas harmonieusement dans son environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour - Pour l'ensemble des constructions : ▪ Imposer des tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie en toiture ▪ Interdire les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée, ainsi que les toitures en ardoise sauf dans le cas d'extension de toiture déjà en ardoise ▪ La pente des toitures doit respecter les pentes traditionnelles, entre 25 et 35 % d'inclinaison ▪ Imposer un bâtiment principal de taille dominante au regard des annexes ▪ Imposer des tons clairs pour le revêtement des façades, en cohérence avec le nuancier proposé, et un traitement similaire entre l'ensemble des façades ▪ Interdire l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les murs de pierre, patrimoine qui fonde l'identité paysagère de Beautiran, devront être conservés Les clôtures doivent être en harmonie entre elles et avec leur environnement immédiat. Leur hauteur est limitée à 1,6 mètre, en cohérence avec la hauteur de clôture dans cette zone. Elle pourra être constituée d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive - Pour les constructions agricoles : Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. La teinte du bardage et des façades devront permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site
Secteur Ah		
Affirmer la vocation agricole de la zone en interdisant toute nouvelle construction. Autoriser l'évolution des constructions existantes	- Article 1 - Article 2	En dehors du périmètre du PPRI, sont autorisés : ▪ L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ▪ Les constructions d'annexes (<20m²) liées à une habitation ▪ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent PLU Dans le périmètre du PPRI : ▪ L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI ▪ Les constructions d'annexes liées à une habitation sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Secteur Ay		
Conforter l'activité économique existante. Limiter les atteintes aux paysages et aux milieux naturels et agricoles.	- Article 1 - Article 2	- Autorisation de l'extension des constructions à vocation artisanale, industrielle et à usage d'entrepôt à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et du paysage (extension limitée à 15% maximum de la surface de plancher de la construction existante) ; - Autorisation des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
Ensemble de la zone A, secteur Ah et Ay compris		
Respecter la morphologie urbaine de la zone et prévenir les nuisances liées à l'activité agricole	- Article 6	- Implantation des constructions avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise existante de la voirie - Implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus
Permettre le recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la morphologie de la zone, en prévenant les nuisances liées à l'activité agricole	- Articles 7	- Implantation en observant une marge de recul d'au moins 10 mètres des limites séparatives - Implantation des piscines en retrait des limites séparatives
Assurer une bonne intégration des constructions et permettre le développement de l'activité agricole	- Article 10	- Hauteur des constructions et installations limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Ensemble de la zone A, secteur Ah et Ay compris		
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Les accès doivent être sécurisés - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, obliger les eaux domestiques à être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome - Interdire les rejets d'eaux usées même traitées dans les fossés et cours d'eau à l'écoulement non pérenne - Permettre la constructibilité quel que soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Permettre le stationnement des véhicules liés aux futures constructions	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies de circulation
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions	- Article 13	- Conserver les arbres de haute tige existants - Masquer les dépôts autorisés dans la zone par un écran de végétation
Favoriser le développement de l'agriculture	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Le fait de ne pas réglementer ces articles impose moins de contrainte à la construction
Autoriser les constructions à haute performance énergétiques et environnementales	- Article 15	- Le fait de ne pas réglementer cet article autorise de fait des constructions haute qualité environnementale

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4 Les zones naturelles « N »

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à 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 » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Objectifs

Sur Beautiran, le classement en zone N permettra 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

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. 123-1-5.

Surfaces

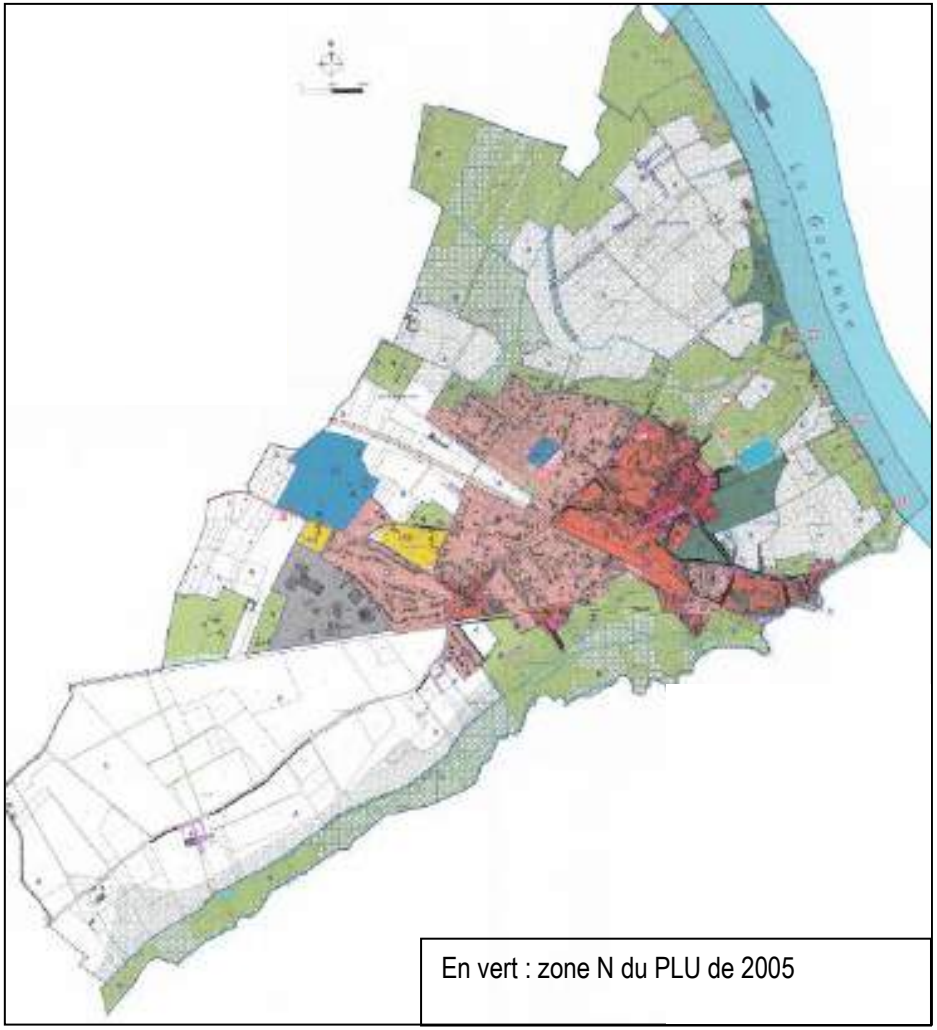
Surface totale N	% du territoire communal
119,3 ha.	20 %
Surface des secteurs	**% de la zone N**
Secteur N stricte : 117,8 ha. Secteur Nh : 1,5 ha.	99 % 1 %

La zone N n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements et ne dispose donc pas de potentiel constructible. Elle représente un peu moins de 20 % du territoire communal.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Délimitation de la zone N

La zone N protège une majeure partie des boisements de Beautiran. Par rapport au PLU de 2005 ont été reclassés en zone agricole plusieurs zones N dans le secteur des palus qui font l'objet d'un enjeu agricoles particuliers.



En vert : zone N du PLU de 2005

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU de Lamothe-Barbot entrainera le déclassement d'une zone N d'environ 3,5 hectares, en contact avec le lotissement d'Ayguemorte-les-Graves et de la voie ferrée. Ce boisement, qui ne fait pas l'objet d'un enjeu particulier pour la préservation de la biodiversité ou le paysage, sera en partie préservé en limite de zone.

De même la zone N au Nord des Regailles qui comprend un espace déjà construit en périphérie de la zone UB a été intégrée à cette dernière.

Les zones N permettent la protection des corridors écologiques, de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic. Ainsi, la zone N reprend les ripisylves et boisements le long du Gât Mort, ainsi que les boisements au Nord dans la zone humide des palus. Elle permet de protéger les paysages naturels et de prévenir les risques dans ces zones fragiles, à risque. La zone N recouvre aussi les boisements situés en périphérie Nord du pôle urbain, au contact de la zone UB, soumis au risque d'inondation également. Ces boisements permettent une transition douce entre la zone agricole et le bourg de Beautiran. Les zones N protègent aussi les boisements en périphérie du pôle urbain qui seront préservés afin de conserver la qualité paysagère du bourg et la transition entre la zone agricole et le pôle urbain.

Principes réglementaires et justifications

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Zone N, hors secteurs Nh		
Affirmer la vocation naturelle de la zone en la préservant de manière stricte. Prendre en compte le PPRI	- Article 1 - Article 2	- Ne sont autorisés que les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et à l'exploitation forestière - Les constructions admises ne sont autorisées que si elles sont conformes au PPRI

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Secteur Nh		
Affirmer la vocation de la zone en interdisant toute nouvelle construction. Autoriser l'évolution des constructions existantes Intégrer le risque d'inondation	- Article 1 - Article 2	En dehors du périmètre du PPRI, sont autorisés : ▪ L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ▪ Les constructions d'annexes (<20m²) liées à une habitation ▪ La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent PLU Dans le périmètre du PPRI : ▪ L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI ▪ Les constructions d'annexes liées à une habitation sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI
Ensemble de la zone N, secteur Nh y compris		
Respecter la vocation naturelle de la zone	- Article 6	- Implantation des constructions avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise existante de la voirie - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus
Permettre le recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la vocation de la zone	- Articles 7	- Implantation en observant une marge de recul d'au moins 10 mètres des limites séparatives - Implantation des piscines en retrait des limites séparatives

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectifs	Articles concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Assurer une desserte en réseau des futures constructions de façon satisfaisante et dans un objectif de développement durable	- Article 3 - Article 4 - Article 5 - Article 16	- Accès obligatoire et de gabarit suffisant pour l'opération projetée, d'une largeur minimale de 3,5 mètres - Voies nouvelles (et leur partie terminale en cas de voie en impasse) de gabarit suffisant pour satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie, protection civile et enlèvement des ordures ménagères - Sécuriser les accès - Obligation de raccorder les constructions qui le nécessitent aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, obliger les eaux domestiques à être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome - Interdire les rejets d'eaux usées même traités dans les fossés et cours d'eau à l'écoulement non pérenne - Permettre la constructibilité quel que soit le niveau de desserte en réseaux de communications électroniques
Favoriser une bonne intégration des extensions des constructions existantes et des annexes aux paysages	- Article 10 - Article 11	- Hauteur des constructions limitée à 9 mètres au faîtage - La hauteur des extensions ne peut dépasser celle des bâtiments existants. - Pour l'ensemble des constructions : ▪ Imposer des tuiles d'aspect canal et de teinte ocre ou vieillie en toiture ▪ Interdire les tuiles rouge vif, vernissées et de teinte foncée, ainsi que les toitures en ardoise sauf dans le cas d'extension de toiture déjà en ardoise ▪ La pente des toitures doit respecter les pentes traditionnelles, entre 25 et 35 % d'inclinaison ▪ Imposer un bâtiment principal de taille dominante au regard des annexes ▪ Imposer des tons clairs pour le revêtement des façades, en cohérence avec le nuancier proposé, et un traitement similaire entre l'ensemble des façades ▪ Interdire l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur est limitée à 1,6 mètre, en cohérence avec la hauteur de clôture dans cette zone. Elle pourra être constituée d'un mur plein traditionnel en pierre ou en maçonnerie ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive
Permettre le stationnement des véhicules	- Article 12	- Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre à opération en dehors de la voie publique
Favoriser l'intégration paysagère et végétale des constructions	- Article 13	- Masquer les dépôts autorisés dans la zone par un écran de végétation
Favoriser une certaine densité afin d'éviter le mitage	- Articles 8 - Article 9 - Article 14	- Le fait de ne pas réglementer ces articles permet de favoriser une plus grande densité

1.5 RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES

PLU de 2005		Projet de PLU de 2012 à horizon 2030				Evolution PLU 2005 / projet de PLU 2012
Nom de la zone	Surface en ha.	Nom de la zone	Surface en ha.	% de la zone	% du territoire communal	
Zones Urbaines - U du PLU de 2005		**Zones Urbaines - U du PLU de 2012**				
UA	5,53 ha.	UA	8,8 ha.	7 %	1,45 %	+3,27 ha.
UB	31,03 ha.	UB	98,86 ha.	74 %	16,34 %	+2,7 ha.
UC	65,13 ha.					
UY	11,69 ha.	UY	14,3 ha.	11 %	2,36 %	+2,61 ha.
UE	12,03 ha.	UE	11 ha.	8 %	1,82 %	-1,03 ha.
Total zone U	**125,41 ha.**	**Total U**	**132,96 ha.**	**100 %**	**21,97 %**	**+7,15 ha.**
Zones A Urbaniser - AU du PLU de 2005		**Zones A Urbaniser - AU du PLU de 2012**				
1AU	5,01 ha.	1AUa	5,09 ha.	37 %	0,84 %	+3,63 ha.
		1AUb	0,82 ha.	6 %	0,13 %	
		1AUc	0,49 ha.	4 %	0,08 %	
		1AUd	2,24 ha.	16 %	0,37 %	
/	/	2AU	5,2 ha.	37 %	0,85 %	+5,2 ha.
Total AU	**5,01 ha.**	**Total AU**	**13,84 ha.**	**100 %**	**2,27 %**	**+11,37 ha.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

PLU de 2005		Projet de PLU de 2012 à horizon 2030				Evolution PLU 2005 / projet de PLU 2012
Nom de la zone	Surface en ha.	Nom de la zone	Surface en ha.	% de la zone	% du territoire communal	
Zones Agricoles - A du PLU de 2005		**Zones Agricoles - A du PLU de 2012**				
A	286,93 ha.	A	324,6 ha.	96 %	54 %	+52,67 ha.
		Ay	1,7 ha.	0,5 %	0,2 %	
		Ah	13,3 ha.	3,5 %	2 %	
Total A	**286,93 ha.**	**Total A**	**339,6 ha.**	**100 %**	**56,2 %**	**+52,67 ha.**
Zones Naturelles - N du PLU de 2005		**Zones Naturelles - N du PLU de 2012**				
N	176,46 ha.	N	117,8 ha.	99 %	18,85 %	- 68,64 ha.
Np	11,48 ha.	Nh	1,5 ha.	1 %	0,66 %	
Total N	**187,94 ha.**	**Total N**	**119,3 ha.**	**100 %**	**19,51 %**	**-68,64 ha.**
TOTAL PLU 2005	**605,29 ha.**	**TOTAL PLU 2012**	**605,7 ha.**	**100 %**	**100 %**	**0**

- **Les zones à vocation urbaine** représentent environ **22% du territoire communal**, dont la majeure partie est déjà urbanisée. Elles ont légèrement augmenté par rapport au PLU de 2005 puisque le secteur UB de Lamothe-Barbot Ouest a été ajouté, identifié comme secteur déjà habité.
- **Les zones A Urbaniser** représentent **environ 2% du territoire communal,** soit environ **14 hectares.** Par rapport au PLU qui était à horizon 10 ans, elles ont été étendues pour répondre à une demande en forte hausse sur les 20 prochaines années.
- **Les zones naturelles** représentent **plus de 19% du territoire communal,** dont une grande partie protège les zones Natura 2000, ZNIEFF et les ripisylves du Gât Mort. Elles ont été réduites au profit d'une zone agricole.
- **56 % du territoire** est classé en **zone agricole.** Par rapport au PLU, leur superficie a gagné environ 53 hectares, intégrant la totalité des terres sanctuarisées identifiées par le Sysdau.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.6 POTENTIELS CONSTRUCTIBLES ET ESTIMATION DES CONSTRUCTIONS

Zones	Superficie totale des zones en ha	Potentiel constructible en ha comprenant VRD et espace vert	Nombre de constructions prévues
UA	8,8 ha.	0 ha.	/
UB	98,86 ha.	3,6 ha	40
Total U	107,66 ha.	3,6 ha.	40
1AU	8,64 ha.	8,64 ha.	124
2AU	5,2 ha.	5,2 ha.	86
Total AU	16,38 ha.	13,84 ha.	210
TOTAL	124,04 ha.	**17,44 ha.**	**250**

Au total ce sont environ **17,44 hectares disponibles à la construction** dans le cadre du PLU.

La zone UA ne contient plus de potentiel foncier disponible. En revanche, la zone UB contient quelques dents creuses.

Pour les futures constructions, le règlement ne pose pas de contrainte minimale ou maximale de superficie. En revanche les OAP préconisent une certaine densité, oscillant en fonction des secteurs. En tout, il est possible d'estimer le nombre de logements nouveaux susceptibles d'être implantés sur le territoire de la commune à environ 250 unités.

Les dispositions réglementaires du PLU sont donc en cohérence avec le PADD, dans lequel est exprimé un objectif de production de 240 logements, supposant la mobilisation d'environ 19 hectares. Ces dispositions permettent ainsi de satisfaire les besoins identifiés, tout en mobilisant moins de foncier que prévu dans le PADD, grâce notamment à la préconisation de densités relativement élevées en zone à urbaniser.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

2.1 JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Selon l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme, "le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts".

Le terrain est alors frappé d'inconstructibilité pour les personnes autres que le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'ensemble des emplacements réservés est la commune de Beautiran.

Cet outil est utilisé dans divers buts d'intérêt général :

- Inciter à l'usage de modes de déplacements doux, ER n° 1, 2 et 8
- Sécuriser des déplacements, ER n° 3, 4, 5 et 9
- Valoriser les bords de Garonne, ER n° 6, 1 et 2
- Conforter le pôle de la Gare TER, ER n°7 et 8

L'affichage de ces emplacements réservés dans le règlement du PLU permet la concrétisation des aménagements futurs envisagés sur la commune pour améliorer le confort et le bien-être des habitants.

