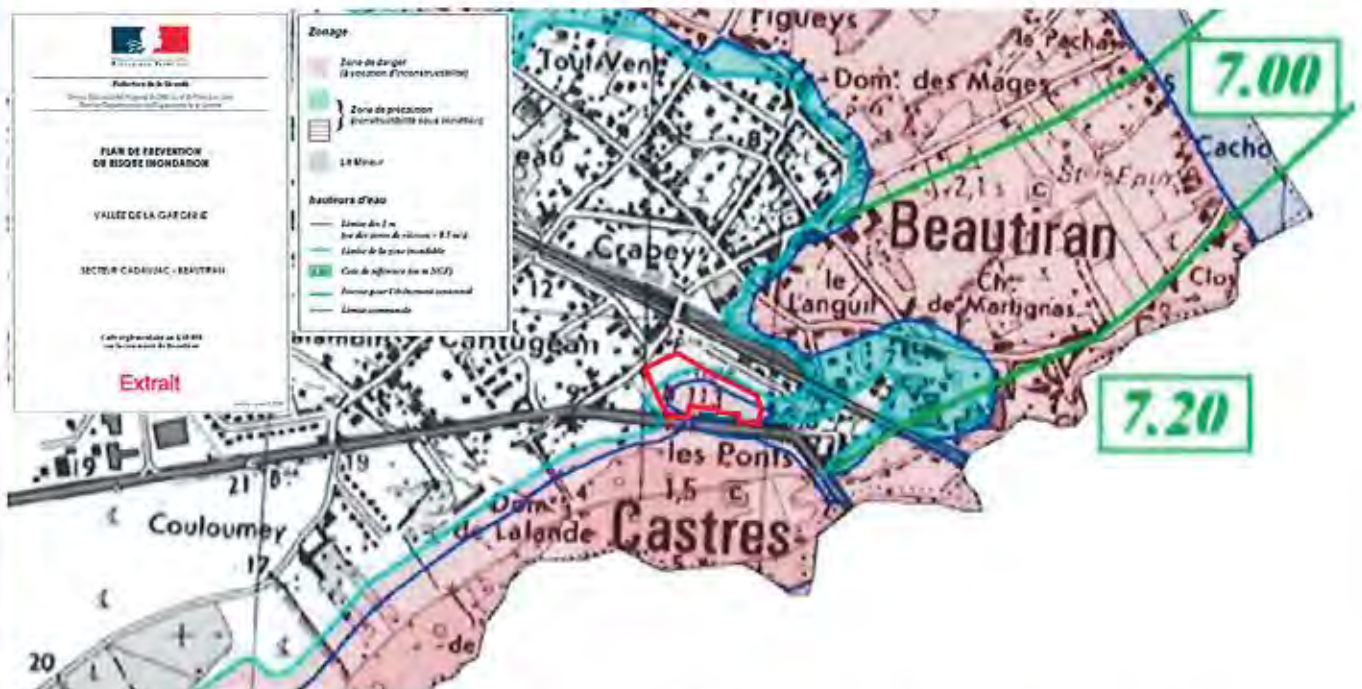


Le site de projet n'est, bien sûr, pas concerné par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous analyse cependant leurs interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification du PLU.

