

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BEAUTIRAN MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION



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

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

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 2023

Le Maire,



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUTIRAN

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

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Décembre 2023

Préambule	7
1. Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur	9
3. L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4. La procédure de modification.....	10
4.1 Justification et contenu de la procédure	10
4.2 Le déroulement de la procédure	11
4.2.1 La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA).....	11
4.2.2 La mise à disposition du public du dossier.....	12
4.2.3 L'approbation du dossier de modification simplifiée	12
5. Le contenu du dossier de modification	12
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	12
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme ...	15
1. Le territoire communal	17
2. Présentation du site et de ses alentours	19
3. État initial de l'environnement.....	23
3.1 Le cadre physique.....	23
3.1.1. Géologie.....	23
3.1.2. Topographie.....	24
3.1.3. Hydrographie et hydrogéologie.....	25
3.2 Le milieu naturel.....	29
3.2.1. Un site naturel enclavé dans le tissu urbain, mais au contact de milieux sensibles.....	29
3.2.2. La Trame Verte et Bleue.....	36
3.3. Les risques naturels et technologiques	41
3.3.1. Le risque « inondation ».....	42
3.3.2. Le risque « inondation par remontée de nappe phréatique »	43
3.3.3 Le risque mouvement de terrain : retrait – gonflement des argiles	44
3.3.4 Le risque radon.....	45
3.3.5 Le risque sismique.....	46
3.3.6 Le risque « tempête »	46
3.3.7 Les risques industriels	47
3.3.8 Nuisances	50
3.4 Le cadre paysager et patrimonial.....	51
3.4.1 Contexte paysager de la commune	51
3.4.2 Morphologie et composantes du site et de ses abords	52
3.4.3 Patrimoine historique et archéologique.....	54
3.5. Voies et réseaux	56
1.6.1. Le réseau viaire	56
1.6.2. Les réseaux divers.....	57

4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	60
4.1. L'organisation du zonage	60
4.1.1. Le zonage du périmètre d'étude	60
4.1.2. Le zonage en périphérie du périmètre d'étude	61
4.2. Les dispositions du règlement de la zone N	63
4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires	63
5. La motivation de la modification simplifiée	64
5.1 Le projet d'« espace de cueillette »	64
5.1.1. contexte	64
5.1.2. Le projet lui-même	65
5.2 La mise en place de dispositions réglementaires adaptées pour préserver les commerces et activités de services	65
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée	68
6.1. Les évolutions du document graphique de zonage	68
6.1.1. Le reclassement des terrains concernés de la zone naturelle « N » vers la zone agricole « A »	68
6.1.2. L'institution de « secteurs de diversité commerciale à protéger »	71
6.2. Les évolutions du règlement d'urbanisme	74
6.2.1. Les principes	74
6.2.2. L'évolution retenue	74
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme	75
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	77
2. Conclusion	80
Equipe d'étude	81



Préambule

1. Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur	9
3. L'objet du présent dossier de modification simplifiée	9
4. La procédure de modification	10
5. Le contenu du dossier de modification	12
6. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....	12



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

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

1. Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de Beautiran

Monsieur le Maire de Beautiran : Philippe BARRÈRE.

12, place de Verdun - 33640 Beautiran

Téléphone : 05 56 67 06 15

Courriel : contact@mairie-beautiran.fr

2. Le document d'urbanisme en vigueur

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

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

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

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

3. L'objet du présent dossier de modification simplifiée

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

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

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

4. La procédure de modification

4.1 Justification et contenu de la procédure

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

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

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

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

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

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

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

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

Par décision KPP-2023-n° XXXXXX en date du XXXXXX, la MRAe a rendu un avis conforme sur XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée.

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

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

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

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

4 – L'approbation de la modification simplifiée

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

5 – Suivi et transmission du dossier

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

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

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

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

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

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

Les avis reçus seront joints au dossier de mise à disposition.

4.2.2 La mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

4.2.3 L'approbation du dossier de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet par délibération motivée en précisant les éventuelles évolutions par rapport au dossier mis à disposition.