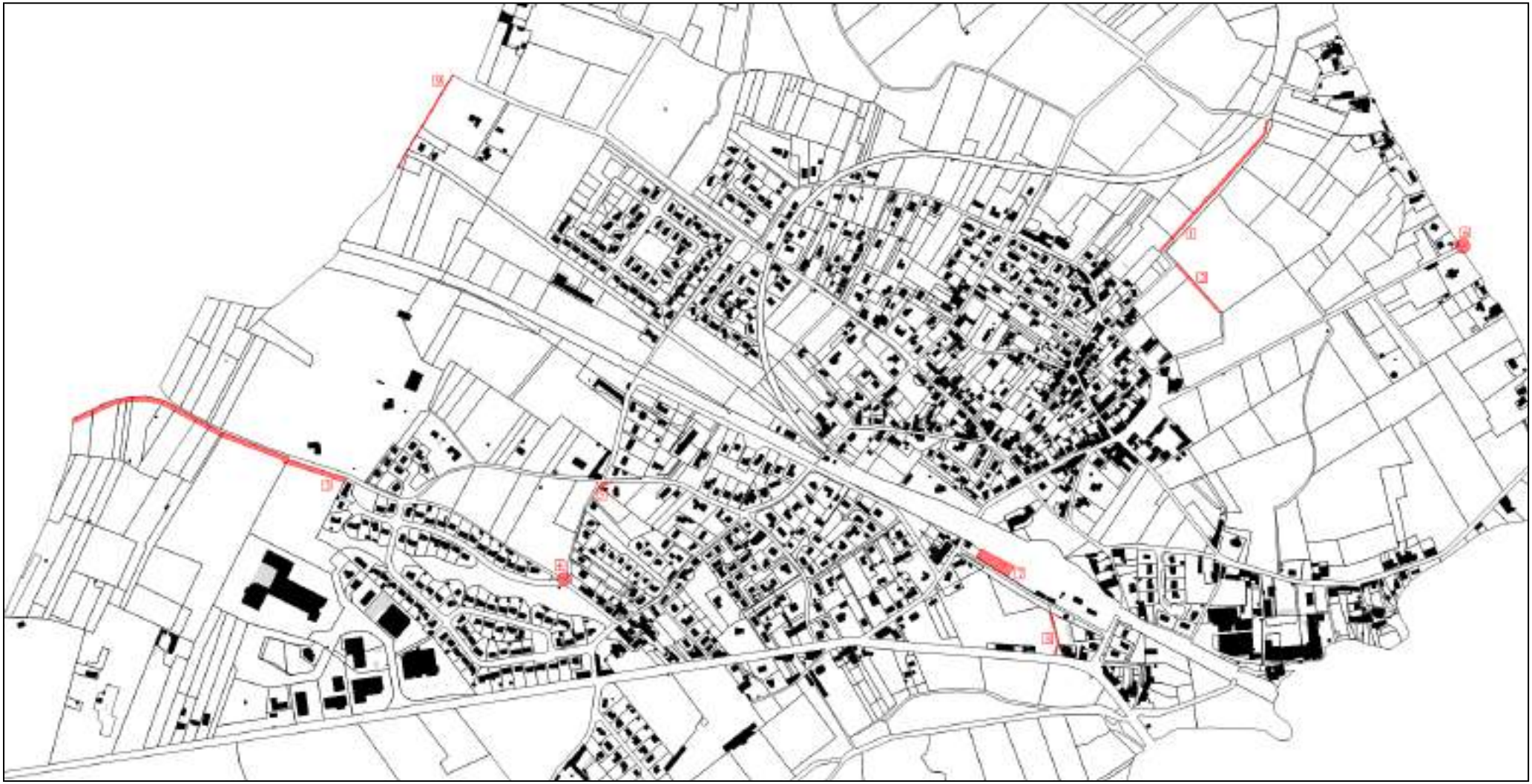
N°	Nature de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
1	Création d'un cheminement piéton à intégrer dans le domaine public	Commune
2	Création d'un cheminement piéton à intégrer dans le domaine public	Commune
3	Elargissement de la voie à 8 m	Commune
4	Aménagement d'un carrefour giratoire	Commune
5	Requalification du carrefour	Commune
6	Projet de plateforme sur la Garonne	Commune
7	Projet d'équipement publique	Commune
8	Cheminement doux	Commune
9	Elargissement de la voie à 2 m	Commune

Les projets prévus lors du PLU de 2005 n'ont pas tous été réalisés et la commune a donc souhaité maintenir la plupart des ER déjà présents.

Ont cependant été supprimés les ER n°7 et 9 qui visaient la réalisation de plateformes sur la Garonne. La commune a souhaité concentrer la faisabilité du projet sur une seule plate-forme afin d'être certaine de le concrétiser. Sur l'emplacement réservé n°5 qui consistait à agrandir la voirie, le projet a déjà été réalisé. L'emplacement réservé n°6 consistait en un agrandissement du cimetière, parcelle acquise par la commune depuis.

Ont été ajoutés deux ER pour l'élargissement de la voirie de la rue de Calens et la sécurisation d'un carrefour supplémentaire au nord des Regailles. Un emplacement réservé a également été ajouté afin de concrétiser le projet de cheminement doux entre la gare et la RD 1113.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



2.2 Justification des Espaces Boisés Classes

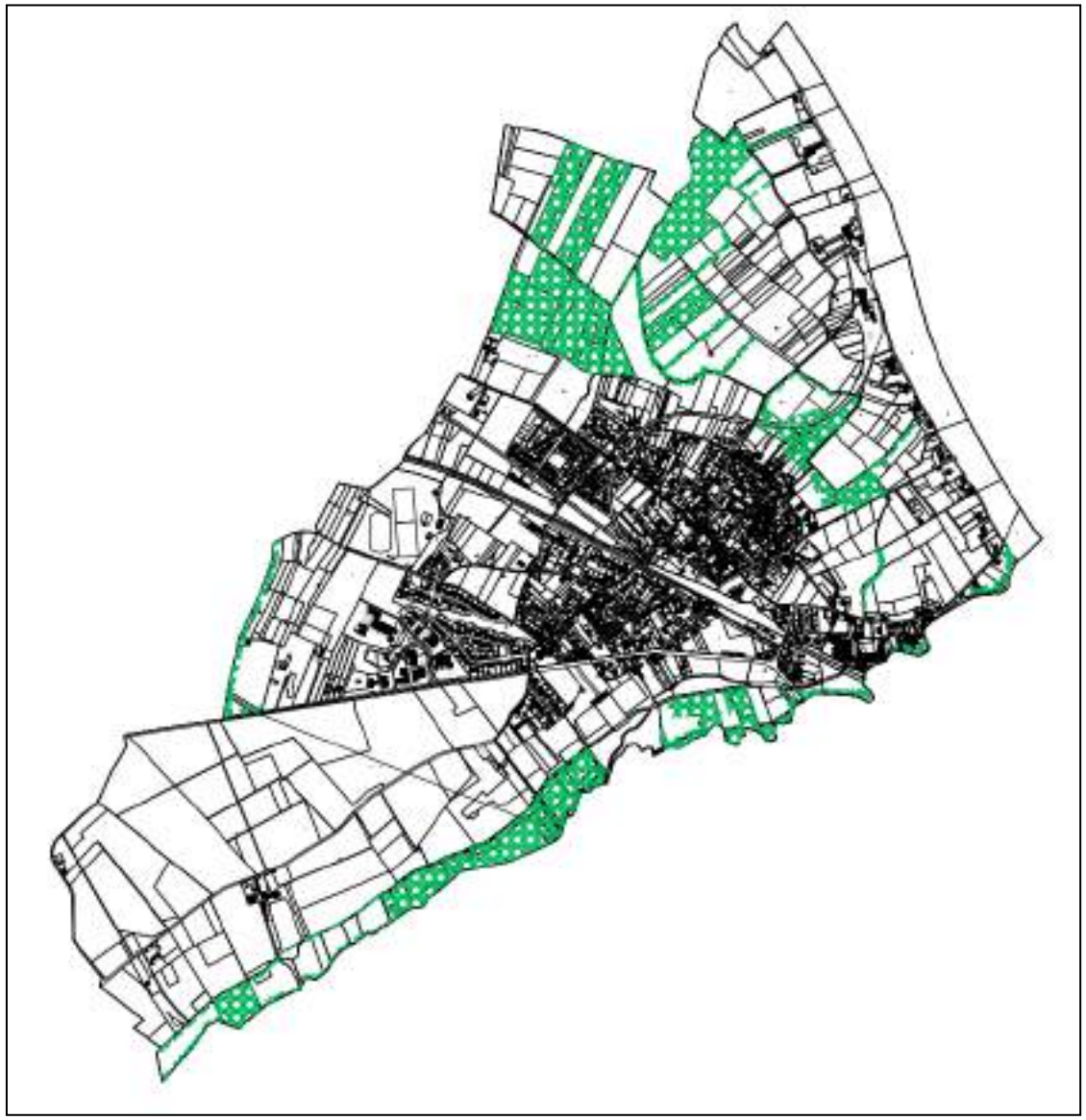
Selon l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, *les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers. (Forêts publiques domaniales, enlèvement d'arbres dangereux, …)

Sur Beautiran, les objectifs du classement en EBC sont :

- La protection des boisements structurants au Nord-est de la commune, espaces naturels riches en biodiversité, leur préservation est essentielle pour maintenir les corridors écologiques
- La protection des 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

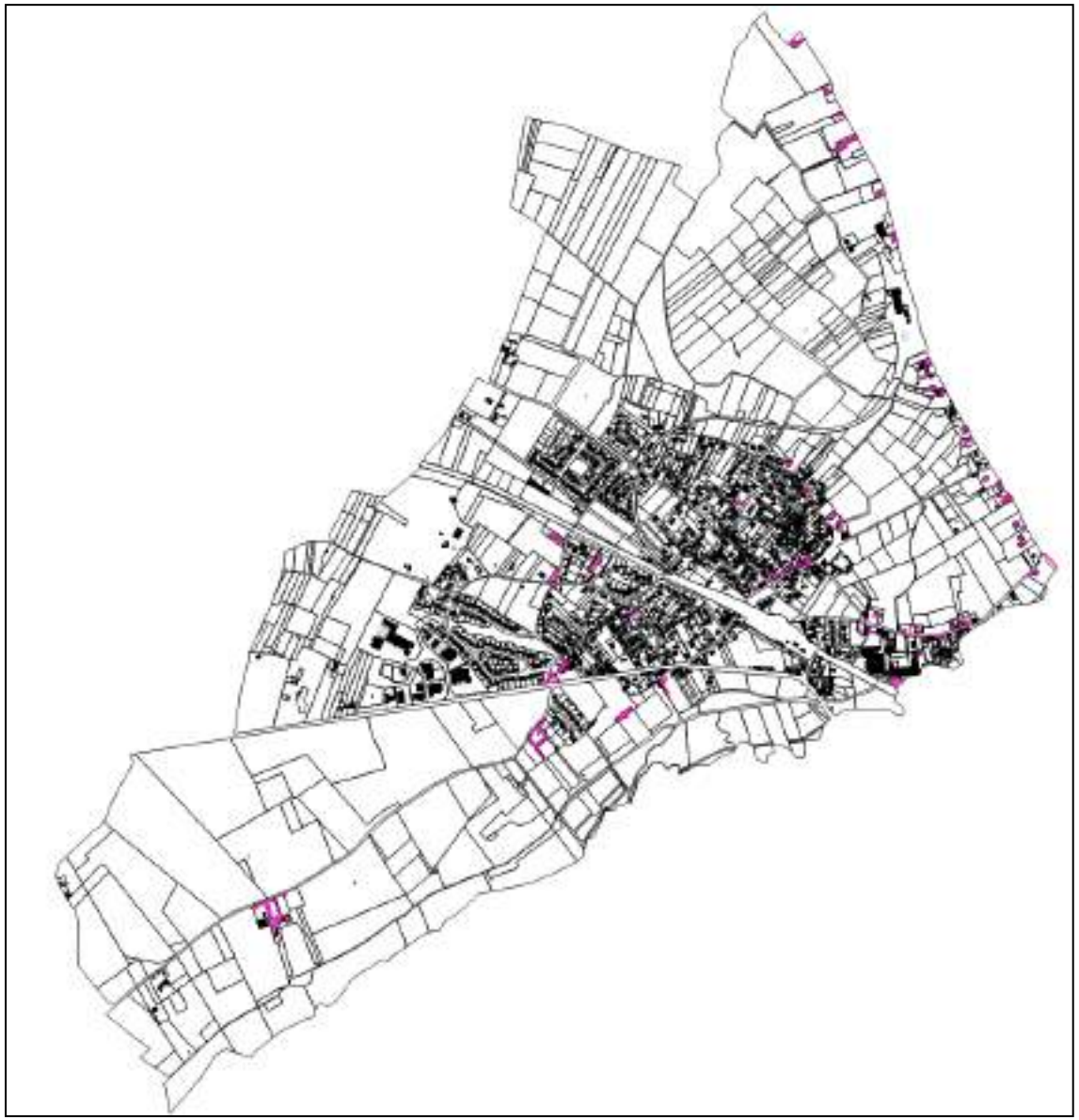
Le projet de PLU reprend dans leur globalité les EBC déjà identifiés lors du dernier document d'urbanisme de 2005.



2.3 JUSTIFICATION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5.7°

Selon l'article L123-1-5 7 ° du code de l'urbanisme, *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

La collectivité gestionnaire du PLU dispose d'une habilitation à intervenir sur les éléments du patrimoine identifiés. Toute modification devra faire l'objet d'une autorisation en mairie.



2.3.1 Le patrimoine bâti

L'objectif de cette identification est de protéger le patrimoine identitaire de la commune, en particulier le patrimoine lié à la viticulture. Les chais, châteaux et maisons bourgeoises remarquables font donc l'objet d'une attention toute particulière pour veiller à leur préservation et leur valorisation.

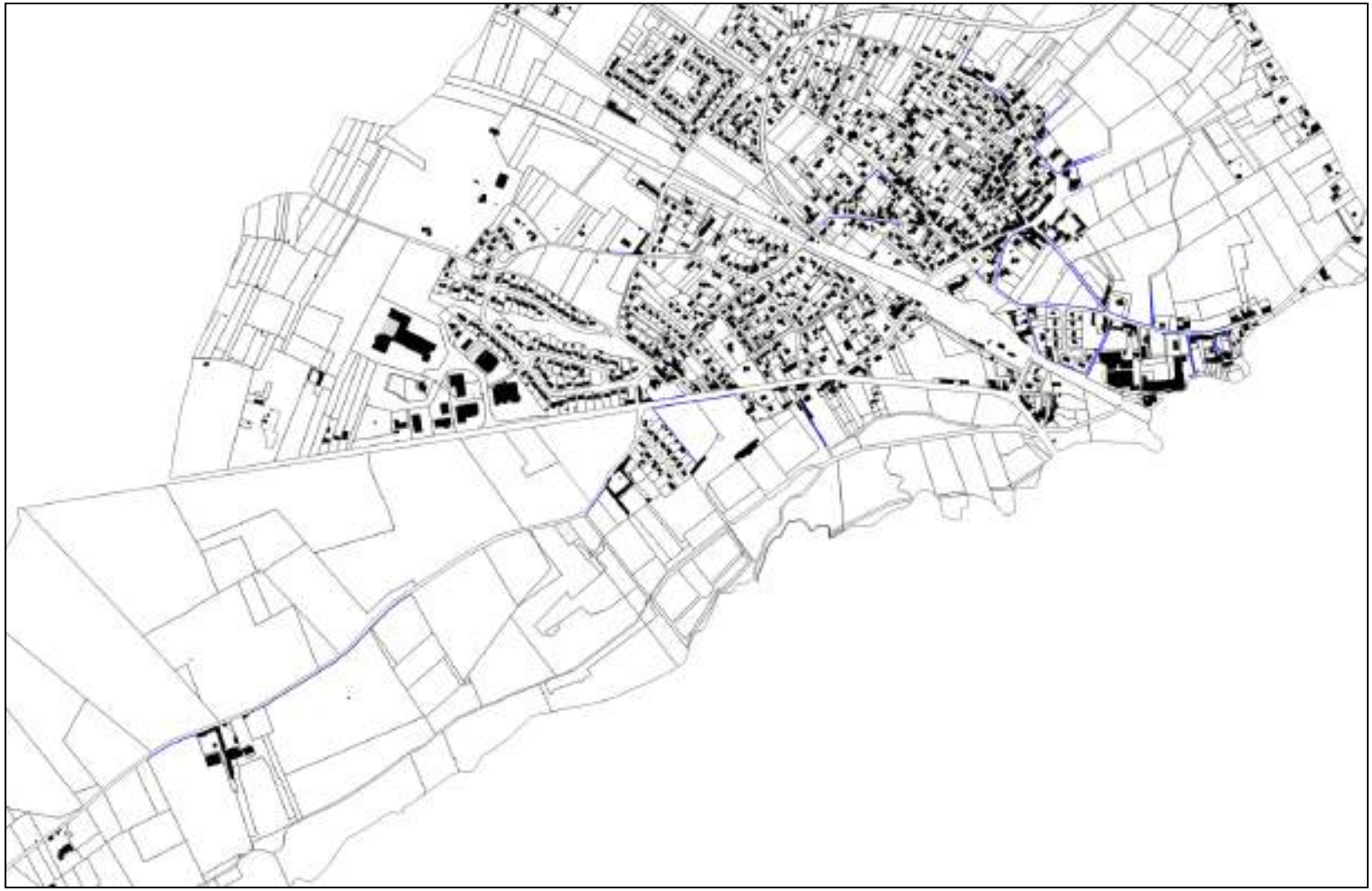
Le patrimoine bâti remarquable est dispersé sur le territoire communal. Il est localisé :

- en bord de Garonne
- dans l'ancien port
- dans l'ancien bourg, en particulier le long de la rue du Général de Gaulle
- dans l'espace rural, notamment du Sud-ouest quand il s'agit de châteaux

Le projet de PLU reprend dans sa globalité le patrimoine bâti déjà identifié lors du dernier document d'urbanisme de 2005, auquel a été ajouté le regard aval du siphon du Gât-Mort de l'aqueduc de Budos, également considéré comme élément du patrimoine.