3.3.1. Le risque « inondation »

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

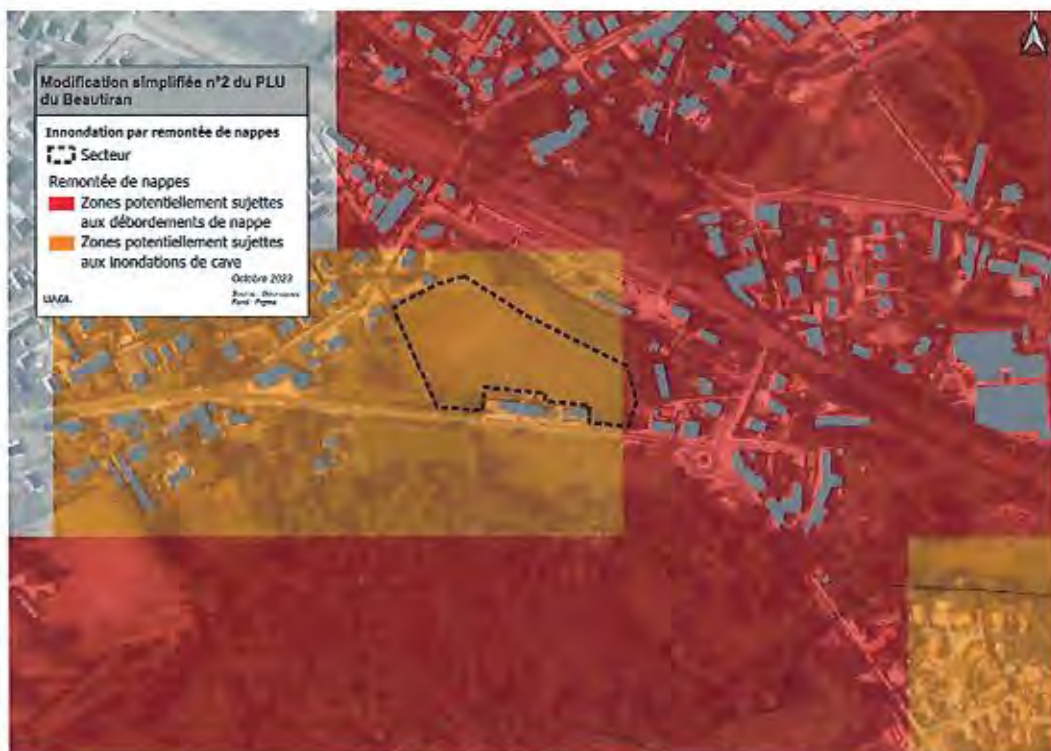
- Désordres aux ouvrages de génie civil, après l'inondation.
- Pollutions.

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

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

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

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



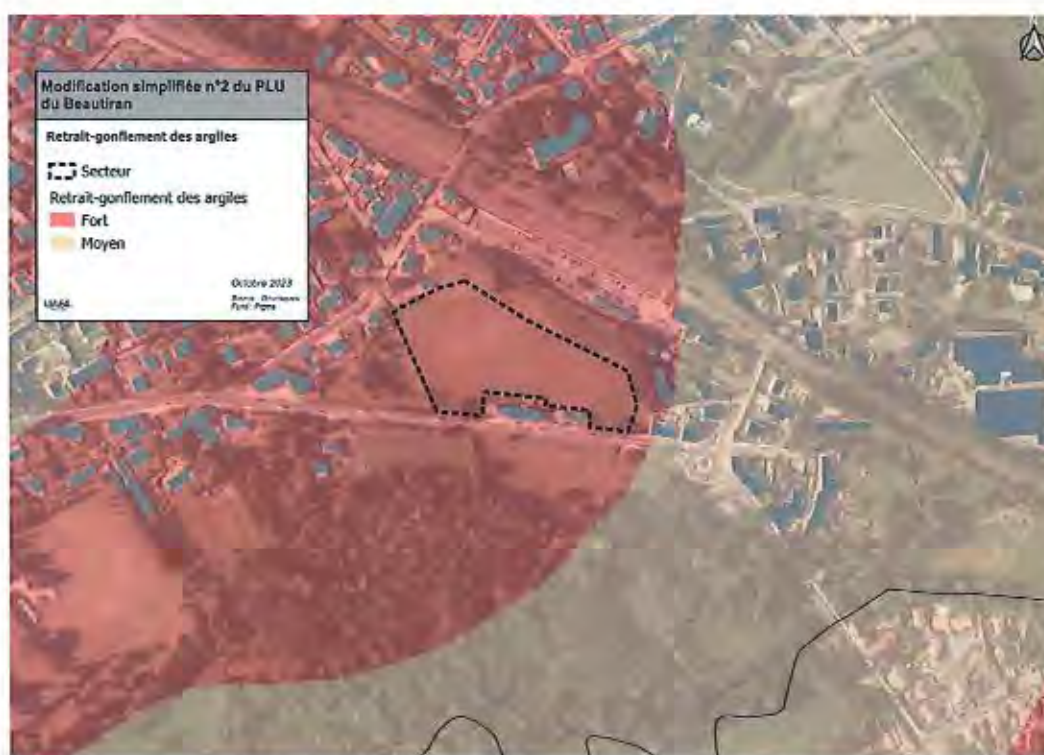
3.3.3 Le risque mouvement de terrain : retrait – gonflement des argiles

