



PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Beautiran a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de porter à la connaissance du public, tout en leur apportant les réponses nécessaires. Il s'agit des observations :

- De l'Unité Aménagement de Bordeaux de la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde** : courrier transmis à la Commune de Beautiran, le 13 mars 2024.
- Des **Chambres de Métiers et de l'Artisanat** de Nouvelle-Aquitaine : courrier transmis à la Commune de Beautiran, le 15 mars 2024.
De la **Communauté de Communes de Montesquieu** : courrier transmis à la Commune de Beautiran, le 15 mars 2024.
- Du Syndicat du SYSDAU, **SCoT de l'aire métropolitaine Bordelaise** : avis émis le 4 avril 2024.
- Du **Département de la Gironde** : avis émis le 11 avril 2024
- De la **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** de Nouvelle-Aquitaine : avis émis le 31 août 2023.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Commune de Beautiran dans la colonne de droite. **On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Commune seront apportées après la mise à disposition du public au moment de finaliser le dossier pour son approbation.**

OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN
<p>Une incohérence apparaît sur les évolutions du règlement écrit de la zone A par le biais de cette procédure.</p> <p>La notice (p.65) sous-entend que le règlement écrit de la zone A a fait l'objet de modifications pour encadrer l'implantation et la volumétrie des futures constructions : <i>« Il est tout de même important de signaler que les évolutions du règlement s'emploieront à encadrer les capacités d'implantation et la volumétrie des futures constructions pour respecter la protection des terres agricoles et l'insertion paysagère. »</i>.</p> <p>Or, la pièce « 2-PLU_Beautiran_MODIF_SIMPL_2_reglement » ne fait pas apparaître de modification sur le règlement écrit de la zone A. C'est corroboré par la notice p.71 <i>« les dispositions spécifiques du règlement écrit attachées à la zone A répondent bien aux contraintes d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions et installations envisagées. C'est la raison pour laquelle, il n'est pas utile de revoir celui-ci. »</i>.</p>	<p>Cette incohérence sera rectifiée dans le dossier d'approbation. Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°2, le règlement écrit de la zone A n'évolue pas.</p>
<p>La DDTM signale enfin que la notice de présentation (p.10) devra être complétée par la date de saisine de la MRAE (le 15 décembre 2023) et par la date de sa décision (le 15 février 2024).</p>	<p>Dont acte</p>

OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT	REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN
<p>Ce projet de modification simplifiée ne modifie pas le PADD et contribue au maintien du tissu économique local, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un Avis Favorable à ce projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beautiran.</p>	<p>Dont acte.</p>
AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MONTESQUIEU	REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN
<p>1- <u>La modification du zonage naturel en agricole pour a création d'un « espace de cueillette » et un espace technique au lieu-dit « La Gaite »</u></p> <p>Il est préconisé d'envisager la création d'une haie arbustive en lisière des zones urbanisées pour limiter l'impact paysager du futur bâti agricole sur la partie Nord et Ouest de l'espace agricole.</p>	<p>Dans le cadre de la création d'un espace de cueillette et d'un espace technique, une haie sera créée par le porteur de projet entre la parcelle et les habitations. Le dossier sera complété dans ce sens.</p>
<p>2- <u>Les « secteurs de diversité commerciale à protéger »</u></p> <p>L'utilisation de l'article L151-16 du code de l'urbanisme pour la définition des deux linéaires commerciaux projetés sur la commune de Beautiran est cohérent.</p> <p>Le linéaire commercial en centre bourg, sur toute la rue Charles de Gaulle, semble significatif. En effet, les parcelles B317 à B305 (partie nord de la rue Charles de Gaulle), et B231 à B984 (partie sud de la rue Charles de Gaulle) semblent plus approprié à un usage habitation. Inversement, le linéaire commercial projeté pourrait être envisagé jusqu'à la parcelle B947 (partie nord place de Verdun) et des parcelles B486 à B678 rue de la Papeterie (locaux privés ou propriété de la commune).</p> <p>Par ailleurs, il semble nécessaire d'intégrer les parcelles appartenant à la commune dans cette logique dans l'éventualité d'un changement de destination ou de vente d'une parcelle tout en conservant les possibilités d'un</p>	<p>La commune ne souhaite pas modifier les linéaires commerciaux identifiés dans le cadre de cette procédure.</p>