2.3.2 Les murets de pierre

Les murets de pierre marquent fortement le paysage urbain et agricole de Beautiran et ont donc été protégés dans leur intégralité par l'article L123-1-5.7°. Présents le long des axes de communication, principalement dans l'ancien bourg, rue du port, autour du château de Calens, et au sein du vaste espace agricole au Sud-ouest du territoire communal, route des Landes. Le projet de PLU reprend dans leur globalité les murets déjà identifiés lors du dernier document d'urbanisme de 2005.

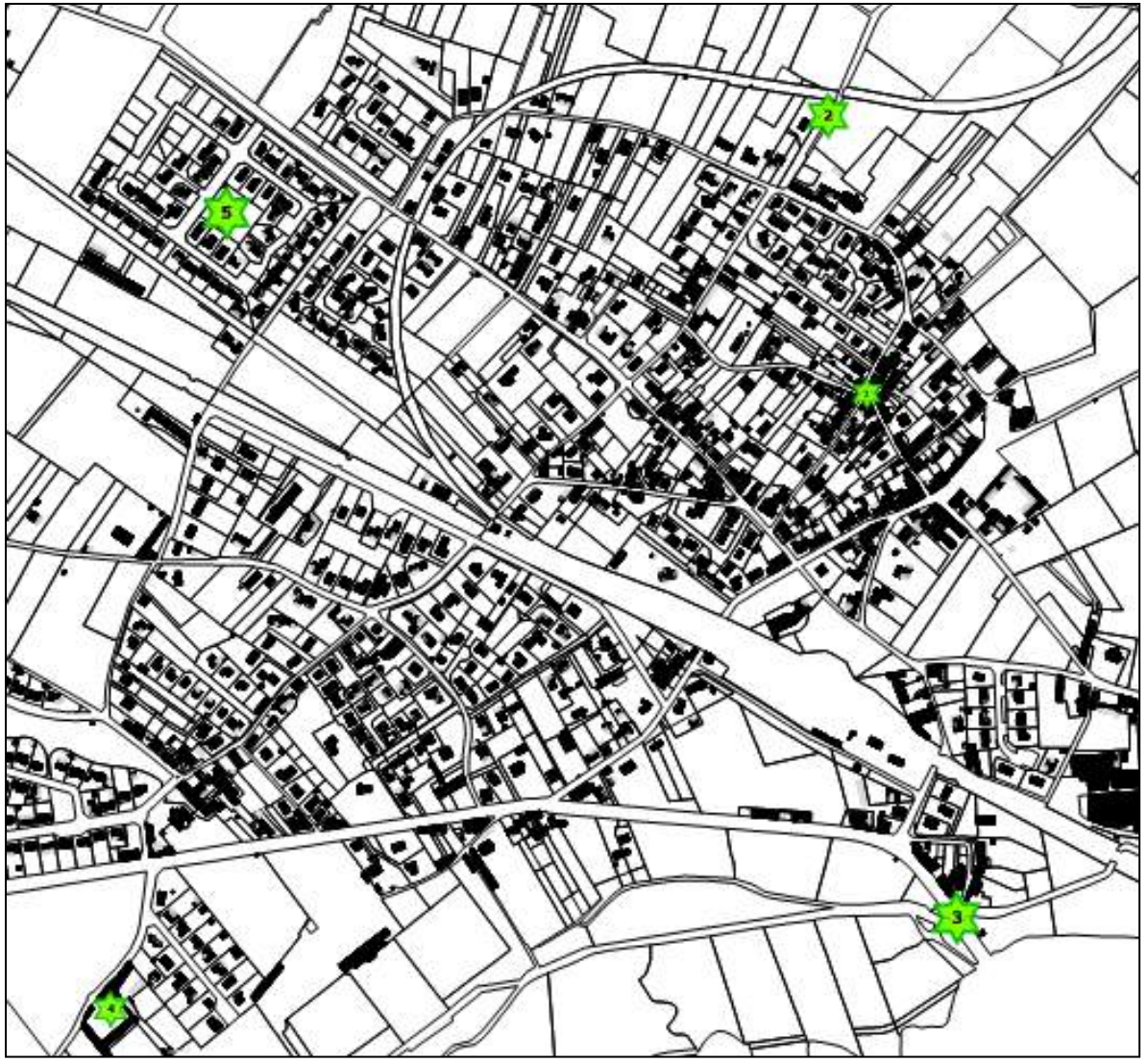


2.3.3 Le patrimoine vernaculaire

5 éléments du patrimoine local lié à l'eau et aux vignes ont été identifiés sur Beautiran.

L'objectif de cette identification est de maintenir le patrimoine local de la commune, éviter qu'il ne se détériore, voire, dans le meilleur des cas, le valoriser. Ces éléments du patrimoine ne figuraient pas dans l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit d'une volonté communale de préserver les marqueurs de l'histoire locale de Beautiran.

N°	Nature de l'élément du patrimoine à protéger
1	Puits
2	Lavoir
3	Pont de pierre sur le Gât Mort
4	Pigeonnier octogonal du Couloumey
5	Espace public des Aulnes



2.4 JUSTIFICATION DU BATI AGRICOLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-3-1

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, selon l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. Sur Beautiran, ces bâtiments agricoles sont des chais qui ont été identifiés au vu de leur qualité architecturale. Ils témoignent de l'histoire viticole de la commune et font partie du patrimoine à mettre en valeur.

Le changement de destination, autorisé à travers l'article A-2 du règlement qui autorise "le changement de destination des bâtiments agricoles existants identifiés comme tels sur le plan de zonage, à condition que leur usage soit limité à l'hébergement hôtelier, le commerce et l'artisanat". Cet outil permettra aux exploitants de diversifier leur activité, de disposer d'une nouvelle source de revenus complémentaires à l'activité viticole par le développement du tourisme rural, hébergement, vente et oeno-tourisme.

Les chais, entrepôts et cuviers ne pourront pas évoluer.

Le bâtiment principal du château du Couloumey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques a déjà été transformé en chambre d'hôte. 4 chambres ont été aménagées au 1er étage de la propriété. Par l'identification du bâtiment agricole à travers l'article L123-3-1, l'exploitant pourra éventuellement continuer à développer cette activité complémentaire à la production viticole.

Afin de répondre aux besoins soulevés par les exploitants lors du diagnostic, deux nouveaux bâtiments ont été identifiés pour répondre à des projets concrets de diversification vers de l'hébergement touristique ou pour l'ouverture de salles de dégustation et de vente sur les domaines. Il s'agit d'une partie des bâtiments du château Calens et château Haut Calens.

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc naturel, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code (Article L.123-1-9).

1 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

1.1 Faire de la nature le lien, le concept unificateur, fédérateur du territoire métropolitain

Le projet de paysage est affiché dans le ScoT comme le socle de l'organisation urbaine. A travers l'axe 1 du PADD de Beautiran, l'aménagement et le développement de la commune reposent avant tout sur ses paysages comme fondement de son identité et éléments structurant l'organisation de l'espace communal. Les espaces protégés, qui regroupent des espaces naturels sensibles et des espaces à fort enjeu économique, notamment viticoles, ont été clairement identifiés dans le PLU de Beautiran.

Ainsi le ScoT de l'Aire métropolitaine bordelaise souhaite « Affirmer les paysages identitaires exceptionnels du territoire métropolitain : les vallées de la Dordogne et de la Garonne, les fleuves et leur lit majeur ». Le PLU de Beautiran va dans ce sens puisqu'il affirme l'idée de renouer le lien entre les habitants et le fleuve Garonne à travers les chemins de randonnée et l'aménagement d'une plate-forme afin de mettre en valeur les points de vue sur les paysages de Garonne.

Faire des espaces agricoles et sylvicoles périphériques des lieux de projet afin d'en garantir la pérennité est une idée forte du SCoT reprise dans le PLU de Beautiran qui protège les grandes ouvertures agricoles situées au Sud-ouest du territoire, ainsi que l'espace agricole des palus.

Les trames vertes et bleues ont bien été identifiées sur Beautiran, et protégées à travers la traduction règlementaire du PLU. Les paysages et leurs écosystèmes seront donc valorisés à l'échelle de la commune.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 Donner les conditions d'un développement urbain maîtrisé et équilibré à l'échelle métropolitaine

Le projet de SCoT pour le développement de l'aire métropolitaine repose sur une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée. A ce titre, Beautiran et Ayguemorte-les-Graves ont été identifiées en tant que polarité secondaire majeure, "centralité relais" du territoire. L'enjeu est donc "la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement". De par sa croissance démographique et son bourg organisé autour du pôle de la gare TER, le développement du bassin de vie devra se structurer autour de Beautiran, pôle dynamique qui dispose d'une très bonne accessibilité.

Le Scot provisoire affiche un objectif de 25 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour permettre un développement raisonné des bassins de vie périphériques, centré sur les centralités relais locales. A l'échelle de l'aire métropolitaine, le développement des territoires périphériques devra se concentrer essentiellement sur 6 centralités relais locales : La Brède, Ayguemorte-les-Graves / Beautiran, Tourne, Créon, Parempuyre et Le Pian-Médoc. Sur ces centralités, l'objectif de croissance démographique devrait atteindre une moyenne ambitieuse de 1,3 % par an. Le PLU de Beautiran affiche une hausse de la croissance démographique à 1% par an jusqu'en 2030, le développement de cette centralité-relais étant partagé entre Ayguemorte-les-Graves et Beautiran. Les objectifs de croissance sont donc en cohérence avec ceux affichés dans le SCoT provisoire de l'aire métropolitaine bordelaise.

1.3 Promouvoir une polarisation et une mise en réseau des centralités à double échelle

L'objectif affiché à travers cet axe du document provisoire d'orientation et d'objectifs du SCoT est la limite de l'étalement urbain et la gestion économe des espaces. "Cette logique implique une forte polarisation du développement urbain, dans et autour des espaces urbains existants, et en particulier à proximité de l'offre en transport collectif, services, commerces et équipements".

Le PLU de Beautiran cible justement des zones de développement dans et autour du pôle urbain existant, au sein et dans la continuité de bourg, à travers une traduction règlementaire qui permet la densification du bourg et impose une certaine densité dans les futurs quartiers. Les secteurs de développement ont justement été choisis du fait de leur proximité avec l'offre en transport collectif (secteur de la Gaité à proximité de la gare TER), des services, commerces et équipements (Les Regailles, Plateau de Calens, Bruyères à proximité du pôle sportif et de l'offre commerciale de la zone d'activités de Calens, en particulier l'Intermarché présent sur la zone).

Cet objectif vise aussi à renforcer les liens de proximité favorables aux déplacements doux sur des distances acceptables. Cet enjeu a été bien pris en compte dans le PLU de Beautiran puisque le développement des nouveaux quartiers s'appuie sur un maillage de cheminements doux qui permettra aux habitants de se rendre rapidement et de façon sécurisée sur les différentes centralités du pôle urbain (centre-bourg et ses services publiques et équipements publics, pôle de la gare, zone commerciale de Calens et plaine des sports).

A l'échelle du bassin de vie, les cheminements doux permettront aussi aux habitants des communes avoisinantes de disposer des équipements, services, commerces et transports de Beautiran. L'ancienne voie ferrée a été mise en valeur à travers le projet de PLU dans ce but, permettant aux habitants du futur quartier de Lamothe-Barbot-Ouest, mais aussi à l'ensemble des habitants d'Ayguemorte-les-Graves, de se rendre dans le centre-bourg de Beautiran et à la gare en utilisant des modes de déplacement doux. De même, une liaison piétonne a été créée au Sud du pôle de la Gare vers la RD 1113 afin de faciliter l'accès au transport aux habitants de Castres-Gironde.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.4 Pour une ville nature

Les trames bleues du territoire ont été identifiées, protégées, et même valorisées à l'échelle de la commune, afin de "placer l'eau au cœur du projet d'aménagement". En parallèle, la question de l'inondabilité du territoire, particulièrement forte sur Beautiran, a été prise en compte de façon à réduire le risque au maximum. Les rives de la Garonne et du Gât Mort ont donc été protégées dans le plan de zonage afin de préserver les paysages remarquables. Les zones de développement sont situées à plus de 300 mètres des cours d'eau, limitant ainsi la vulnérabilité des personnes face aux potentielles inondations, permettant un bon fonctionnement hydraulique du territoire et préservant les continuités écologiques et la biodiversité des cours d'eau. Les espaces naturels et agricoles inscrits dans le périmètre du lit majeur de la Garonne ont été préservés de l'urbanisation dans le PLU.

De la même façon, les trames vertes ont aussi été protégées dans le plan de zonage du PLU de Beautiran. Les boisements, qu'ils soient plus ou moins remarquables, participent tous à l'équilibre paysager et au cadre de vie des habitants. Les bois en bordure des futurs quartiers et autour du stade ont donc été maintenus. Les corridors écologiques ont été classés en zone N inconstructible : zone des palus, bord de Garonne et bord du Gât Mort, afin de "prendre en compte les fonctionnalités écologiques existantes". Au sein de ces continuités naturelles majeures, le PLU de Beautiran interdit toute forme d'urbanisation à l'exception des ouvrages/équipements nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif par un classement en zone naturelle ou agricole. Des protections adaptées ont été mises en place pour le maintien et la restauration des feuillus, haies, ripisylves par des EBC en bord du Gât Mort, sur les massifs boisés et sur les haies de la zone humide des palus.

Comme affiché dans le SCoT, des prescriptions particulières ont été prises pour les espaces importants pour la biodiversité et les zones humides. Les zones Natura 2000 et la ZNIEFF de Beautiran ont été classées en zone naturelle ou agricoles strictement protégées avec interdiction d'y mener des travaux d'occupation du sol susceptibles de porter atteinte aux habitats, espèces et équilibre écologiques et préservation des zones humides. La zone d'inconstructibilité suit les limites du PPRI et dépasse donc largement la bande des 50 mètres préservée de toute constructions, aménagements et installations susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités naturelles des espaces définies dans le SCoT.

Le document provisoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise préconise également de respecter le principe de sanctuarisation des territoires viticoles qui s'appuie sur une étude qualitative ayant pour objectif de délimiter les territoires qui constituent un réel enjeu pour la viticulture et qu'il convient de protéger de toute incursion de l'urbanisation. Le plan de zonage de Beautiran reprend l'ensemble des terres sanctuarisées qui ont été classées en zone agricole, et ainsi protégées de l'urbanisation. Un effort a été porté particulièrement sur le traitement des franges urbaines au contact de l'espace agricole. Le SCoT préconise la mise en place d'un espace d'interface paysager ou d'une dilatation de l'espace public afin d'adoucir le front urbain et pérenniser les espaces agricoles. Sur Beautiran, l'interface urbain/agricole a été travaillée dans les orientations d'aménagement et de programmation, notamment au niveau du secteur de Lamothe-Barbot-Ouest qui préserve une lisière boisée en bordure Est.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.5 Pour une ville responsable

Un des objectifs du SCoT pour une ville responsable repose sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PLU de Beautiran se concentre essentiellement sur les espaces au contact direct du bourg.

Le SCoT préconise également la protection et une bonne gestion de la ressource en eau. Ces éléments ont été pris en compte dans le rapport de présentation qui évalue l'impact du projet de PLU sur la qualité de l'eau, la prise en compte du SDAGE et du SAGE et dans la notice sanitaire annexée au PLU, qui détaille la capacité des réseaux dans le développement de Beautiran.

Au vu du risque d'inondation, plusieurs mesures ont été prises dans les futurs quartiers afin de favoriser l'écoulement des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le règlement du PLU impose à travers l'article 4 une infiltration dans le sol des eaux pluviales et autorise le stockage et la rétention des eaux pluviales. Le système de noue est préconisé dans les futurs quartiers afin de faciliter l'écoulement des eaux de pluie.

1.6 Pour une ville à haut niveau de service

En ce qui concerne les transports, le SCoT préconise une articulation des réseaux de déplacement entre le réseau métropolitain, le réseau de proximité et le réseau de circulation douce. Sur Beautiran, cette articulation a été bien intégrée dans le PLU avec la mise en place d'un pôle multimodal au niveau de la gare TER, combinant les déplacements métropolitains en train, les déplacements de proximité en voiture ou en car et les déplacements doux sur la commune, à pied ou à vélo. Le pôle de la gare accueille ainsi un futur parking et seront aménagées des liaisons douces allant de la gare vers les futurs quartiers et vers la ligne de car qui circule sur la RD 1113. Le PLU de Beautiran répond à l'objectif du SCoT qui préconise un accès aux espaces de proximité et de services, en moins de 15 minutes en déplacements doux, à tous les habitants.