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

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

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

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



3.3.4 Le risque radon

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

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

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

3.3.5 Le risque sismique

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

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

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

Le territoire de Beautiran est classé en zone 2 « aléa faible »¹.

3.3.6 Le risque « tempête »

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

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

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

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

¹ Ce niveau de sismicité n'impose aucune règle ou restriction constructive en matière d'habitat individuel. Il impose cependant de suivre les règles édictées par la norme Eurocode 8 pour la réalisation de bâtiments de classe 3 et 4 (habitations collectives et bureaux d'une hauteur supérieure à 28 mètres, bâtiments indispensables à la sécurité civile, établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes etc.).

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

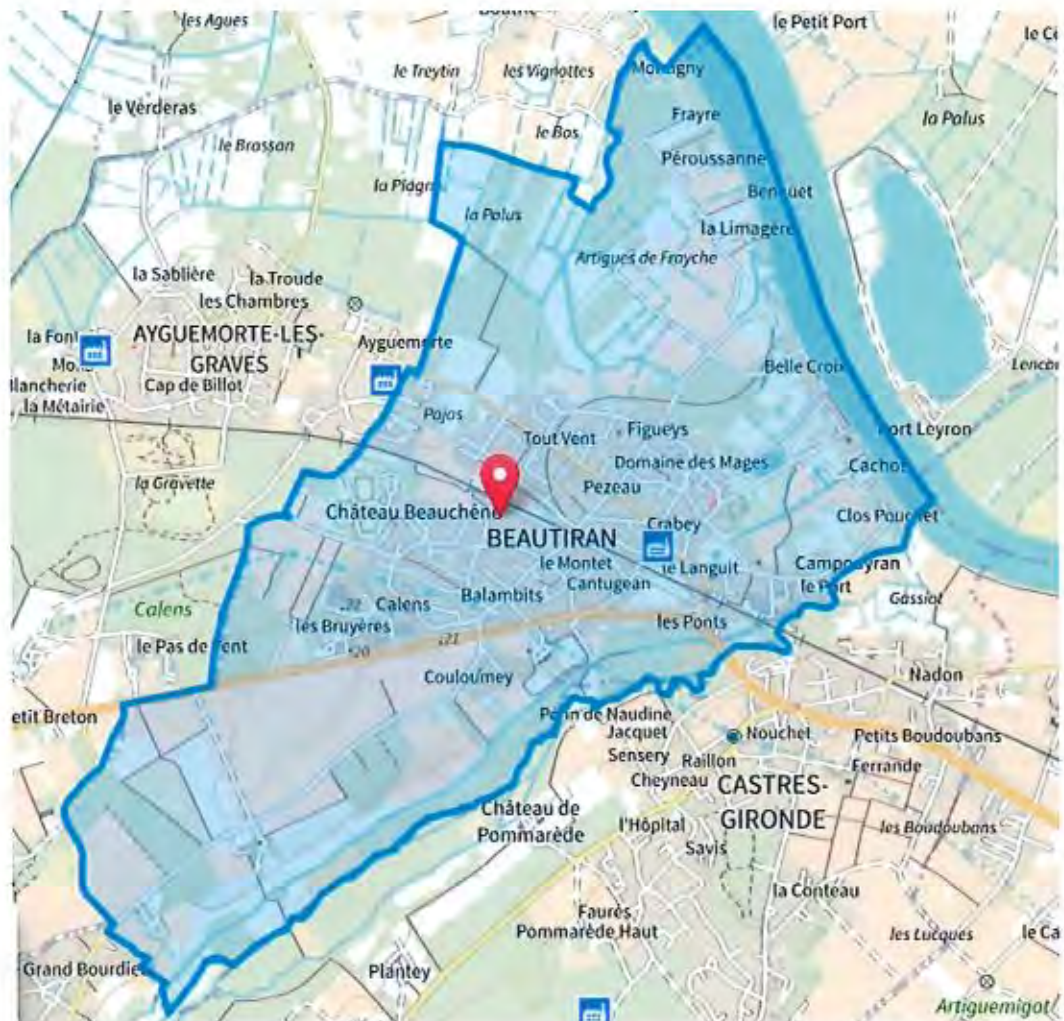
- Les mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