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

5. Le contenu du dossier de modification

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

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

6. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

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

Article L. 153-45

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

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président

de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

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

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

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

Article L. 153-47

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

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

Article L. 153-48

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

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

Article L. 153-40

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

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

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



Partie 1

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

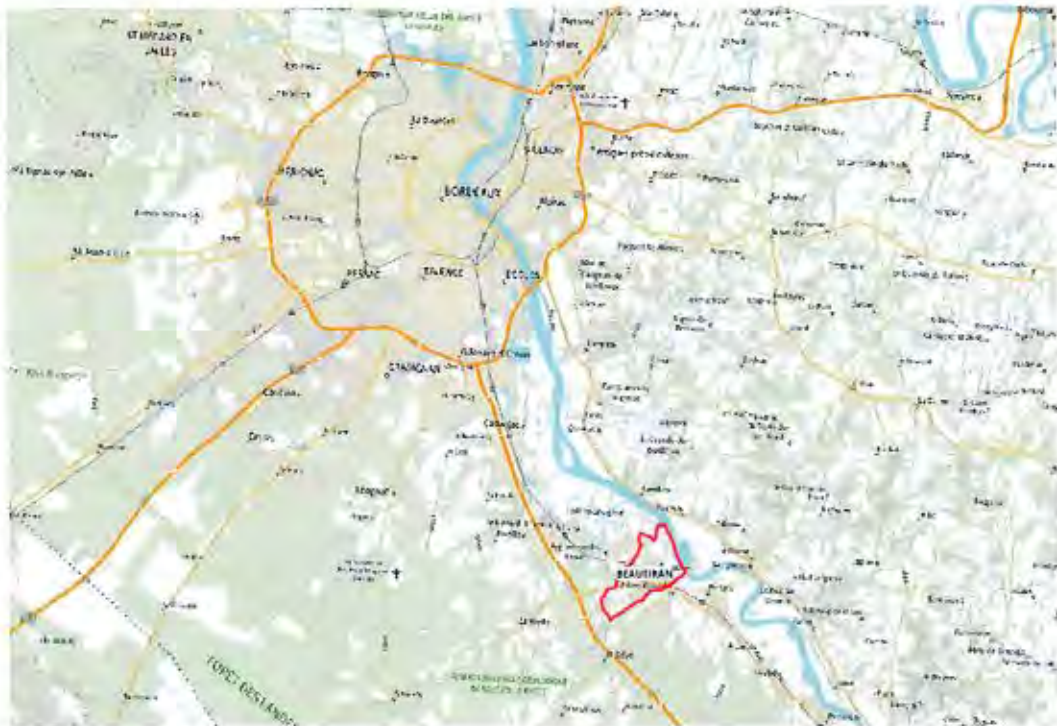
1. Le territoire communal	17
3. État initial de l'environnement.....	23
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	60
5. La motivation de la modification simplifiée	64
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	68

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

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

1. Le territoire communal

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



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

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

Les communes les plus influentes pour Beautiran sont :

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

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

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



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

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

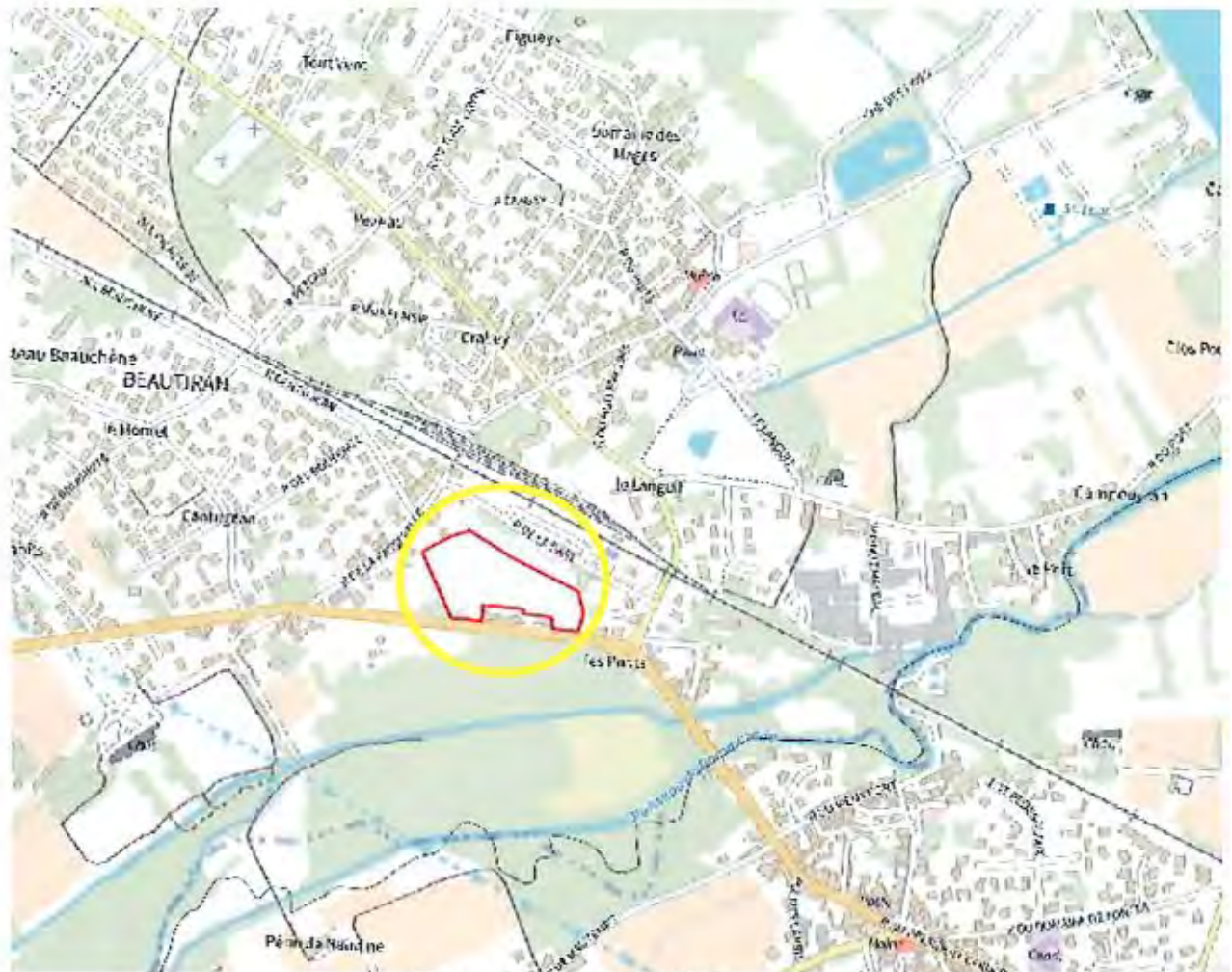
Les zones inondables contraignent donc le développement de l'urbanisation tout comme les zones AOC (Bordeaux Supérieur et Graves) qui constituent une partie de l'identité de la commune à respecter.