Pour ce qui est des infrastructures de transport, le Grand Projet Sud Ouest reliant en 2020 Bordeaux à Toulouse a été identifié sur le plan de zonage du PLU. Beautiran ne se développe pas sur le faisceau défini dans le projet. La gare de Beautiran joue un rôle très important dans le développement de la commune et du bassin de vie. A ce titre, le projet de PLU densifie l'habitat à proximité de la gare et favorise l'inter modalité des transports. Classée gare de niveau 3, la gare de Beautiran joue un rôle dans l'organisation des déplacements de la périphérie vers le centre et du centre vers la périphérie.

Le réseau de déplacement doux sur Beautiran a été renforcé dans le PLU à la fois pour desservir quotidiennement les centralités existantes et pôle d'échange de la gare, mais également pour mettre en valeur les espaces agricoles et naturels du territoire, et notamment mettre en valeur les paysages de la Garonne. A ce titre, la commune a été identifiée comme centrale pour le développement des déplacements piétons sur le pôle urbain et des déplacements cyclistes de Beautiran vers les communes limitrophes. Ainsi, l'aqueduc de Budos, l'ancienne voie de chemin de fer et les chemins de randonnée ont été valorisés dans le PLU.

L'offre en logement sur Beautiran répond en nombre et en type à la demande attendue, affichée dans le diagnostic. Le PLU de Beautiran justifie en effet d'une production de logements suffisante et diversifiée, en cohérence avec les objectifs du SCoT. Les 500 habitants attendus d'ici 2030 sur Beautiran impliquent la production de 240 logements environ (au maximum 250 sont permis du fait des dispositions du PLU). Les typologies de logements recommandées dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de diversifier l'offre en logement tel qu'affiché dans le PADD, et ainsi de répondre au parcours résidentiel de chacun. Parallèlement aux logements locatifs, le SCoT souhaite favoriser l'accession à la propriété sur son territoire. Beautiran, par la taille modeste des parcelles qui seront mises à disposition de particuliers pour de l'habitat individuel, va dans le sens de cet objectif puisque le coût de l'accession sera abordable. Enfin, le PLU de Beautiran permettra la sédentarisation des gens du voyage en rendant constructibles immédiatement leurs terrains à Lamothe-Barbot-Ouest.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le document d'orientations et d'objectifs provisoire privilégie la restructuration des espaces urbanisés à l'extension. Depuis une dizaine d'années, le développement de Beautiran va dans ce sens à travers la densification maximum du pôle urbain. Aujourd'hui, pour continuer à accueillir de nouveaux arrivants et répondre à la demande des populations, le PLU impose une certaine densité dans les futurs quartiers afin de limiter la consommation foncière. Les formes d'habitat intermédiaires et individuelles groupées ont donc été privilégiées dans les OAP qui fixent un niveau de densité.

1.7 Pour une ville active

Le PLU de Beautiran ne crée pas de nouvelles zones d'activités, mais conforte les deux zones existantes de Calens et du Château. Le règlement du PLU donne les conditions nécessaire pour le développement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités. L'intégration de la ZA de Calens aux espaces environnants a été réfléchie à travers la préservation d'une bande boisée à l'Ouest, limitant les nuisances avec l'agriculture. L'aqueduc de Budos permet la transition douce entre la zone d'activité et le futur secteur des Bruyères.

Le tourisme n'est pas l'activité principale de Beautiran, mais dans le cadre du PLU, les chemins de randonnée seront réaménagés et le lien avec la Garonne sera réinvesti. Le SCoT préconise en effet de "créer, le long des fleuves et de l'estuaire, un système de liaisons douces ponctué d'équipements". Le plan de zonage de Beautiran met en avant le projet de créer une plateforme sur la Garonne. Un emplacement réservé a été mis en place dans ce but.

Beautiran a été identifié comme lieu de support du développement local important en lien avec Castres - Portet et Langoiran. Le PLU propose donc un développement structuré et en interaction autour de cette centralité relais. De plus, le Gât Mort qui borde Beautiran a été identifié comme secteur à enjeu paysager et environnemental, il a donc été protégé par le zonage en espace naturel et la mise en place d'un EBC.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2 COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Montesquieu a été arrêté par délibération le 8 décembre 2009. Une délibération a été prise en février 2012 par la CCM pour réviser le document dont les enjeux et les stratégies de développement ne sont pas en cohérence avec ceux du SCoT. **Alors que le SCoT affiche des objectifs de développement ambitieux, de 25 000 habitants supplémentaires dans la couronne périphérique de l'agglomération bordelaise, principalement concentrés dans les polarités-relais, dont Beautiran, or le PLH ne prévoit que 16 nouveaux logements pour la commune d'ici 2015.**

2.1 Enjeux et stratégie

Les priorités du PLH et ses traductions dans le PLU sont :

- **La réponse aux besoins locaux**. Le PLU de Beautiran met en avant la production d'une offre diversifiée de logements pour les 18 ans à venir. Comme affiché dans le PLH, la commune de Beautiran souhaite répondre à des besoins prioritaires locaux. La commune souhaite en effet développer une offre de logements de petite taille adaptés aux jeunes et aux personnes âgées grâce aux appartements locatifs prévus dans l'îlot ouvert des Regailles et sur le Plateau de Calens, à Lamothe-Barbot-Ouest et aux Bruyères, ainsi qu'une résidence sénior ou RPA. Beautiran souhaite également développer son offre de logements pour les actifs employés par les entreprises locales et pour les primo-accédants à revenus modestes et moyens à travers des logements individuels groupés sur des parcelles au coût abordable, prévues entre 700 et 900 m² en moyenne.
- **La diversification des projets locaux recensés pour la construction neuve par les communes.** Au sein des diverses zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU, différentes typologies d'habitat se côtoient, créant des quartiers à forte mixité sociale et intergénérationnelle.
- **La qualité durable des logements et des formes urbaines.** Les OAP de Beautiran ont été réfléchies afin de réaliser des quartiers de qualité avec traitement paysager intégré dans les aménagements. Les zones AU seront soumises à opération d'ensemble afin de s'assurer d'une certaine homogénéité des revêtements et du mobilier urbain.
- **L'amélioration de l'habitat existant.** L'habitat existant, classé UA et UB dans le PLU, pourra faire l'objet de réhabilitation.

2.2 Soutenir et diversifier les opérations prévues

La Charte du PLH et les résultats attendus ont été intégrés dans le PADD et les OAP du PLU de Beautiran. L'objectif à atteindre est la diversification systématique de chaque projet pour aller dans le sens d'une production de logements plus petits, comprenant une offre destinée aux primo-accédants, des logements sociaux, des logements destinés aux personnes âgées et handicapées, à côté de la vente classique. L'habitat produit devra être diversifié (en taille, type, financement et statut) tout autant que les prix des logements. Les opérations devront être d'une grande qualité urbaine et environnementale et être intégrées au bourg. L'ensemble de ces objectifs sont repris à travers deux objectifs du PADD : « diversifier l'offre de logements pour accompagner le renouvellement de la population et faciliter le maintien de la population locale », « Développer la qualité environnementale dans tous les projets urbains » et traduit dans les OAP.

Les objectifs de la Charte d'aménagement du PLH ont également été traduits dans la réglementation du PLU. Plusieurs secteurs ont été créés dans les zones AU afin d'imposer une typologie de logements spécifiques règlementés différemment au niveau des hauteurs, implantations,... afin d'avoir des typologies diversifiées.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3 Mieux maîtriser la construction en diffus

Le PLH préconise aux communes d'acquérir des terrains dans le tissu urbain pour des réalisations sociales dans des sites prioritaires, situés près des gares ou dans des bourgs. Le résultat attendu par cette mesure est le développement des logements sociaux ou de l'accession à prix faible et de rattraper le déséquilibre social qui existe dans des zones déjà achevées. Les discussions engagées suite à la consultation des personnes publiques associées sur le PLU arrêté, notamment avec les représentants des services de l'état et de la communauté de communes, ont mis en évidence le caractère très contraignant de la mise en place de quotas stricts dédiés à la production de logements sociaux dans le règlement, dans la mesure où Beautiran est classée dans une zone non prioritaire pour l'octroi d'aides au développement du parc de logements sociaux. Ceci tend à complexifier le montage d'opérations et n'encourage pas l'intervention des bailleurs sociaux. La commune pourra néanmoins satisfaire cet objectif en continuant à solliciter les bailleurs sociaux et si besoin en adaptant ultérieurement les dispositions de son PLU suite à l'approbation du futur PLH de la communauté de communes, lequel est actuellement en cours de révision.

2.4 Autres actions définies dans le PLH, en cohérence avec le PLU

La mobilisation des ressources du parc existant consiste à renouveler le parc de logements dégradés. Cette action n'est pas traduite dans le PLU, elle passe avant tout par la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

L'insertion des personnes défavorisées passe par la coordination et la mise en commun des moyens des différents acteurs sociaux, la production de logements d'urgence à l'échelle intercommunale et de maisons relais. A l'échelle communale et à l'échelle du document de planification local, le PLU de Beautiran favorise la sédentarisation des gens du voyage en classant constructibles les terrains sur lesquels ils habitent.

Le PLU permet également de constituer une réserve foncière sur le long terme afin **d'anticiper pour préserver l'environnement et l'avenir**. Cette politique de réserve foncière permettra d'anticiper les problèmes de logement et de mieux maîtriser les coûts. Le PLU prévoit ainsi deux zones classées 2AU qui ne seront constructibles qu'après urbanisation des zones 1AU.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3 COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE ET LES SAGE

« Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne est un document de planification pour la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques, dont le bon état des eaux. »

Le SDAGE Adour-Garonne s'étend sur près de 115 000 km² et concerne les régions Aquitaine, Midi-Pyrénées, la moitié Sud de Poitou-Charentes et une partie du Limousin, de l'Auvergne et du Languedoc-Roussillon ; 6916 communes sont concernées par ses objectifs et Beautiran en fait partie.

Suite au travail réalisé pour élaborer ce document, il a été mis en évidence qu'un risque de ne pas atteindre le bon état des eaux en 2015 est avéré sur l'ensemble du bassin. Des pressions relatives aux pollutions, à la morphologie et à l'hydrologie des milieux aquatiques ainsi qu'aux déficits structurels estivaux et automnaux de ressources en eaux constituent une réelle difficulté à l'atteinte du bon état des eaux sur l'ensemble des milieux aquatiques dès 2015.

Afin de palier à ces problématiques plusieurs orientations fondamentales ont été définies et constituent le socle du SDAGE; elles reprennent notamment des dispositions existantes dans le SDAGE de 1996 :

- **Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,**
- **Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,**
- **Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,**
- **Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques,**
- **Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,**
- **Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.**

Dans une démarche de développement durable et dans le but d'élaborer un P.L.U sur la commune de Beautiran qui réponde aux enjeux du SDAGE Adour-Garonne, les orientations énoncées ci-dessus ont été prises en considération dans l'élaboration du projet. La commune de Beautiran a affirmé la volonté d'élaborer son P.L.U en plaçant l'Eau au cœur de son projet de territoire afin de préserver cette ressource et de conserver voire renforcer les milieux aquatiques fragiles et remarquables. Pour cela, les objectifs déclinés dans le SDAGE exposés ci-dessus ont été étudiés afin d'être adaptés au contexte territorial communal de Beautiran et intégrés au projet de Plan Local d'Urbanisme ; ainsi les orientations fondamentales suivantes ont été retenues :

3.1 Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance

Cette orientation du SDAGE Adour-Garonne se décompose en trois objectifs :

- Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs
- Mieux connaître pour mieux gérer
- Développer l'analyse économique dans le SDAGE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le SDAGE Adour-Garonne préconise une gestion concertée des acteurs de l'eau à l'échelle du bassin à l'échelle locale. A travers la structuration du syndicat mixte de gestion de l'eau, l'ARPOCABE qui regroupe les communes d'Arbanats, Portets, Castres et Beautiran. A travers ce syndicat, les communes se sont regroupées pour optimiser l'organisation géographique de la ressource en eau. L'organisme tend vers une recherche de la gestion équilibrée de la ressource en eau. Il produit chaque année un bilan annuel qui permet d'avoir un suivi et des données économiques sur la gestion de l'eau sur la commune de Beautiran.

3.2 Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques :

Cette orientation du SDAGE se décompose en quatre objectifs :

- Agir sur les rejets issus de l'assainissement collectif ainsi que ceux de l'habitat et des activités dispersées
- Circonscrire les derniers foyers de pollutions industrielles et réduire ou supprimer les rejets de substances dangereuses et toxiques
- Réduire les pollutions diffuses
- Réduire l'impact des activités sur la morphologie et la dynamique naturelle des milieux

Sur Beautiran, 90% des habitants sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration et les réseaux sont performants et conformes à la règlementation. En 2011, la commune de Beautiran a d'ailleurs réalisé une campagne annuelle de curage préventif du collecteur des eaux usées et a engagé des travaux sur les postes de refoulement. Au niveau de la STEP, des travaux ont été réalisés sur le dégrilleur, les lits de roseaux ont été vidangés deux fois et replantés. Une campagne de contrôle de l'H^2S sur l'exutoire des postes de refoulement a permis d'intervenir afin de réduire la présence d'hydrogène sulfuré sur les exutoires des postes de la ZAC de Calens.

Selon l'objectif du SDAGE, la commune a anticipé l'évolution démographique de la population et le développement de l'urbanisation par la réalisation d'une station d'épuration de dimension importante par rapport à la population locale. 28,06 tMS de boues sont produites annuellement par rhizocompostage.

Le projet impose également une infiltration des eaux de pluie sur la parcelle pour les nouvelles constructions, limitant les rejets pluviaux dans les cours d'eau. Les rejets d'assainissement font l'objet d'un suivi qualitatif dont les résultats montrent une bonne qualité des eaux rejetées et aucune trace de pollution. La station respecte les limites de qualité fixées par arrêté préfectoral. Ainsi, les substances toxiques qui peuvent être émises par la ZAC de Calens sont traitées par la station afin de parvenir à une eau de rejet de bonne qualité.

Paramètre	Concentration maximale	Rendement minimum à atteindre	Concentration rédhibitoire
DBO5	25 mg/l	70%	90 mg/l
DCO	125 mg/l	75%	250 mg/l
MES	30 mg/l	90%	85 mg/l

Source : Rapport annuel du délégataire

Le projet de développement de Beautiran pour les années à venir n'impactera pas le risque de pollution des eaux. Les rejets d'origine industrielle n'augmenteront pas puisque l'implantation de nouvelles industries n'est autorisée qu'en zone UY dont le bâti commercial et artisanal est déjà assez dense. Les rejets domestiques des nouvelles constructions seront tous traités par la station d'épuration dont la capacité de traitement est en cohérence avec le projet de développement.

Les déchets dangereux sont collectés par des prestataires privés et des déchetteries professionnelles situées dans l'agglomération de Bordeaux.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3 Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

Cette orientation du SDAGE se décompose en quatre objectifs :

- Gérer durablement les eaux souterraines
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau
- Préserver, restaurer et gérer les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux
- Préserver et restaurer les continuités écologiques

En cohérence avec le SDAGE, aucun nouveau plan d'eau ne sera créé dans la zone humide des palus. En revanche la commune sensibilisera la population sur la ressource en eau en recréant le lien entre la Garonne et les beautiranais. La commune a pour projet de créer une ou plusieurs ouvertures sur la Garonne et d'aménager les cheminements existants entre le bourg et le fleuve.

Les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux seront protégés par un zonage N en bord de Garonne, en bord du Gât Mort et dans la zone humide des palus. La mise en œuvre des trames bleues et vertes constitue en effet une des voies privilégiées pour atteindre cette orientation. Le PLU de Beautiran identifie et valorise dans sa traduction règlementaire les corridors écologiques du territoire, permettant de préserver l'impact sur les milieux aquatiques en évitant l'urbanisation de ces milieux sensibles.

3.4 Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques

Cette orientation du SDAGE se décompose en deux objectifs

- Protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs
- Une eau de qualité insuffisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme

Afin de répondre aux besoins des populations futures, l'un des axes du SDAGE est de **garantir une eau potable en quantité et en qualité**. La commune de Beautiran dispose de deux ressources. Le forage de Curcie Petiton à Portet approvisionne Beautiran par une nappe d'eau éocène. Cette ressource en eau est cependant de moins en moins utilisée: en 2009, 10 353 m³ d'eau étaient produits, 5 644 en 2010 et seulement 373 en 2011. Considéré aujourd'hui comme une ressource de secours, le forage produit en effet du sable en quantité importante et de ce fait n'est pratiquement plus utilisé. Un diagnostic de l'installation est envisagé pour étudier son devenir.

Le forage de Bellefont HT3, d'une profondeur de 17 mètres localisé à Castres-Gironde, est en revanche une ressource permanente qui a produit, pour l'année 2011, 489 880 m³ d'eau afin de desservir l'ensemble des communes membres de l'ARPOCABE. Au niveau de cette ressource qui puise dans la source de Bellefont et dans la nappe oligocène, 4 forages fournissent au total près de 2 millions de m³ d'eau par an. Les eaux de source et celles de 2 forages sont conduites à la station de production d'eau potable de Bequet à Villenave d'Ornon qui rejoint celui de l'aqueduc de Budos. Ce réseau sert à l'alimentation en eau potable de la CUB et comble environ 20% des besoins de la Communauté Urbaine. Le quatrième forage de cette ressource en eau alimente donc les communes d'Arbanats, Beautiran, Castres-Gironde et Portets dans le cadre d'une convention de fourniture d'eau par la CUB au syndicat de l'ARPOCABE. Comme toutes les zones d'affleurement, les parcelles sur lesquelles sont situés ces quatre captages sont particulièrement sensibles aux pollutions ; le champ captant de Bellefont fait actuellement l'objet d'une

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

demande d'autorisation de mise en place de périmètres de protection de la part de la CUB. Le syndicat de l'ARPOCABE rachète donc la ressource à la collectivité. Cette convention prévoit la fourniture de 1000 m³/j d'eau brute et est valable jusqu'en 2015.