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

3.3.7 Les risques industriels

3.3.7.1. Installations classées

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



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

3.3.7.2 Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

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

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

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



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

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

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



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

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

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

3.3.8 Nuisances

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

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

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

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



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

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

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

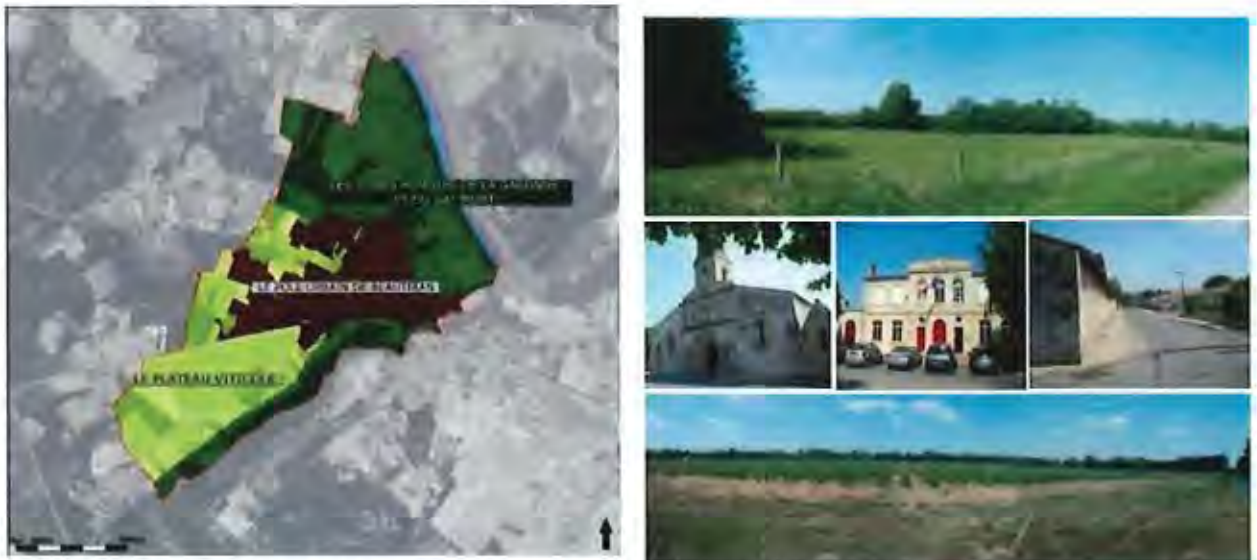
3.4 Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1 Contexte paysager de la commune

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

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

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



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

3.4.2 Morphologie et composantes du site et de ses abords

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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



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



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

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique

3.4.3.1. Les sites classés et sites inscrits

La commune n'accueille aucun site classés ou inscrits.