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MONTESQUIEU	REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN
<p>maintien d'une offre commerciale et servicielle recentrée autour du centre bourg.</p>	
<p>Il est intéressant de relever, en complément de l'usage de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, que ces deux linéaires commerciaux peuvent permettre à la commune de définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, géré par un DU commercial, au sens de l'article L.214-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Une réflexion va être engagée au sein de la commune.</p> <p>Cet objet sera donc examiné dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p>
<p>Un enjeu de continuité en matière de mobilité douce entre la Gare, le Bourg de Beautiran et Castres-Gironde a été récemment relevé en concertation avec la commune dans le cadre de la révision du Schéma Directeur Cyclable (SDIC) de la CCM. Cependant, il est à constater que l'accès au centre Bourg de Beautiran et notamment son offre commerciale et servicielle envisagée ne serait pas reliée par un maillage doux depuis la Gare et au linéaire commercial projeté au lieu-dit « Les Ponts ». Cette connexion mériterait de pouvoir être envisagée en fonction des contraintes existantes, notamment de largeur et d'emprise foncière, pouvant renvoyer à des aménagements adaptés (pistes ou bandes cyclables, chaucidou, etc.) ou à un plan de circulation. Inversement, l'attractivité du linéaire commercial projeté au lieu-dit « Les Ponts » se limitera à un rayonnement accessibilité en voiture individuelle. Ce dernier n'est pas inclus dans le périmètre éligible au fonds de concours CCM relatif au soutien à l'économie de proximité dans les centre-bourgs.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas la procédure.</p> <p>Cet objet devra être examinées dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p>

AVIS DU SCoT DU SYSDAU	REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN
<p>1- <u>Le nouveau site agricole</u></p> <p>Cette modification du zonage contribue directement à une meilleure valorisation du socle agricole, naturel et forestier, elle s'inscrit donc parfaitement dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>2- <u>L'identification et la protection des linéaires commerciaux au centre bourg de Beautiran</u></p> <p>Cette disposition d'identification et de préservation des fonctions commerciales au sein du tissu urbain existant repose sur le principe d'adapter et de conforter la multifonctionnalité des secteurs déjà artificialisés. En travaillant sur cette régénération urbaine, la commune limite d'autant la pression sur le socle agricole, naturel et forestier tout en améliorant l'offre de services de la centralité.</p> <p>Cette disposition est compatible avec les différentes orientations du SCoT de l'aire métropolitaine.</p>	<p>Dont acte</p>

AVIS DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Sur la préservation des espaces naturels et agricoles</u> <p>La proximité des habitations nécessitera toutefois des mesures préventives essentielles. A cet égard, il est recommandé de mettre en place des haies et lisières entre la parcelle et les habitations.</p>	<p>Dans le cadre de la création d'un espace de cueillette et d'un espace technique, une haie sera créée par le porteur de projet entre la parcelle et les habitations. Le dossier sera complété dans ce sens.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Sur la gestion de l'eau et la prévention des risques liés à l'eau</u> <p>Les constructions proposées dans ce projet d'agriculture biologique respectent les dispositions du PLU pour les bâtiments agricoles en zones inondable.</p> <p>Il est cependant recommandé de prévoir pour les bâtiments agricoles des dispositions constructives (réhausses, batardeaux) afin d'éviter toute surexposition. Les clôtures seront transparentes pour laisser s'écouler l'eau. L'artificialisation sera limitée au maximum (aire de stationnement en dalles alvéolaires, etc).</p>	<p>Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU. Ces dispositions seront respectées aux titres du respect du PPRI. Il n'y a donc pas lieu de modifier le règlement.</p>
<p>Même s'il est prévu que les eaux pluviales soient récupérées et réutilisées afin d'arroser les différentes plantes et les zones de culture, il convient de rappeler que le recours à la nappe souterraine par forage devra être privilégié pour l'arrosage par rapport à un arrosage à partir du réseau d'eau potable. Toute alternative à l'eau potable est à encourager (assainissement non collectif écologique recommande de type toilettes sèches et filtre planté). Enfin, le drainage de la parcelle est contre-indiqué (proximité avec zones humides du SAGE Garonne).</p>	<p>Dont acte. Le dossier sera complété dans ce sens.</p>



PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Réponses aux avis des PPA et autres procédures

<i>AVIS DE LA MRAe</i>	<i>REPONSE DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN</i>
La MRAe rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnement pour le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beautiran.	Dont acte.