Le réseau d'alimentation en eau potable sur Beautiran fait état de peu de pertes. Les fuites du réseau s'élèvent à 0,8% de la ressource. Le volume correspondant est de 4 048 m³ pour l'année 2011 sur les 490 253 m³ produits par les deux forages. Des travaux d'entretien sont régulièrement pris en charge par la collectivité qui veille au bon fonctionnement du réseau et à une gestion rationnelle de la ressource en eau.

3.5 Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique

Cette orientation du SDAGE se décompose en deux objectifs

- Rétablir durablement les équilibres en période de rareté de l'eau
- Faire partager la politique de prévention des inondations pour réduire durablement la vulnérabilité

Un des axes forts du SDAGE est la **gestion équilibrée des ressources en eau**. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont délégués au gestionnaire La Lyonnaise des Eaux à Beautiran et dans les autres communes de l'ARPOCABE. Ce gestionnaire a mis en place d'une base de données afin d'avoir un suivi efficace de la ressource. Un rapport annuel faisant état de la ressource consommée et rejetée parait chaque année. La commune connait donc exactement les prélèvements réels effectués sur les nappes d'eau éocène et oligocène de Portet et Castres-Gironde et la consommation annuelle de ses habitants. Un diagnostic est actuellement en cours sur l'ensemble du réseau d'eau potable.

Afin d'améliorer la gestion de la ressource en eau, un syndicat départemental a été créé afin de prospecter pour trouver de nouvelles ressources en eau complémentaires à celles existantes. Le Syndicat Mixte d'Etudes pour la Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde, le SMEGREG, produit des études en ce sens. Il estime les besoins en eau du département (évalué à environ 310 millions de m³ par an). Ces recherches permettront de maintenir les débits dans les nappes existantes et d'éviter de dépasser les limites d'étiage. Ce syndicat mixte anticipe donc les situations de crises.

Le PLU de Beautiran tient également compte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation afin de prévenir et réduire la vulnérabilité des personnes et équipements sur le territoire de Beautiran. L'ouverture de zones non bâties à l'urbanisation a été ciblée sur des terrains à l'Ouest du bourg, éloignés des cours d'eau, afin de limiter le risque. Seul le secteur de la Gaité est à proximité de la cote des plus hautes eaux du PPRI. Sur ce secteur, des préconisations spécifiques ont été mises en place dans le règlement. L'accès des constructions se fera par la rue de la gare, cela évitant de créer de nouvelles voiries et des réseaux à proximité de la zone inondable. Les limites de la zone AU se limitent au talus, situé au dessus de la cote des plus hautes eaux.

Au-delà de la partie opposable du règlement qui réduit le risque d'inondation au maximum, un travail d'information et de sensibilisation sur le risque a été fait afin d'informer les citoyens et de développer la culture du risque. Le zonage du PPRI a été reporté sur le plan de zonage. Une note d'information a été ajoutée en introduction de chacune des zones du règlement. A travers le PLU de Beautiran, la population sera sensibilisée sur le risque et en tiendra compte lors des dépôts de permis de construire.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.6 Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Cette orientation du SDAGE se décompose en deux objectifs

- Concilier une politique de l'eau et de l'aménagement du territoire
- Développer une politique territoriale adaptée aux enjeux des zones de montagne et aux enjeux des milieux littoraux en cohérence avec les conclusions du Grenelle de la mer

L'objectif du PLU de Beautiran est de réduire la pression foncière sur les zones inondables et humides en densifiant l'urbanisation vers l'Ouest du territoire, entre Beautiran et Ayguemorte-les-Graves, et de limiter le développement à proximité de la Garonne, du Gât Mort et de la zone humide des palus.

La ressource en eau et l'assainissement sont gérés de manière satisfaisante à l'échelle de la commune, de l'ARPOCABE et à l'échelle du département. Ainsi, l'arrivée de nouvelles populations ne viendra pas perturber l'équilibre de la gestion actuelle. Les réseaux présents à Beautiran et les infrastructures d'assainissement sont en cohérence avec le nombre d'habitants à venir d'ici 2030 et la localisation des futures zones d'habitat. Les formes urbaines, les densités ou la perméabilisation des parcelles ont été règlementées dans le règlement du PLU pour intégrer les différentes facettes des enjeux de l'eau dans tous les futurs projets.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, deux réunions de concertation avec les personnes publiques associées, dont les commissions locales de l'eau et les comités de rivières, ont été organisées afin de tenir compte de l'ensemble des enjeux autour de ces problématiques.

La protection de la ressource en eau se recoupe avec les enjeux de préservation de la biodiversité, de la prévention des risques et de la qualité des milieux naturels. Le zonage et le règlement du PLU sont compatibles avec les objectifs de préservation de la biodiversité détaillés dans le chapitre sur les impacts du PLU sur l'environnement. Les espaces naturels et agricoles sont gérés de façon économe.

Un accent particulier a été mis sur la gestion des eaux pluviales, qui constitue un axe du PADD. L'écoulement sera géré sur la parcelle, un coefficient d'imperméabilisation a d'ailleurs été mis en place dans les futurs quartiers, limité à 0,5. Des noues seront créées dans les futurs quartiers.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme). En accord avec la loi Grenelle II promulguée le 12 juillet 2010, la prise en compte et les impacts du projet de PLU de Beautiran sur l'environnement doivent donc être étudiés sur tous les aspects. A ce titre, l'impact du projet doit être justifié au regard de :

- la biodiversité, le milieu naturel et la trame verte et bleue
- l'activité agricole
- les paysages et le patrimoine
- les pollutions et les émissions de gaz à effet de serre
- les ressources naturelles et les énergies, notamment la prise en compte de l'amélioration énergétique des bâtiments
- les risques et les nuisances

1. L'IMPACT DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE, LA QUALITE DU MILIEU NATUREL, LA TRAME VERTE ET LA TRAME BLEUE

1.1 UN PROJET QUI PROTEGE ET MET EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE

Le territoire de Beautiran bénéficie d'un patrimoine naturel d'une grande richesse tant sur le plan paysager que sur le plan faunistique et floristique. La présence d'un réseau hydrographique structurant, qui s'articule autour de la Garonne et de son affluent, le cours d'eau du Gât Mort, s'accompagne de larges zones naturelles, humides et boisées, qui sont un élément identitaire du territoire. Principalement composés de saules, peupliers et chênes, ces espaces naturels recensent de nombreuses espèces, dont beaucoup sont menacées de disparition si rien n'est fait pour protéger leurs habitats.

C'est pourquoi, ces trames bleues et vertes, bien identifiées et protégées par les documents graphiques du projet de PLU communal, font aussi l'objet de fortes protections au niveau national et européen. Classées par le réseau Natura 2000 en sites d'intérêt communautaire « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats » et couvertes par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, la ZNIEFF « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne », la Garonne et le Gât Mort font l'objet d'une double protection qui ne se limite pas au cours d'eau, mais couvre un périmètre étendu à l'intégralité de la zone humide et de la zone des palus qui couvrent une large part du territoire communal. En l'occurrence, ces cours d'eau font l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol et permet également la protection des espaces naturels de Beautiran.

La richesse mais également la fragilité de ces milieux en font des sites à protéger. La commune a donc choisi, à travers le projet du PLU, à la fois de préserver, mais aussi de valoriser ces espaces naturels.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1.1 Les outils de préservation des espaces naturels

L'outil de préservation essentiel dans le cadre du PLU a été le classement de l'ensemble des boisements en zone naturelle « N » et en zone agricole soumise au règlement du PPRI. Les périmètres ZNIEFF et Natura 2000 sont intégrés dans ces zones, ainsi que toutes les entités boisées situées dans la zone des palus et autour du bourg, et les ripisylves le long des cours d'eau. Le règlement de la zone N limite ainsi les constructions uniquement aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics, à la restauration de bâtiments existants, aux constructions d'abris légers pour animaux inférieurs à 20m² et à 3,5 mètres de hauteur et aux installation liées à l'exploitation forestière. Dans la zone A en zone rouge du PPRI, seules les occupations et utilisations du sol de la zone A admises par le règlement du PPRI, très strict, sont autorisées. Ces deux zones de protection stricte couvrent 47% de la superficie communale.

Par ailleurs, les espaces destinés à l'urbanisation respectent la fragilité des milieux et les zones « U » et « AU » ne viennent pas empiéter sur ces entités naturelles. Le projet de PLU prévoit un développement urbain essentiellement concentré au sein des espaces déjà urbanisés et tourné vers l'Ouest du bourg afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces sensibles. Au Sud et à l'Est du bourg, la zone « U » se limite uniquement à l'existant et ne vient pas consommer les boisements ou espaces agricoles. Le projet de développement communal de Beautiran est donc tourné vers l'Ouest, où la trame verte est moins présente, notamment dans le but de préserver la richesse naturelle existante à l'Est.

Enfin, outils de protection majeur, des Espaces Boisés Classés ont été identifiés sur les secteurs les plus sensibles afin de protéger l'occupation boisée du sol. Tout changement d'affectation du sol y est interdit, assurant la préservation des boisements, et de la faune et de la flore du milieu. Ils ont été identifiés sur :

- Les boisements structurants au Nord-est de la commune, espaces naturels riches en biodiversité, leur préservation est essentielle pour maintenir le corridor écologiques
- Quelques 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, marqueur de l'identité bocagère de la zone humide de Beautiran

L'ensemble de ces dispositions assure ainsi la protection de ces milieux naturels sensibles, des écosystèmes qu'ils renferment et donc de la biodiversité du territoire.

1.1.2 Les outils de mise en valeur et mesures compensatoires

Plusieurs mesures viennent favoriser la mise en place de trames vertes et d'éléments naturels au sein des zones prévues à l'urbanisation.

- La préservation d'un grand nombre d'espaces boisés au travers des EBC garantit le maintien des entités naturelles.
- L'article 13 du document réglementaire va dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose dans un nombre important de secteurs le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations équivalentes afin de garantir la protection de l'élément naturel dans le tissu urbain.
- Ce même article impose un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et les aires de stationnement. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers.
- La place du végétal sera particulièrement développée dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble. L'article précise en effet que sera créé un espace commun planté pour chaque opération d'ensemble.
- Les Orientations d'aménagement sur les secteurs 1AU ont laissé une large place aux espaces verts. Les bois en limite de zone seront préservés au Sud et à l'Est du secteur de Lamothe-Barbot-Ouest, à l'Est du secteur de La Gaîté. Les voies vertes de l'aqueduc de Budos et de l'ancienne voie ferrée seront confortées par un prolongement des cheminements doux au sein du futur quartier de Lamothe-Barbot, des Regailles et des Bruyères. Enfin, une partie des futurs quartiers sera aménagée selon le principe d'îlot ouvert, laissant une large place aux espaces verts. Dans ces quartiers, la superficie des espaces collectifs ne pourra être inférieure à 50% du terrain aménagé.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 UN PROJET SANS INCIDENCES SUR LES ZONES NATURA 2000

Le territoire de Beautiran est bordé par la Garonne et sa zone humide dont les milieux naturels sont classés à l'inventaire des zones Natura 2000. Il s'agit des sites « FR7200688 - Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » dans la zone des palus, au Nord-est du territoire, « FR7200700 – La Garonne » et « FR7200797 - Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats » qui longe le Gât Mort. Les choix à travers le projet de développement de Beautiran, ont ainsi été guidés par le souhait de limiter tout impact sur ces sites et de préserver la qualité de ces écosystèmes.

Tout d'abord, il s'agit, à travers le PLU de protéger ce réseau hydrographique ainsi que les éléments floristiques et faunistiques qui le composent de toute construction pouvant nuire à sa qualité. Pour cela, une zone « N » et « A inondable » intégrant les cours d'eau, leurs ripisylves et l'intégralité des zones humides ou soumises au risque d'inondation qui s'étendent sur environ 600 mètres en bord de Garonne et environ 200 mètres, variables par endroit, autour du Gât Mort. Cette zone se présente comme une zone naturelle de protection stricte autorisant uniquement les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, la restauration de bâtiments existants, la construction d'abris légers pour animaux inférieurs à 20m² et limitée à 3,5 mètres de hauteur et les installations liées à l'exploitation forestière.

L'ensemble des ripisylves du Gât Mort, concerné par la zone Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats » a été identifié en tant qu'Espace Boisé Classé. Les boisements existants dans les palus, concernés par la zone Natura 2000 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » ont également été identifiés en tant qu'EBC. Ainsi, en plus d'interdire les constructions nouvelles, le déboisement y est formellement interdit et les coupes et abatages d'arbres contrôlés.

Par ailleurs, les choix et les caractéristiques du développement urbain projeté de Beautiran visent à limiter l'impact sur l'environnement :

- Le développement urbain du village a été contenu à l'Est et au Sud afin de ne pas s'étendre vers la Garonne et le Gât Mort et de respecter la délimitation des zones inondables.
- De plus, les dents creuses du tissu urbain et les extensions urbaines définies en périphérie du bourg seront desservies par un assainissement collectif. Le réseau existant assure la desserte future en assainissement collectif et permettra à la fois de construire sur des surfaces plus réduites, économisant ainsi de l'espace, et de limiter les risques d'atteinte et de pollution aux milieux naturels.
- Les dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser ont été définies de manière à favoriser le développement des espaces verts et plantations.
- On retrouve également quelques zones à vocation d'activités, notamment au niveau de l'entrée de ville à l'Ouest de Beautiran et au Sud du pôle urbain. Le première ZA, n'est toutefois pas concernée par la traversée d'un site Natura 2000. La ZA du Château en revanche est située sur les bords du Gât Mort, couvert par un site Natura 2000. Bien que la zone d'activité soit implantée dans un site sensible, le projet de PLU ne fait qu'identifier le site. Le développement de cette ZA sera limité puisque le potentiel foncier restant est dérisoire. Il est de plus imposé aux activités de la zone un contrôle très strict au niveau des rejets. L'article UY-4 impose en effet à ce que toute construction ou installation nouvelle soit raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif de caractéristiques appropriés.

Les choix de développement et d'aménagement et les dispositions pris à travers le PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences notables sur la qualité des trois sites Natura 2000 « FR7200688 - Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans », « FR7200700 – La Garonne » et « FR7200797 - Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats ». Le projet de PLU ne nécessite donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale spécifique complémentaire à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3 UN PROJET QUI TIENT COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE PARTICULIEREMENT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

D'après la loi Grenelle II, la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

1.3.1 Impact du projet sur la trame verte

D'après la loi Grenelle II, la trame verte comprend :

- Tout ou partie des espaces protégés ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité
- Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.

La commune de Beautiran, au regard de sa localisation en bord de Garonne, comprend des espaces naturels d'une superficie importante et d'une qualité certaine. Le fleuve et son réseau hydrographique qui s'écoule sur le territoire offrent une large place aux espaces naturels et zones humides qui s'étendent sur le territoire de Beautiran. Ainsi, la commune, au regard de ses différentes conditions de sols, d'hydrographie, d'altitude et d'ensoleillement, comporte un nombre relativement important d'écosystèmes remarquables pour la biodiversité : boisements humides, palus, ripisylves, rouilles, haies remarquables, ouverture viticole. Ces éléments créent à la fois un espace environnemental de qualité pour la faune et la flore et un cadre de vie privilégié pour les habitants de la commune.

Les trames vertes identifiées sur la commune dans le diagnostic bénéficient des mesures de protection détaillées préalablement dans la partie sur la mise en valeur des espaces naturels et de la biodiversité du territoire, à savoir la création de vastes zones « N » et « A » reprenant le patchwork de bois et espaces naturels, les palus, les plaines inondables, les ripisylves de saules et de chênes le long des cours d'eau, et participent à la protection stricte du paysage et au respect de l'écoulement naturel des eaux.

Les coulées vertes telles que l'aqueduc de Budos et l'ancienne voie ferrée, de tailles plus modestes que les trames vertes, sont également prises en compte dans les OAP. Les schémas d'aménagement des futurs développements conservent ces voies naturelles qui circulent en milieu urbain et les intègrent de façon cohérente dans les aménagements à prévoir.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.3.2 Impact du projet sur la trame bleue

D'après la loi Grenelle II, la trame bleue comprend :

- Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux
- Tout ou partie des zones humides

Le réseau hydrographique structure clairement le territoire de Beautiran puisqu'il forme sa limite à l'Est et au Sud. L'écoulement des eaux vives et la présence de boisements contribuent à une riche biodiversité. La végétation qui s'étend de part et d'autre des cours d'eau, est existante tout le long de la Garonne et du Gât Mort.

La trame bleue ne s'arrête pas qu'aux cours d'eau, elle s'étend aux zones humides qui occupent une large place sur le territoire communal. Le réseau de rouille et de canaux sont un véritable vivier pour les insectes et amphibiens et créent un écosystème humide particulier à protéger.