3.4.3.2. Monuments Historiques

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

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



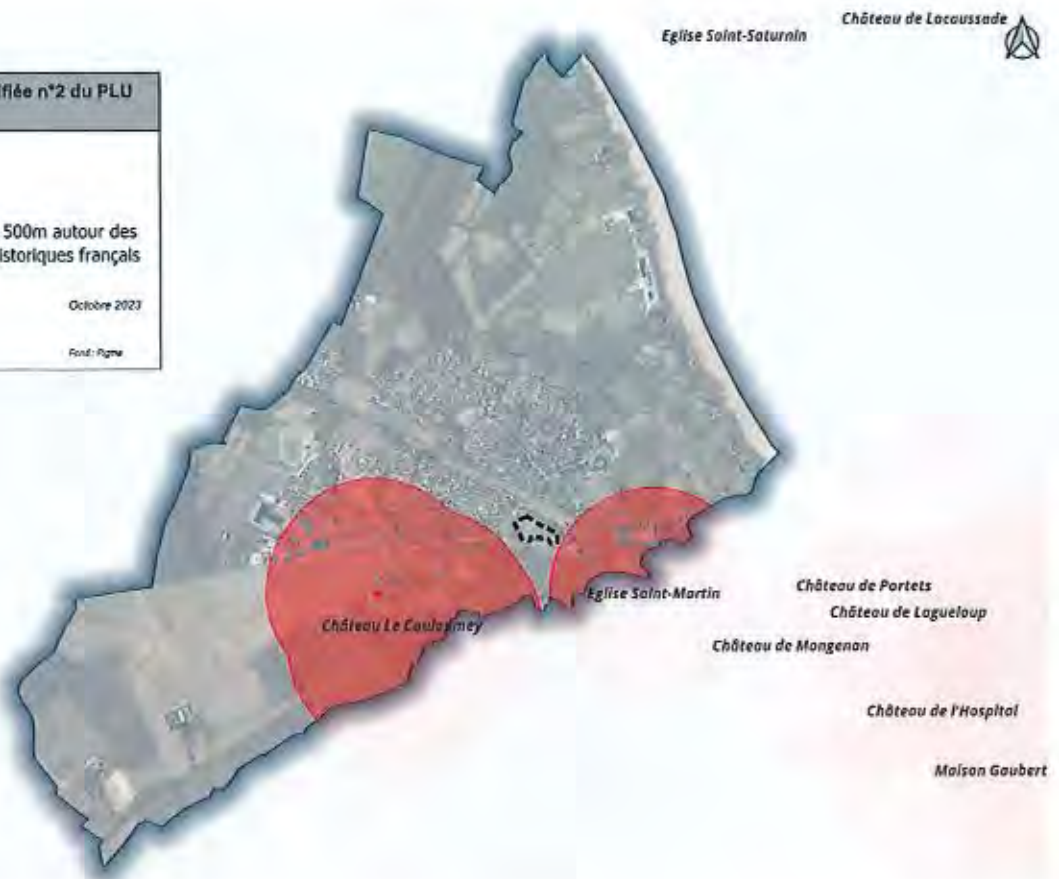
Le Château Couloumey

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



Eglise Saint-Martin à Castres-Gironde

| Modification simplifiée n°2 du PLU du Beautiran | |
|--|--------------|
|  Secteur | |
|  Périmètres de 500m autour des Monuments Historiques français | |
| | Octobre 2023 |
| UA64 | Fond: Pigne |



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

3.4.3.3. Le patrimoine archéologique

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

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

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

| | |
|---|--------------|
| Modification simplifiée n°2 du PLU du Beautiran | |
|  Secteur DRAC - Zones de protection archéologiques | Octobre 2023 |
| UAS. | Plan. Ppma |