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

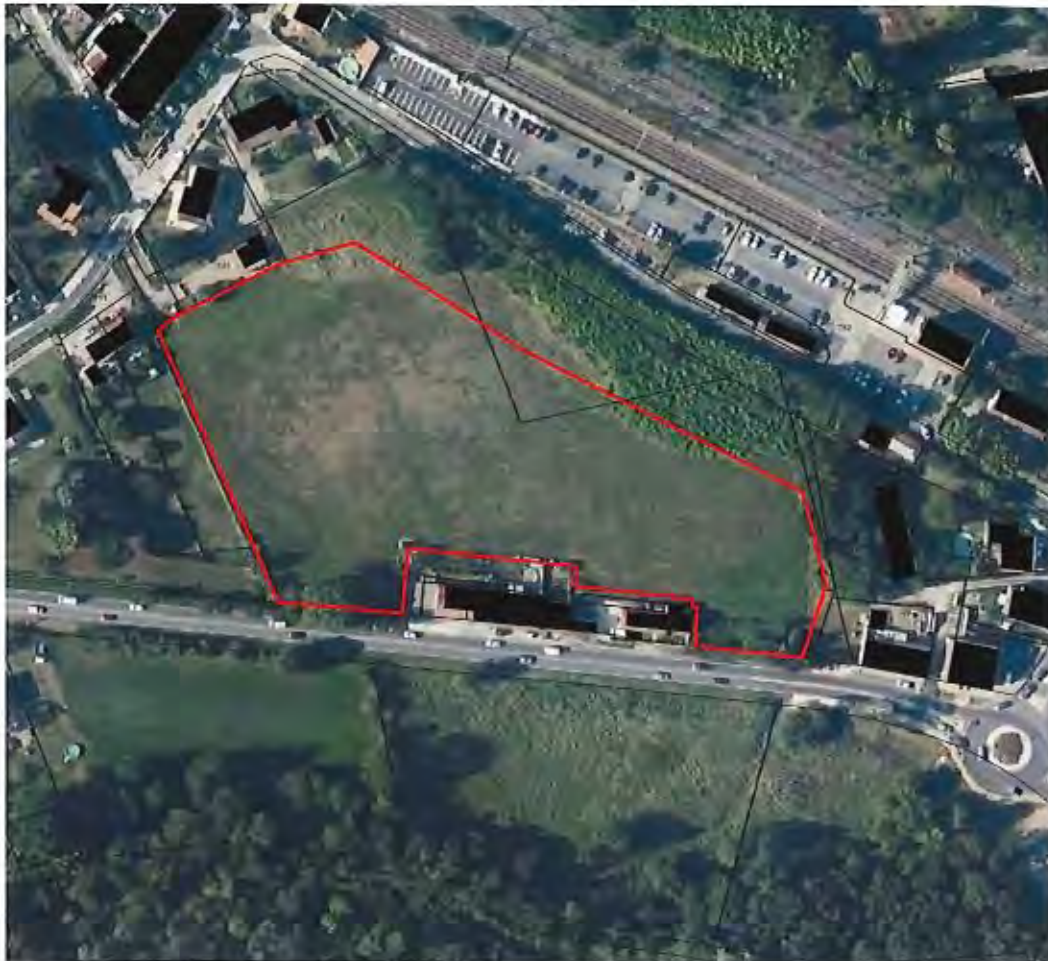


2. Présentation du site et de ses alentours

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



Localisation du site d'étude
(© IGN)



Parcelle à classer en zone agricole

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

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

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

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