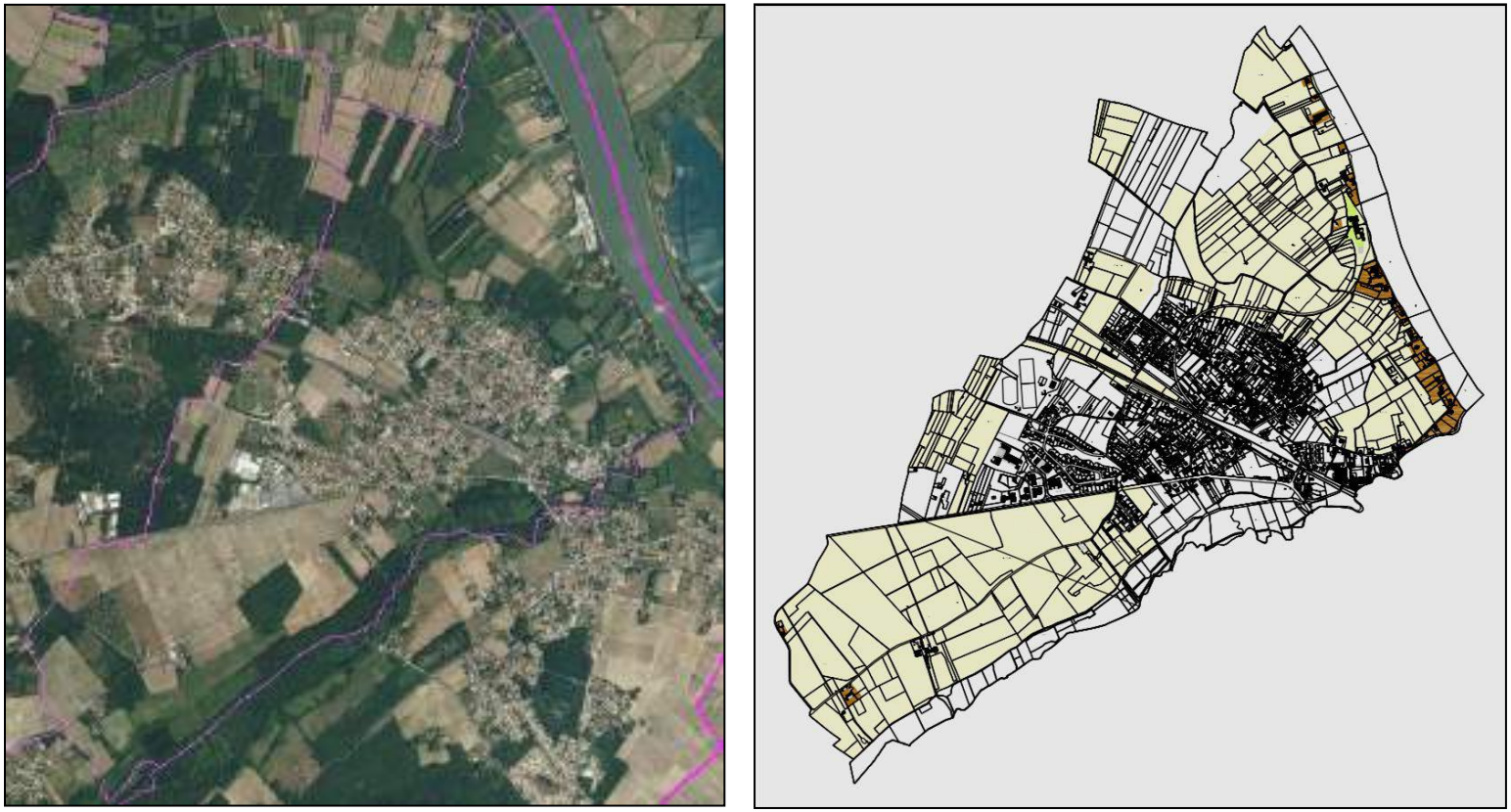
Les trames bleues identifiées sur la commune bénéficient des mesures de protection détaillées préalablement dans la partie sur la mise en valeur des espaces naturels.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. L'IMPACT DU PROJET SUR L'ACTIVITE VITICOLE

2.1 UN PROJET QUI PERMET LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE

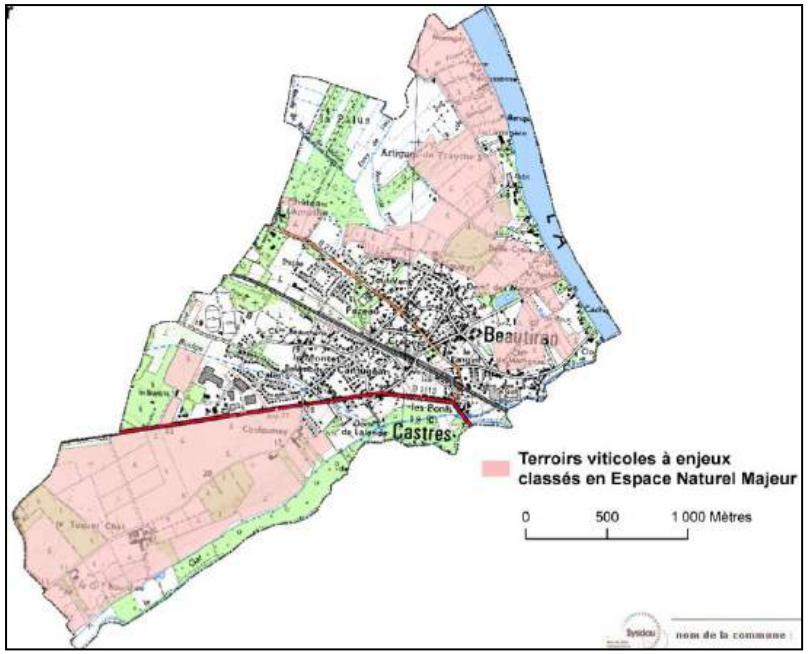
La commune de Beautiran est marquée par l'activité viticole avec une grande part du terroir valorisée par un classement AOC Graves et Bordeaux supérieurs. Le projet de PLU vise à assurer le maintien de cette activité prépondérante au sein de l'économie locale. La mise en place d'une zone A, réservée à l'activité agricole, assure la préservation et la pérennisation des espaces cultivés en autorisant uniquement les activités et les constructions liées à l'activité. **La délimitation de la zone A reprend avec précision l'intégralité des exploitations agricoles, afin de pérenniser les cultures existantes, et intègre également des espaces naturels qui pourraient être exploitées au vu de la richesse agronomique des terres. Une cinquantaine d'hectares ont ainsi été ajoutés à la zone agricole entre le PLU de 2005 et le projet de PLU actuel.**



Comparaison photographie aérienne et zonage des espaces agricoles du PLU

Le zonage des espaces agricoles dans le PLU de Beautiran recouvre la totalité des terres viticoles sanctuarisées par la carte des terroirs viticoles à enjeux classés en espaces naturels majeurs. Par ce classement en zone "A" dans le règlement, **le mitage des espaces agricoles sera formellement interdit**. Cette mesure de protection des espaces agricoles contribue à pérenniser l'activité viticole sur le territoire.

Cet objectif de pérennisation de l'activité est un parti pris de la commune pour mettre en place un véritable projet sur le long terme. **Le développement de la viticulture est une volonté affirmée dès le début du projet de PLU et inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Beautiran**. Le développement de l'activité est traduit dans le règlement par l'article 2 de la zone A qui autorise sous condition " les constructions et bâtiments d'exploitation agricole à condition d'être directement liés à l'exploitation agricole de la zone". Les nouvelles constructions à usage d'habitation et extensions sont limitées aux constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Celles-ci doivent être implantées à une distance maximale de 100m du siège d'exploitation. Le changement d'activités est aussi autorisé, en cohérence avec le diagnostic agricole élaboré dans le cadre du PLU.



Comparaison des terroirs viticoles à enjeux classés en Espace Naturel Majeur

2.2 UN PROJET QUI LIMITE L'ETALEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

2.2.1 Un projet urbain cohérent

Un objectif fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Beautiran est celui de limiter l'étalement urbain en ciblant principalement l'urbanisation dans les dents creuses du bourg, dans les espaces interstitiels et en continuité directe du bâti existant. Limiter l'étalement urbain sur le territoire permet d'optimiser la préservation des espaces non bâtis et en particulier ceux présentant des caractéristiques agronomiques remarquables.

Ainsi le projet de développement de Beautiran, qui concerne 14 hectares, s'étend sur 5,1 hectares actuellement dédiés à l'activité viticole, soit seulement 3% des surfaces agricoles exploitées sur l'ensemble du territoire communal.

Les parcelles agricoles situées sur le Plateau de Calens, d'une superficie de 5,1 hectares, sont des parcelles enclavées entre le pôle urbain de Beautiran, la Plaine des Sport, le lotissement de Calens et la voie ferrée. Difficilement accessibles pour le matériel agricole et générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, ces espaces ont été choisis pour y développer de nouveaux logements avec une densité moyenne d'environ 20 logements / hectare. Le développement de nouveaux quartiers sur ces espaces est cohérent avec la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre puisque ce quartier se situe à proximité d'équipements commerciaux et sportifs. L'urbanisation se fera dans la continuité du développement urbain sur Les Regailles, espace au contact direct du pôle urbain dont l'aménagement est nécessaire pour une plus grande cohérence paysagère de l'urbanisation sur Beautiran. Le choix de classer l'ensemble de ce secteur en zone à urbaniser s'est opéré suite à la consultation des personnes publiques associées, afin de réduire l'impact du projet de PLU sur l'activité agricole. Ce choix se justifie au regard de la proximité du centre de Beautiran, et de la possibilité d'urbaniser en profondeur, tout en évitant la constitution d'enclaves agricoles.

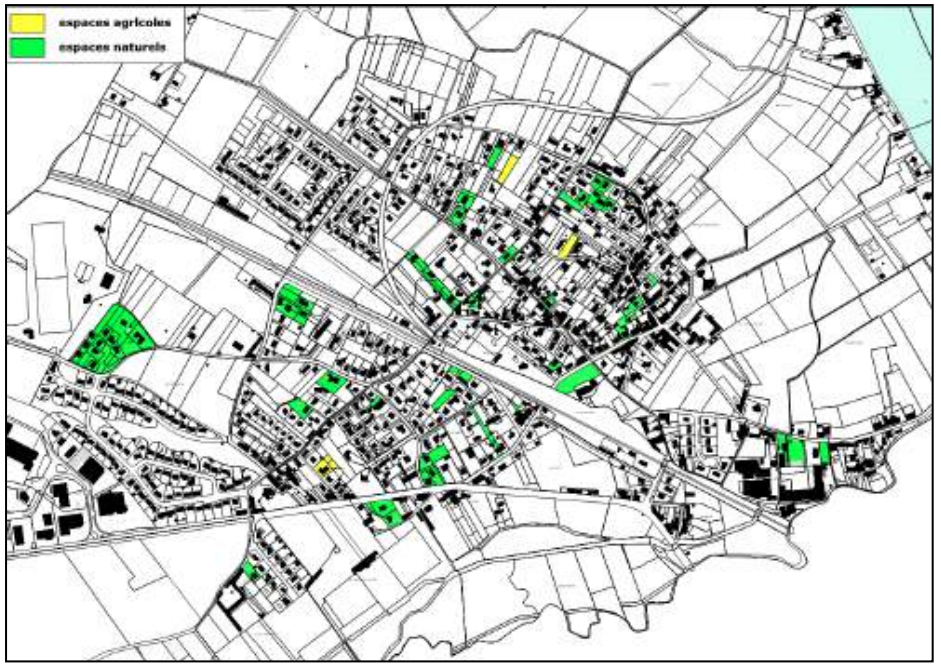
De plus, **le développement de l'urbanisation à venir sera très vigilant quant au traitement des limites du front urbain**. Le traitement paysager des limites permettra de diminuer les nuisances. L'aménagement futur permettra donc de mieux gérer la transition urbain / rural, permettant aux exploitants agricoles situés en périphérie des futurs quartiers d'éviter les conflits entre espaces. Sur le secteur du plateau de Calens, l'urbanisation sera contrainte au Sud de la voie ferrée qui marquera de façon très nette la séparation entre espace agricole et urbain.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.2.2 Un projet qui s'appuie sur un développement urbain exemplaire ces dix dernières années

Afin d'assurer la transparence des choix effectués et de justifier les différents projets sur le territoire communal, un bilan quantitatif et qualitatif a été réalisé sur la consommation des espaces agricoles depuis dix ans sur la commune. Cette analyse du foncier consommé entre 2002 et 2011 a mis en évidence **une densification exemplaire du pôle urbain de Beautiran** puisque les nouveaux logements nécessaires pour maintenir la population et accueillir les nouveaux arrivants sont concentrés dans les dents creuses du bourg. **Le développement de la commune a donc consommé, au total, 6,4 hectares en 10 ans, parmi lesquels 0,35 hectares de parcelles agricoles.**

Aujourd'hui, le potentiel foncier inclus dans le pôle urbain est pratiquement épuisé puisqu'il ne reste que 1,6 hectares de dents creuses. **L'accueil des nouvelles populations à horizon 2030, sur les 17 prochaines années, ne pourra donc se faire que sur des espaces naturels ou agricoles.**



Consommation foncière entre 2002 et 2011

2.2.3 Un projet qui tient compte de la pérennité des terres agricoles

Le projet de développement urbain de Beautiran s'appuie sur une enquête agricole réalisée le 12 avril 2011. Le zonage du projet de PLU tient compte du projet de chaque agriculteur, de leur volonté de développement et de diversification de leur activité, et de la pérennité de leur exploitation, de leur succession et reprise possible après départ à la retraite. Ainsi, les terrains qui appartiennent à des agriculteurs dont la succession est assurée ont été classés en zone A afin d'assurer le maintien de l'activité sur la commune. Seuls les terrains dont le potentiel agronomique et la localisation paraissent de moins bonne qualité aux yeux des propriétaires-exploitants seront ouverts à l'urbanisation. Des mesures de compensation ont été mises en place pour permettre le développement de la viticulture sur des terrains plus favorables à l'activité.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. L'IMPACT DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

3.1 DES PAYSAGES REMARQUABLES PRESERVES

La commune de Beautiran se compose de plusieurs entités composées de paysages urbains, agricoles et naturels :

- La vallée de la Garonne, sa zone humide et ses ripisylves forment une trame boisée qui parcourt la commune à environ 600 mètres à l'Est du bourg.
- La vallée du Gât Mort, sa zone humide et ses ripisylves forment une trame boisée qui parcourt la commune à environ 200 mètres au Sud du bourg
- Le paysage agricole marqué par son ouverture paysagère et la monoculture viticole au Sud-ouest du bourg
- Le pôle urbain de Beautiran, concentré autour du centre-ancien

La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions.

Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage identitaire de Beautiran.

- Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles du PLU qui garantissent sa protection.

En effet, les zones N de protection stricte n'autorisent aucune nouvelle construction à l'exception des constructions d'intérêt général. La zone agricole est plus souple mais réservée à l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées, sauf en zone inondable. Ainsi, 47% du territoire est protégé de façon stricte de toute urbanisation par le classement en zone N et « A inondable » et 28% sont réservés à l'implantation d'activités agricoles. L'ensemble de ces mesures permet d'éviter tout développement urbain hors des secteurs prévus à cet effet.

- Le règlement de la zone UA : Celui-ci a établi des règles plus strictes que dans les autres zones afin de conserver les caractéristiques urbaines du centre-ancien (implantation à l'alignement, en mitoyenneté, couleurs spécifiques des menuiseries, proportion des ouvertures maintenues...).

- De nombreux bâtiments liés au patrimoine viticole ont été identifiés au titre de l'article L-123-1-5-7°. Les chais, châteaux et maisons bourgeoises sont particulièrement concentrées en bord de Garonne et dans l'ancien port. L'alignement de bâtiments anciens identifiés dans le centre-bourg représente également un patrimoine à valoriser. Les châteaux situés au cœur de l'espace viticole au Sud-ouest du bourg ont également fait l'objet d'une protection.

- Le PLU a identifié les éléments de petit patrimoine local liés à l'histoire viticole et à la présence de l'eau sur la commune. Il s'agit du puits situé au cœur de bourg, du lavoir en périphérie Nord, sur le chemin de randonnée menant à la Garonne et du pont de pierre entre Beautiran et Castre-Gironde. Le pigeonnier du Château du Couloumey fait l'objet d'une attention particulière puisqu'il est déjà protégé au titre des monuments historiques inscrits. L'identification de ce patrimoine participe à la valorisation de l'identité communale.

- Les murets de pierre sont typiques de la région des graves. Délimitant les grands domaines du vignoble bordelais et graves, ils persistent longtemps après le changement d'occupation des sols et témoignent de l'histoire viticole de Beautiran. Beaucoup sont situés le long des voiries à proximité de l'ancien port, autour d'îlots aujourd'hui bâtis dans l'actuel centre-bourg et le long de la route des Landes dans l'espace ouvert viticole du Sud-ouest.

3.2 … ET MIS EN VALEUR

Le projet de développement de Beautiran va induire une poursuite de l'urbanisation (nouvelles zones d'habitats, création de voirie, etc.) qui va modifier le paysage de la commune.

Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact de son développement et à faciliter son intégration des nouveaux quartiers aux espaces environnants et notamment aux espaces agricoles à l'Ouest du bourg.

Tout d'abord, cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, représenté par plusieurs dispositions:

- La densification des dents creuses par le classement en zone UB et la concentration du développement urbain au niveau d'espaces libres au cœur des zones déjà urbanisées.
- Le développement des zones AU à l'Ouest du bourg permet d'étoffer le village et de créer une continuité entre le centre ancien et le pôle sportif et commercial.
- L'obligation de mettre en place des opérations d'ensemble sur les zones AU

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitat et des constructions dans le paysage urbain et rural. Cet objectif passe par :

• L'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones d'habitat 1AU : les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.) qui ont été définis en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones.