3.5. Voies et réseaux

1.6.1. Le réseau viaire

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

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

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

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



Accès au projet rue de la Passerelle

1.6.2. Les réseaux divers

1.6.2.1. Assainissement

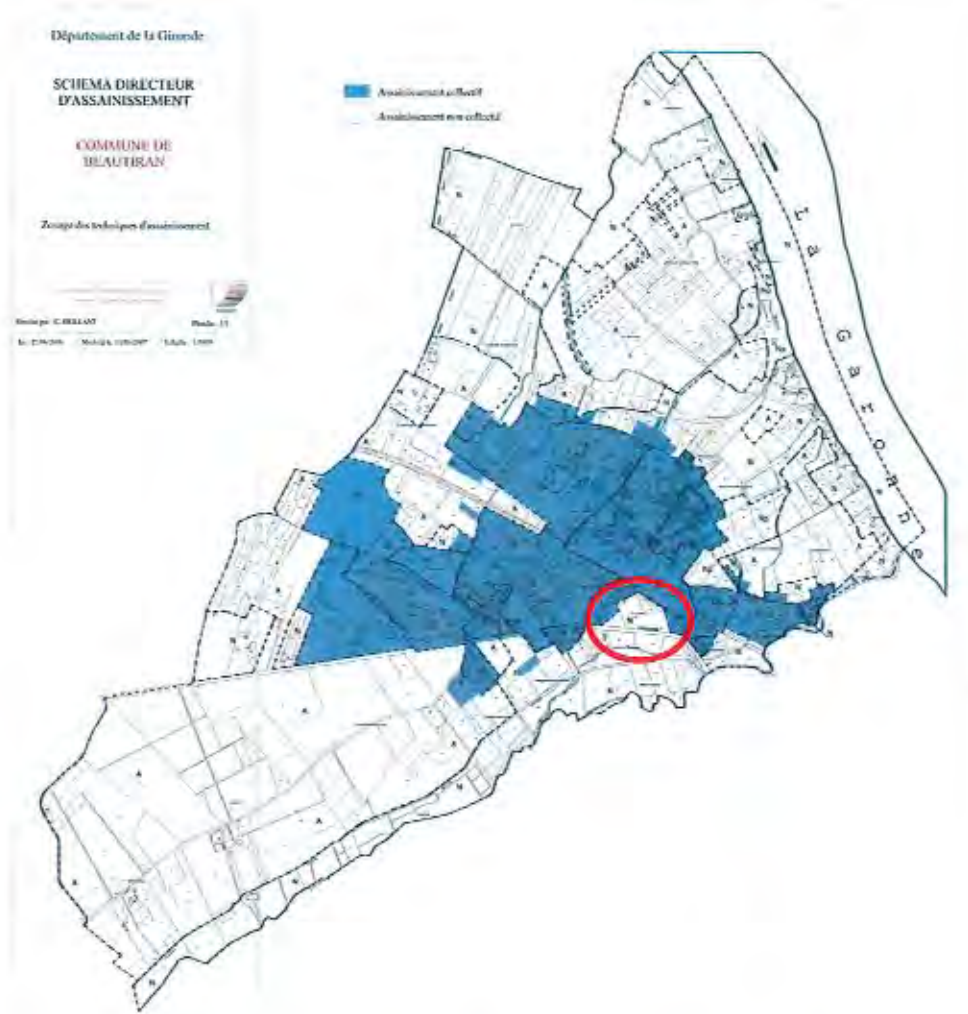
Le Schéma Directeur d'Assainissement a été révisé à la suite de l'approbation du PLU en 2005. Certaines zones ont été enlevées du réseau d'assainissement collectif : les bords de Garonne et certaines zones vers l'ancien port.

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

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

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

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



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

1.6.2.2. Eau potable

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

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

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

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

1.6.2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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



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

4.1. L'organisation du zonage

4.1.1. Le zonage du périmètre d'étude

4.1.1.1. Le zonage lui-même

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

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

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

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

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

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

4.1.1.2. Les prescriptions surfaciques

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

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



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

- Un **emplacement réservé (ER)**¹ défini à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Cet ER n°8 situé en limite Est du périmètre correspond à un projet de cheminement doux (sentier piétons / deux-roues).