• L'établissement de dispositions réglementaires dans les zones urbaines et à urbaniser :

- Article 10 du règlement : La hauteur des habitations est limitée à 9 mètres en zone UA et UB pour s'adapter au contexte bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.
- Article 11 du règlement : les dispositions de cet article encadrent l'aspect des constructions de manière à ce qu'elles s'insèrent dans le tissu existant et l'environnement local : "Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour."
- Article 13 du règlement : Les dispositions visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions en prévoyant plusieurs dispositions comme la végétalisation des espaces libres et de stationnement ou encore la nécessité de réaliser un espace collectif public d'au moins 10% du terrain, planté et aménagé d'un seul tenant.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RISQUES DE POLLUTIONS ET D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

4.1 L'IMPACT DU PROJET SUR LA QUALITE DE L'EAU

Sur Beautiran, le développement de l'urbanisation ne vient pas altérer la qualité de l'eau.

Les rejets d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ne se fait en aucun cas directement dans les cours d'eau du territoire, que ce soit la Garonne, le Gât Mort ou les fossés drainant les eaux de pluie ou d'irrigation.

L'ensemble des zones ouvertes à court et moyen terme à l'urbanisation est desservi, au droit de la zone, par les réseaux d'assainissement collectif. Les rejets sont traités selon les normes sanitaires en vigueur par la station d'épuration de Beautiran. Les zones 2AU seront à terme raccordées à l'assainissement collectif avant d'être ouvertes à l'urbanisation. Le schéma d'assainissement de la commune s'applique sur la totalité du territoire et ses prescriptions concernent donc au même titre les zones de développement urbain.

En plus des mesures obligatoires à prendre dans le schéma d'assainissement, le règlement du PLU, au travers de l'article 4, met en place des dispositions visant à limiter les risques de pollution des eaux. L'article impose en effet un prétraitement approprié pour l'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement et interdit l'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

Il existe sur la commune 3 outils de gestion des milieux aquatiques :

- SDAGE Adour-Garonne
- SAGE Nappes profondes de Gironde
- SAGE Vallée de la Garonne

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.1 La compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne

L'ensemble du territoire de la commune est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour Garonne, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 6 août 1996.

Le comité de bassin Adour-Garonne a adopté en novembre 2008 le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne pour les années 2010-2015 et a rendu un avis favorable au Projet de Programme de Mesures (PPM) qui lui est associé.

Ce SDAGE comprend six orientations fondamentales :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualitative pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

4.1.2 La compatibilité du PLU avec le SAGE Nappes profondes de Gironde

La commune de Beautiran est concernée par le SAGE Nappes profondes de Gironde approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2003, actuellement en cours de révision depuis octobre 2008.

Le SAGE Nappes profondes de Gironde concerne le milieu aquatique des eaux souterraines de formation miocène, oligocène, éocène et crétacé. Son périmètre s'étend à tout le département et couvre une superficie de 10 138 m², soit 1 400 000 habitants.

Géré par le SMEGEG, syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource en eau du département de Gironde), il comprend de nombreux enjeux dont les principaux sont :

- L'alimentation des populations en eau potable, économies des eaux et maîtrise des consommations
- La réduction des prélèvements dans les nappes surexploitées
- La limitation des risques de pollutions
- La gestion des nappes d'eaux en bilan et pression
- La gestion des zones à risque et des enjeux en aval

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1.3 La compatibilité du PLU avec le SAGE vallée de la Garonne en cours d'élaboration

Le SAGE Vallée de la Garonne, dont le périmètre s'étend sur 7550 km², est actuellement en cours d'élaboration. En réflexion depuis 1996, le périmètre a été arrêté en septembre 2007.

Géré par le SMEAG, syndicat mixte d'études et d'aménagement de la Garonne. Ce document comprend 4 enjeux majeurs :

- La gestion raisonnée du risque d'inondation
- La restauration des fonctionnalités environnementales du corridor fluvial
- La gestion des étiages (ressource en eau superficielle et souterraine)
- L'amélioration de la qualité de l'eau (ressource en eau superficielle et souterraine)

4.1.3 Les orientations du SDAGE et des SAGE prises en compte par divers moyens

La prise en compte des milieux aquatiques s'est faite au travers de diverses mesures :

- Application du PPRI avec la prise en compte et le respect du risque d'inondation en bord de Garonne et du Gât Mort par le classement en zone Naturelle, l'identification des limites du PPRI sur le document graphique et l'intégration des préconisations du PPRI dans le règlement du PLU

- Au cours de l'élaboration du PLU, l'impact du développement a été mesuré afin d'anticiper les consommations futures et les rejets d'eaux usées induites

- Sur les rejets domestiques, la totalité des zones U est reliée à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante pour accueillir les futures constructions. A terme, l'ensemble des zones de développement urbain (AU) sera également raccordé au réseau, évitant ainsi les pollutions.

- Les zones d'activités prévues par la commune n'ont pas vocation à accueillir des activités fortement polluantes.

- Enfin, le règlement impose plusieurs règles et notamment le respect du libre écoulement des eaux pluviales.

Le PLU est donc compatible avec les orientations fondamentales fixées dans le SDAGE et les SAGE.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2 L'IMPACT DU PROJET SUR LA QUALITE DE L'AIR ET DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques, en conformité avec le Schéma Régional des Infrastructures, des Transports et de l'Intermodalité (SRIT) et les orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

4.2.1 Un développement urbain concentré autour des services, commerces et emplois

Les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements. Le développement sur Beautiran favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate du pôle urbain. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Par la densification du pôle urbain et l'extension de l'habitat vers l'Ouest, l'ensemble des habitants qui seront accueillis sur la commune jusqu'en 2030 seront ainsi à proximité des services et commerces de proximité existants localisés soit dans le bourg de Beautiran, soit dans la ZA de Calens. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites, si les habitants utilisent leur voiture sur des trajets plus courts voire complètement supprimées si les populations privilégient les déplacements alternatifs à la voiture tels que les déplacements piétons ou cycles.

En ce qui concerne l'activité économique, les zones d'activités sont situées en périphérie et aux abords de l'axe de communication principal, la RD 1113, favorisant leur accessibilité et évitant les congestions automobiles, facteurs d'émission de CO2.

De plus, les principes de desserte retenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones 1AU ont pour objet de s'appuyer sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. Les gabarits des nouvelles voies de desserte répondront aux besoins des zones avec une largeur d'emprise publique de 8 mètres.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.2 La multimodalité des modes de déplacements sur Beautiran et la mise en valeur du pôle de la gare

Le pôle de transport de la gare est une véritable opportunité pour la commune en termes de qualité de vie, mais aussi en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Le plan local de déplacements élaboré à l'échelle de la CCM a notamment permis d'identifier la gare de Beautiran comme un des 5 principaux points d'intermodalité du territoire. Le plan d'action élaboré dans le cadre du plan local de déplacement invite l'ensemble des communes dotées de gares, et notamment Beautiran, à tirer partie de leur présence, en favorisant la densification de leurs abords. En l'état actuel des réflexions, il n'est cependant pas envisagé de modifier les conditions de desserte et de rabbatement au niveau de la gare. L'ensemble des mesures qui permettent d'inciter les populations locales, de Beautiran et des alentours, doivent donc être prises à travers le PLU. Des aménagements sont donc envisagés afin de valoriser ce quartier et de le rendre praticable par n'importe quel moyen de transport. L'enjeu sera de pouvoir combiner automobile, train, car, vélo et déplacement piéton de façon aisée et sécurisée.

Ont ainsi été mis en place :

- Un emplacement réservé afin de créer un parking à proximité de la gare : les habitants des communes autour de Beautiran dont l'accès à la gare n'est pas envisageable par les modes de déplacements doux peuvent ainsi accéder facilement au pôle de la gare. Cette mesure permettra à une partie de la population active d'effectuer le trajet en TER jusqu'à Bordeaux plutôt que d'utiliser leur voiture sur environ 25 km.
- Un emplacement a aussi été réservé afin de créer une liaison piétonne entre l'arrêt de car le long de la RD 1113 et la gare de Beautiran. La combinaison des moyens de transports va donner une plus grande liberté aux usagers. Ce cheminement doux pourra éventuellement être emprunté par les habitants de Castres-Gironde pour accéder plus rapidement à la gare.
- La zone de la Gaîté, ouverte sous forme d'opération d'ensemble à proximité de la gare, permettra une densification des logements dans le quartier. L'offre de transport en commun profitera donc au plus grand nombre.
- L'ensemble des quartiers de Beautiran sera, à travers le nouveau projet, connecté par une voie douce au quartier de la gare. Sur le quartier des Regailles/Plateau de Calens, les habitants emprunteront le chemin des vignes avant de longer la voie ferrée pour arriver à la gare. Sur le secteur de Lamothe-Barbot-Ouest, l'ancienne voie ferrée permet de connecter rapidement la population à la gare. Cette coulée verte est d'ailleurs régulièrement empruntée comme piste cyclable par les habitants d'Ayguemorte-les-Graves également. Sur le secteur des Bruyères, la coulée verte de l'aqueduc de Budos permettra aussi la connexion de ce futur quartier à la gare TER.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2.3 Le développement des modes de déplacement doux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisent en effet le développement du réseau de cheminements doux sur la commune, en prévoyant des cheminements piétons reliant les quartiers d'habitat aux équipements existants et au centre-bourg. Dans les futurs quartiers, l'ensemble des nouvelles voiries sera doublé de cheminements piétons, voire de pistes cyclables sur les principaux axes, parfois accompagnés d'une trame verte. Ces cheminements doux seront nécessairement connectés aux cheminements piétons existants. L'intégralité de ces principes apparait dans l'article 1AU-3 du règlement du PLU et impose aux aménageurs de s'y conformer.

Au réseau de voies piétonnes à créer au sein du pôle urbain, s'ajoute un aménagement des liaisons entre le bourg de Beautiran et les bords de Garonne. 2 emplacements réservés sont effectivement créées afin d'aménager les chemins de randonnée existants. La valorisation de ces cheminements, combinée à la création d'une plate-forme sur la Garonne, incitera les habitants à renouer avec la nature et le patrimoine de la commune.

4.3 LA GESTION DES DECHETS

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer. Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage. La collecte des déchets sur la commune est gérée par la Communauté de Communes de Montesquieu pour tout ce qui concerne les ordures ménagères, emballages à recycler, ramassage des encombrants, déchets verts... La Communauté de Communes assure le ramassage des déchets ménagers deux jours par semaines et le ramassage des encombrants et des déchets verts une fois par semaine. Les verres sont ramassés dans les points de collecte, containers mis à disposition de la population à divers endroits sur la commune.

Avec le développement de nouvelles zones d'habitat, le nombre de déchets ménagers va augmenter. La Communauté de Communes devra s'organiser pour répondre à la demande. Le PLU préconise des voiries nouvelles adaptées au passage des camions de ramassage des déchets. De nouveaux containers devront être mis en place sur les espaces publics des nouveaux quartiers.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.4 L'IMPACT DU PROJET SUR LA RESSOURCE EN EAU

Le projet de développement de Beautiran nécessite des conditions sanitaires satisfaisantes et une qualité de la ressource en eau. Ce développement va en effet générer une utilisation des ressources naturelles, qui doivent présenter des capacités suffisantes pour répondre au projet, mais doivent également être utilisées de manière raisonnée. L'objectif étant de ne pas nuire à l'état de la ressource.

4.1 L'alimentation en eau potable

La commune de Beautiran est alimentée en eau potable par la source de Bellefond à Castres, d'un volume bâche de 650m², qui alimente grâce à une station de pompage le réservoir de Castres. Beautiran dispose également d'une ressource d'appoint grâce au forage de Curcie-Petiton, sur les hautes de Portets. La commune peut également être alimentée par le réseau d'alimentation en eau potable d'Ayguemorte-les-Graves par une interconnexion récente des réseaux. La diversification des sources d'approvisionnement en eau potable permet d'assurer l'apport en eau potable. Le développement démographique et la présence de quelques activités vont entraîner une pression sur les ressources en eau potable. Le PLU de Beautiran s'assure donc de la bonne cohérence entre les besoins en eau du projet et la capacité de la ressource et du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction, de maîtriser la distribution de la ressource et d'éviter les risques de surconsommation de la ressource, d'altération et de pollution des milieux naturels.

Les choix et conditions de développement prévus dans le PLU opèrent ainsi dans ce sens :

- L'urbanisation prévue à court et moyen terme a été définie au regard de la présence du réseau d'eau potable au niveau de toutes les zones.
- Les secteurs de développement qui ne bénéficient pas de conditions suffisantes en terme d'alimentation en eau potable (absence ou insuffisances de réseaux) ont été classées en zone 2AU. Ces zones sont fermées à l'urbanisation en attendant l'arrivée ou la présence suffisante des réseaux.
- Le développement à court et moyen terme a ainsi été étudié en fonction de la capacité du réseau d'eau potable. La notice sanitaire, annexée au PLU a permis en effet d'évaluer les besoins en eau de l'urbanisation et les réponses apportées.

En 2010, le nombre d'abonnés atteint 818 foyers raccordés au réseau à Beautiran. La ressource actuelle, en terme de volume, peut fournir une ressource en eau en quantité suffisante pour les abonnés actuels et futurs abonnés prévus par le projet. Egalement, afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte en eau potable et d'éviter tout risque de saturation du réseau, il est indiqué dans l'article 4 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Il est également imposé le raccordement obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2 Le raccordement aux eaux usées

Actuellement, 847 abonnés sont raccordés au réseau collectif d'eaux usées de Beautiran. Le réseau de canalisations représente 17,2 km sur la commune et le système de traitement collectif est assuré par une station d'épuration de 2500 EH située à l'Est du bourg.

Le projet de développement de Beautiran est regroupé dans les dents creuses du bourg et en continuité directe avec l'habitat et les réseaux d'assainissement existants. Les futurs quartiers seront donc desservis par l'assainissement collectif. Ce choix vise notamment à limiter la consommation d'espace souvent importante dans des conditions d'assainissement individuel.

Afin de garantir une adéquation entre la capacité de la station de traitement et les besoins des futurs projets, le PLU a évalué les besoins en assainissement du développement démographique et défini les zones d'urbanisation en fonction des possibilités de la station d'épuration (notice sanitaire annexée au PLU). Le règlement précise également dans l'article 4, les conditions d'évacuation des eaux usées non domestiques dans le futur réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

La commune veille par ailleurs à programmer les opérations nécessaires afin d'améliorer la performance du réseau et de réaliser son extension dans les secteurs nouvellement classés constructibles. Les opérations inscrites au budget 2013 sont les suivantes :

- Chemin de la cale : achèvement de l'opération ;
- Bypass poste refoulement Balambits/RN113 ;
- Sécurisation postes de refoulement ;
- Télégestion postes de refoulement ;
- Remise en état regards ;
- Renouvellement canalisation rue Papeterie : achèvement de l'opération ;
- Réalisation travaux remise à niveau de la station d'épuration ;
- Extensions réseau.

Les zones insuffisamment desservies ont été classées en 2AU, gelées à l'urbanisation en attente des conditions suffisantes en réseaux.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3 L'écoulement des eaux pluviales

Le développement de nouvelles zones d'habitat et la densification du tissu urbain va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et un accroissement du ruissellement. Au regard du risque d'inondation qui couvre une large part du territoire communal, Beautiran a souhaité, à travers le PLU, mettre en place des dispositions pour gérer de manière plus raisonnée et mieux intégrée les eaux pluviales et ainsi limiter les phénomènes de ruissellement. Il s'agit de limiter dès en amont la production des eaux pluviales en limitant les surfaces imperméables et en facilitant l'infiltration. Le règlement écrit présente ainsi plusieurs dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des surfaces et à récupérer et gérer les eaux de pluies :

- Le règlement du PLU impose aux constructions une conformité avec le PPRI
- En zone U et AU que les surfaces libres soient engazonnées et que les aires de stationnement soient plantées
- Il impose que les aménagements réalisés sur un terrain ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et que celles-ci soient infiltrées sur l'unité foncière.
- Favoriser le bon écoulement des eaux de pluie à travers un coefficient d'imperméabilisation des sols limité à 0,5 en zones UB et AU

4.4 L'IMPACT DU PROJET SUR LA RESSOURCE ENERGETIQUE

4.4.1 La prise en compte de l'augmentation de la consommation d'énergie électrique

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. ERDF est le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité à Beautiran. Sa capacité de production est suffisante pour soutenir le projet.

4.4.2 L'amélioration énergétique des bâtiments

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments constitue une préoccupation fondamentale de la Loi Grenelle II, avec pour objectifs la construction de bâtiments basse consommation (BBC) et la réduction de la consommation d'énergie du parc ancien.

Le projet de Beautiran favorise un urbanisme économe en ressources énergétiques à travers :

- la préconisation d'une implantation des constructions orientées au Sud-est dans les îlots ouverts des zones 1AU
- le développement des typologies d'habitat économes en énergies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation : les logements collectifs et logements mitoyens

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

5.1 LE RISQUE D'INONDATION DE LA GARONNE ET DU GAT MORT

La commune de Beautiran est concernée par le risque inondation qui touche la vallée de la Garonne, la zone humide des palus et la vallée du Gât Mort. La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, approuvé le 24 octobre 2005, pris en compte tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

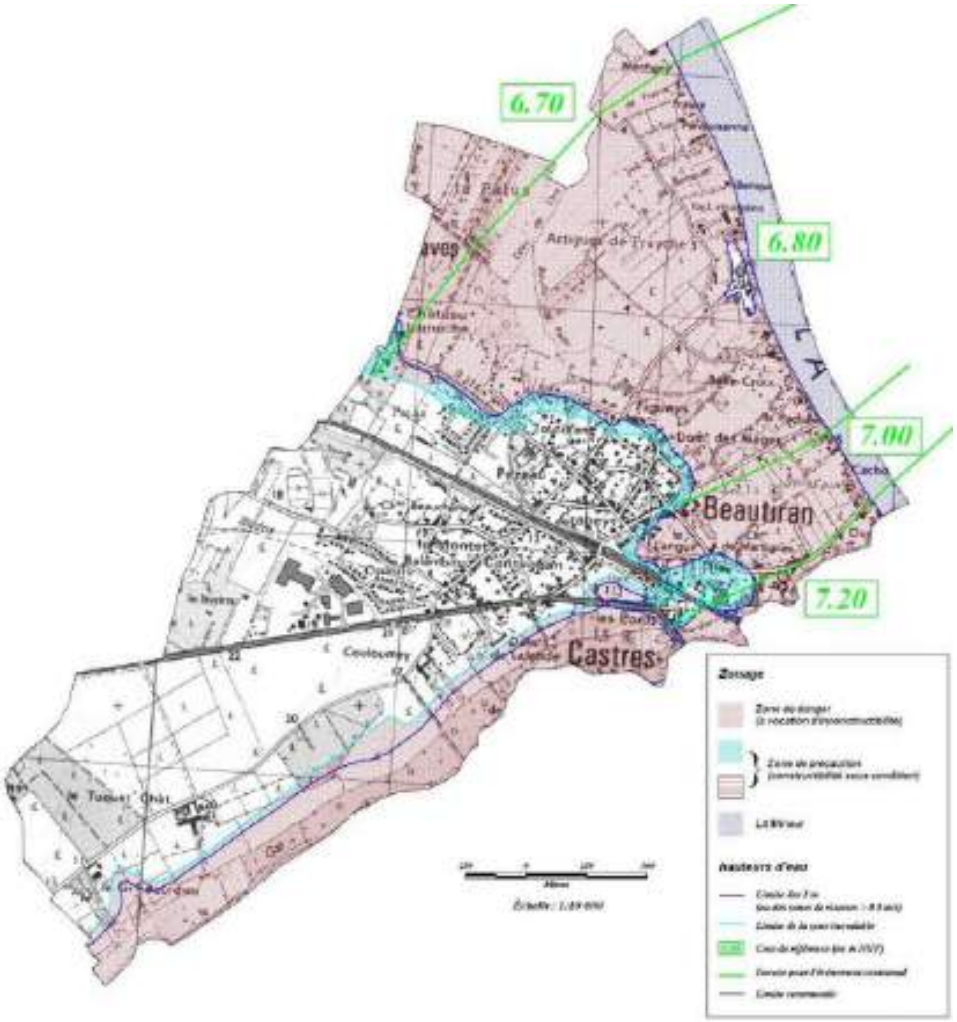
Sur Beautiran, deux zones ont ainsi été identifiées :

- Une zone de danger à vocation inconstructible – zone rouge
- Une zone de précaution, constructible sous conditions – zone bleue

Le volet réglementaire du PPRI a pour objectif d'édicter sur les zones des mesures visant à:

- préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru,
- prévenir ou atténuer les effets indirects des crues.

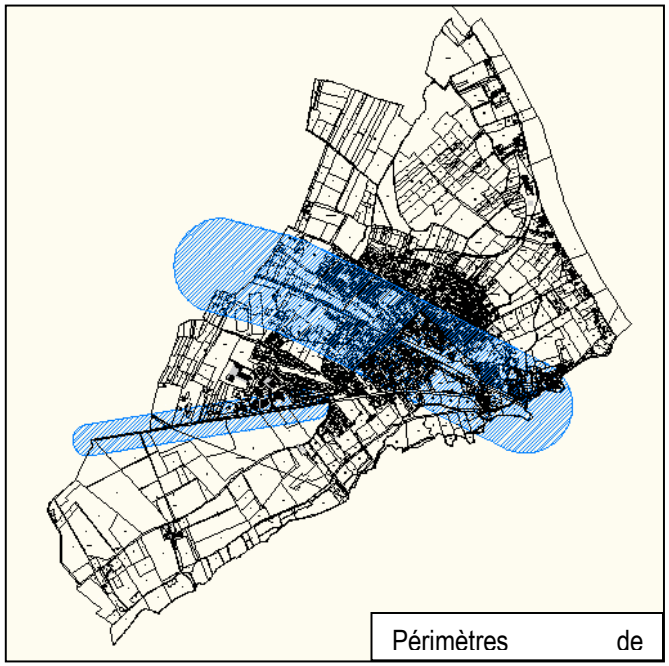
Le PPRI a bien été pris en compte dans le projet puisqu'aucun secteur de développement n'est localisé dans une zone à risque, ni même à proximité. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut, au contraire, d'urbaniser là où le risque était le plus faible, vers l'Ouest du bourg. Dans la zone concernée par le PPRI, on trouve majoritairement deux types de zones qui limitent au maximum les constructions : les zones N et A. En dehors de ces zones à vocation naturelle ou agricole où les constructions autorisées sont très limitées, l'évolution et extensions des constructions existantes est autorisée par les zone Ah et Nh, sous condition de suivre les prescriptions du règlement du PPRI. Enfin, la zone bleue du PPRI identifie un risque sur tout le pourtour Sud-est du bourg, notamment les zones UB et UY. La densification des constructions y est autorisée, mais toujours sous condition de suivre les prescriptions du règlement du PPRI. A travers toutes ces mesures inscrites dans le règlement, le projet de PLU est nécessairement en conformité avec le PPRI, lui-même annexé au PLU.



5.2 LES NUISANCES SONORES

Le territoire de Beautiran est traversé par la RD 1113 qui génère des nuisances sonores. Par arrêté du 30 janvier 2003, la départementale est concernée par un classement de catégorie 3, la largeur du secteur affecté par le bruit est donc de 100 mètres de part et d'autre de la voirie, hors agglomération. Les futures constructions devront alors respecter les marges de recul imposées et respecter les prescriptions d'ordre acoustique. Afin de limiter toute nuisance, aucun secteur de développement n'est localisé à moins de 100 mètres de la départementale en question. Les zones 1AU et 2AU ne sont donc pas concernées par cette nuisance, seule la zone UB est touchée.

La commune de Beautiran est également concernée par une une nuisance sonore engendrée par les infrastructures ferroviaires. La voie ferrée Bordeaux-Sète étant classée infrastructure de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 02/03/2009), la zone de nuisance est de 300 mètres de part et d'autre. Etant donné que la voie ferrée traverse le pôle urbain, une grande partie de celui-ci est concerné par la nuisance sonore. Les logements dans les nouveaux secteurs de développement du Plateau de Calens et de Lamothe-Barbot-Ouest devront notamment être en conformité avec les prescriptions acoustiques



Périmètres de

Les textes, annexés au présent dossier de PLU, déterminant l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis du bruit des transports terrestres sont les suivants :

- pour les bâtiments à usage d'habitation, arrêté du 30 mai 1996 ;
- pour les bâtiments d'enseignement ; arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- pour les bâtiments de santé ; arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
- pour les hôtels ; arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels ;
- pour les bâtiments d'action sociale (crèches, internats, foyers des personnes âgées et de personnes handicapées…) et les locaux de sport ; décret n°95-20 du 9 janvier 1995 (relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements).

Les nuisances sonores peuvent également être produites par le développement des flux de déplacements dans le bourg, généré par l'augmentation de population et des logements. Face à cette donnée, la commune de Beautiran a fait le choix de privilégier un développement autour du bourg en densifiant les espaces interstitiels de son tissu urbain existant et en définissant des zones d'extension en limite immédiate de ce tissu. Ce type d'urbanisation vise à minimiser la création de voies nouvelles et les flux de déplacements automobiles, et à donner une plus grande place aux cheminements doux, limitant ainsi les nuisances associées à l'utilisation systématique d'un véhicule pour se déplacer des zones d'habitat vers les pôles d'équipements et de commerce.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

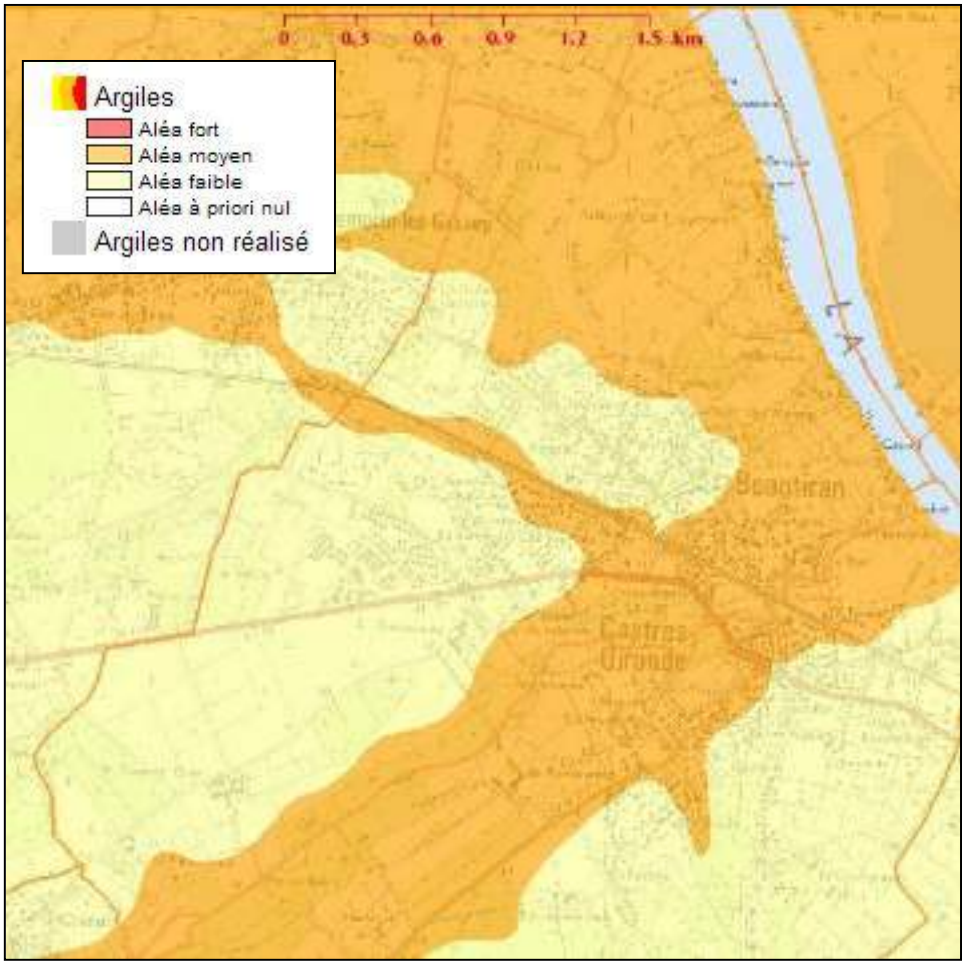
5.3 LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

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 certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorbation.

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 risque de retrait-gonflement des argiles a été pris en compte dans le choix des localisations des secteurs de développement. Les constructions sont limitées dans les secteurs les plus sensibles, à l'exception du secteur de la Gaité, localisé sur une zone d'aléa moyen. Afin de réduire ce risque, le secteur accueillera des logements de type collectifs, moins soumis à ce type d'aléas que les résidences pavillonnaires, puisqu'ils intègrent dans leur construction des techniques limitant l'effet du retrait-gonflement des argiles.

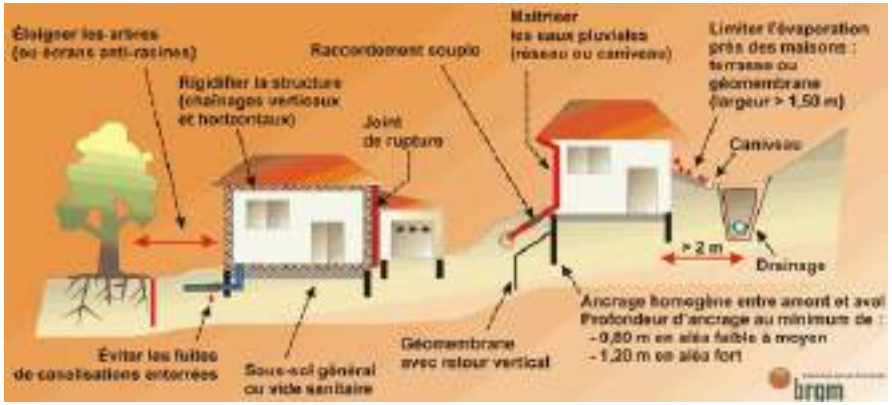
Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes listés page suivante, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Aléas retrait gonflement des argiles (BRGM)

Il est ainsi conseillé de respecter les prescriptions suivantes :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

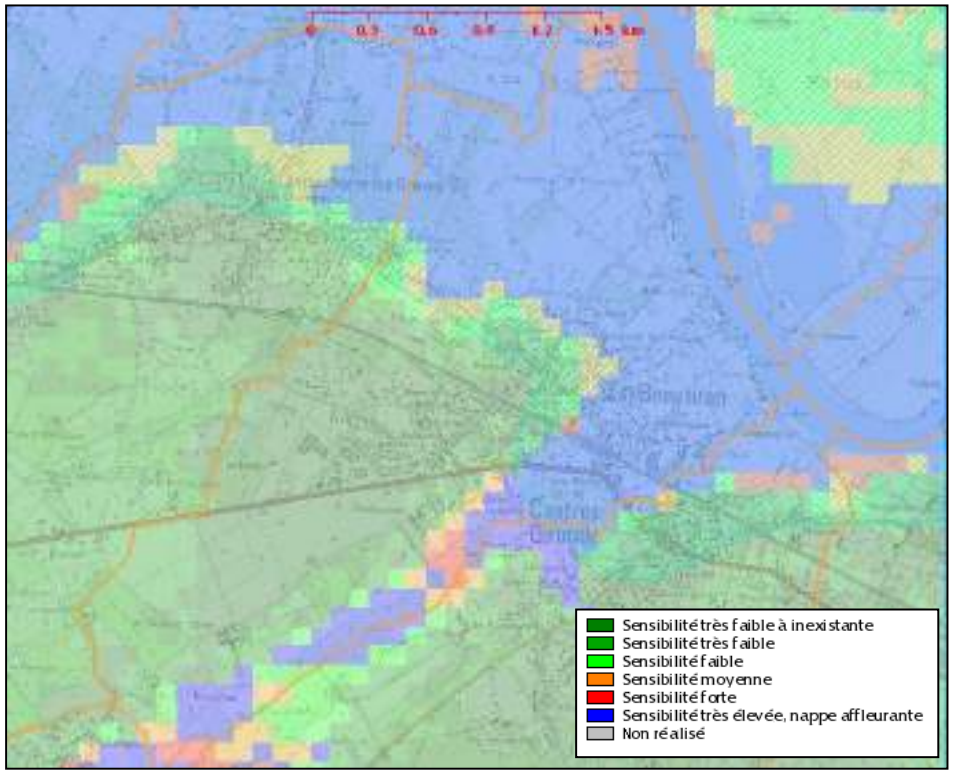


5.4 LE RISQUE DE REMONTEE DE NAPPES PHREATIQUES

Type de catastrophe	Début le	Fin le
Tempête	06/11/1982	10/11/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1991
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009
Inondations et coulées de boue	27/02/2010	27/02/2010

La commune de Beautiran fait l'objet depuis 1982 de sept arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles liées aux nappes phréatiques qui peuvent provoquer crues, inondations, ruissellements, débordements, coulées de boues...

Comme pour l'aléa retrait gonflement des argiles, ce risque se situe dans les vallées de la Garonne et du Gât Mort. Il touche le centre-bourg de Beautiran, le secteur de la gare et de l'ancien port. Dans les zones a priori sensibles, les pouvoirs publics recommandent certaines précautions pour éviter les dégâts les plus importants :



Aléa remontée de nappes (BRGM)

- éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.5 AUTRES RISQUES RECENSES SUR LA COMMUNE

L'ensemble du territoire communal est classé en **zone de sismicité faible**, zone 2 du zonage sismique des communes françaises entré en vigueur au 1er mai 2011. Des règles de constructions spécifiques seront donc à prendre en compte pour les futures constructions.

En ce qui concerne le **risque incendie** sur Beautiran, l'ensemble des hydrants est aux normes. Dans les futurs secteurs de développement, de nouveaux hydrants devront être mis en place en même temps que le développement des réseaux au sein de la zone.

Il est rappelé qu'il convient d'implanter des points d'eau d'incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200m. Ces points d'eau doivent permettre aux sapeurs-pompiers de disposer de 120m3 en 2 heures. Par ailleurs, les zones ouvertes à l'habitat doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours (arrêtés du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation). Dans son avis rendu dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le SDIS indique que la plupart des secteurs à urbaniser sont actuellement insuffisamment défendus contre le risque d'incendie. La commune a pris en compte cet avis, et veillera notamment à la réalisation des équipements nécessaires préalablement à toute autorisation d'urbanisme.

Plusieurs terrains sur Beautiran ont été répertoriés par l'inventaire historique des sites industriels et activités de services recensant le **risque industriel** sur Beautiran. Certains sont en activités tel la zone d'activité de l'Intermarché de Calens. D'autres ont une occupation des sols inconnue à l'heure actuelle. Le site des Bruyères, classé en 2AU, correspond à l'un de ces sites pollués. Il a été intégré en zone à urbaniser afin que sa dépollution à long terme puisse être réalisée à l'occasion d'une opération d'ensemble qui permettra l'aménagement de la zone.

Toutes les communes de la Gironde ont été classées en zone à **risque d'exposition au plomb** par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000. Un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi sur les logements construit avant le 1er janvier 1949.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009