Emplacement réservé

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

4.1.2. Le zonage en périphérie du périmètre d'étude

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

« Le secteur Nh correspond au bâti identifié au sein d'une zone naturelle. L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments dans la limite de la vocation de la zone. Ce secteur est délimité en application du deuxième alinéa du 14^e de l'article L. 123-1-5². »

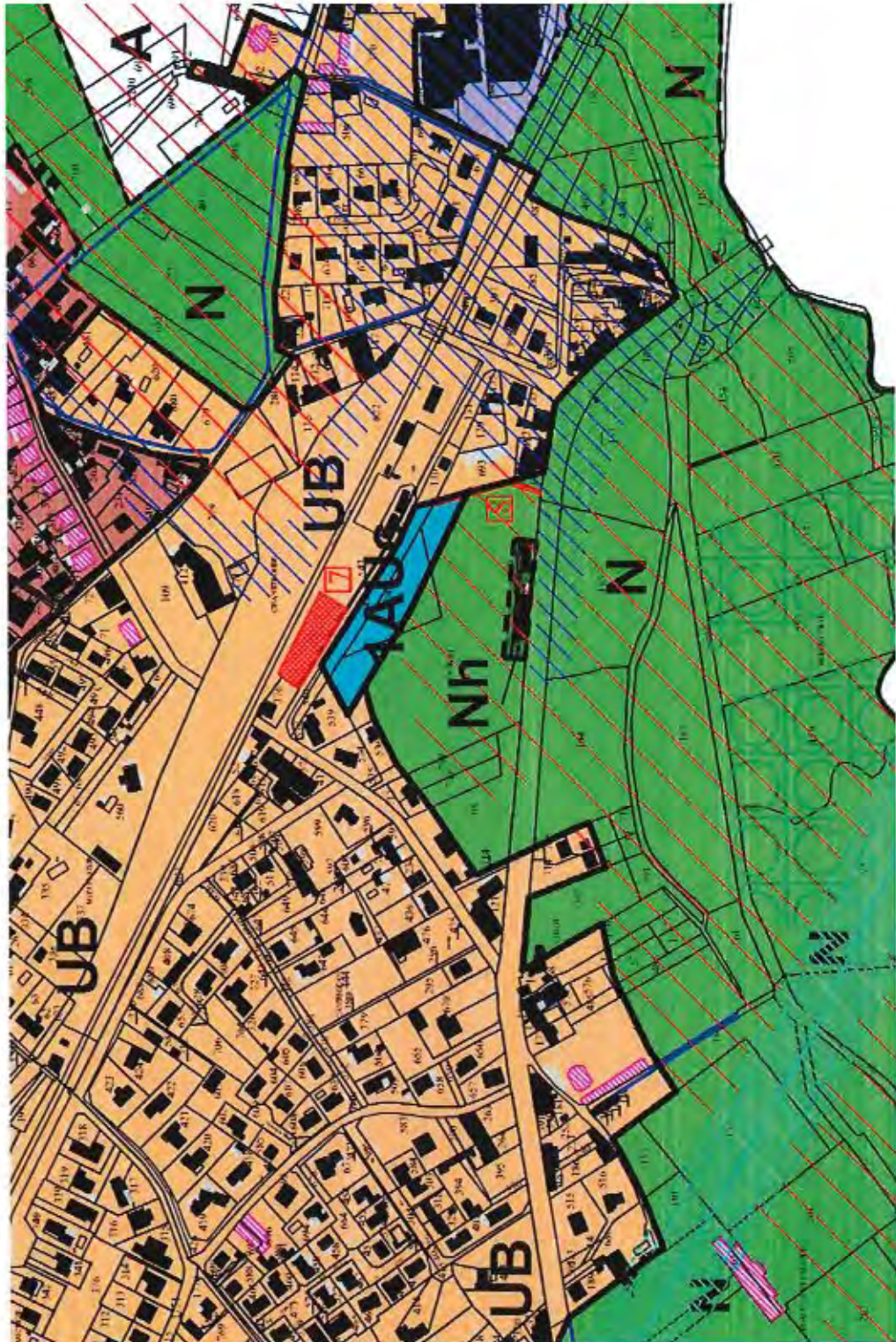
Ce secteur Nh est, bien sûr, soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions de la zone rouge détaillées dans le PPRI « Vallée de la Garonne - Secteur Cadaujac-Beautiran », annexé au PLU, s'appliquent dans ce type de secteur.

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

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

¹ Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire public de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

² Cet article en vigueur jusqu'à la réforme du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016 autorise la création, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ces STECAL sont aujourd'hui réglementés par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur