

COMMUNE DE BEAUTIRAN

## CONCERTATION

SUR LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITÉ DU PLU

**Secteur CALENS**

*Document d'information à destination du public — Mars 2026*

## Qu'est-ce qu'une déclaration de projet ?

---

La déclaration de projet est une procédure prévue par le Code de l'urbanisme (articles L.300-6 et L.153-54) qui permet à une collectivité de déclarer qu'un projet d'aménagement présente un intérêt général, et d'adapter en conséquence le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour en permettre la réalisation.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable est organisée.

### La concertation, c'est quoi ?

Dans le cadre de cette procédure, la population est invitée à prendre connaissance du dossier de déclaration de projet, disponible sur le site internet de la commune, et à formuler des observations si elle le souhaite. Ce document vous en présente les éléments essentiels.

## Le contexte : pourquoi ce projet à Beautiran ?

---

La commune de Beautiran connaît depuis plusieurs années une croissance démographique régulière. Située dans la couronne périurbaine de l'agglomération bordelaise, elle attire de nouveaux habitants grâce à son cadre de vie et à la présence d'infrastructures structurantes, notamment la gare TER et les axes routiers reliant Bordeaux et Langon.

Cette dynamique démographique entraîne de nouveaux besoins en matière de logements et d'équipements publics. Dans le même temps, le territoire communal est contraint par la présence d'espaces naturels, agricoles et par des zones soumises au risque d'inondation, limitant les possibilités d'urbanisation.

## Localisation du projet

---

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite aménager le secteur de Calens, situé à l'ouest du bourg, à proximité de la Plaine des Sports et des commerces. Le projet prévoit la création d'un quartier d'habitat, la réalisation d'un équipement socio-éducatif et l'aménagement d'espaces publics et paysagers. C'est dans ce contexte que la commune a décidé, par délibération du 9 décembre 2025, d'engager cette procédure.



Plan de situation avec emprise du projet (en rouge)

## Le projet : trois composantes complémentaires

---

### Secteur Ouest — Un nouveau quartier résidentiel

Le secteur Ouest accueillera un programme de logements diversifiés, conçus pour s'intégrer harmonieusement dans le tissu pavillonnaire existant. Les formes bâties proposeront une progressivité des hauteurs et des densités, avec une attention particulière portée à l'insertion paysagère en lisière des espaces naturels.

Le programme immobilier envisagé comprend :

- 6 bâtiments collectifs regroupant environ 96 logements (T1, T2, T2b, T3)
- Environ 10 maisons en bande
- Quelques terrains libres à bâtir pour de l'habitat individuel

Une large coulée verte traversera le quartier, assurant les continuités écologiques et les cheminements doux. Les espaces imperméabilisés seront limités, avec une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

## Secteur Est — Un équipement socio-éducatif et des espaces de loisirs

La partie Est sera dédiée à l'accueil d'un équipement socio-éducatif : accueil des jeunes, activités associatives, actions socioculturelles ou services de proximité, accompagné d'espaces publics de loisirs : aire de jeux, zones de détente paysagées et cheminements doux connectés au quartier.

Cet équipement, accessible directement depuis le Chemin des Vignes, constituera un pôle de vie structurant pour l'ensemble du secteur Ouest de la commune.

## Secteur Nord — Un parcours de santé

Les terrains longeant la voie ferrée seront aménagés en parcours de santé, s'appuyant sur le cheminement piéton existant. Il assurera la liaison entre les équipements publics, la Plaine des Sports et les futurs logements du quartier.



Plan détaillé du projet

### PROGRAMME EN CHIFFRES

- 96 logements collectifs
- 10 maisons en bande
- Terrains individuels
- 1 équipement socio-éducatif
- Aires de jeux et loisirs
- 1 parcours de santé

### SUPERFICIE TOTALE DU PROJET

5,8 ha au total  
dont 3,5 ha en zone constructible (1AUa)  
et 2 ha en zone naturelle de loisirs (Nsl)

Situé en continuité directe  
de l'urbanisation existante

## Les modifications du PLU nécessaires

Pour permettre la réalisation de ce projet, le PLU de la commune doit être adapté. Les principales modifications portent sur le règlement graphique (le zonage), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

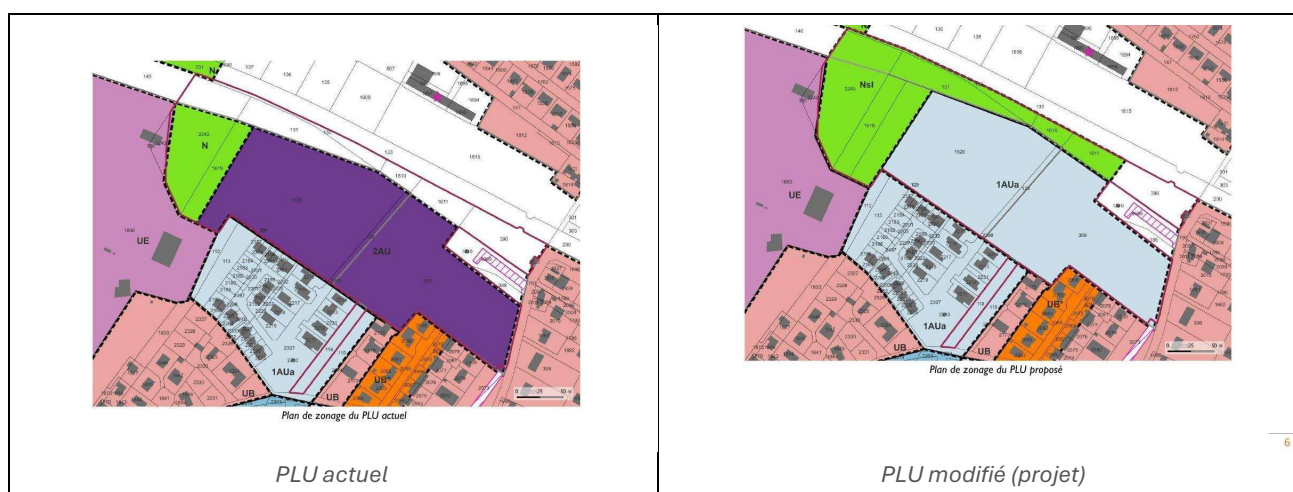
### Évolution du zonage

Le tableau ci-dessous résume l'évolution des zones concernées par le projet :

| Zone                         | PLU actuel            | PLU modifié           |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zone A (agricole)            | 11 517 m <sup>2</sup> | 3 041 m <sup>2</sup>  |
| Zone N (naturelle)           | 7 495 m <sup>2</sup>  | 0                     |
| Zone Nsl (naturelle loisirs) | 0                     | 20 258 m <sup>2</sup> |
| Zone 2AU (à urbaniser)       | 37 774 m <sup>2</sup> | 0                     |
| Zone 1AUa (à urbaniser)      | 1 494 m <sup>2</sup>  | 34 981 m <sup>2</sup> |

### Plans de zonage : avant et après

Les plans ci-dessous illustrent l'évolution du zonage sur le secteur Calens :



### Autres modifications

Le règlement écrit du PLU sera complété par l'introduction d'un sous-secteur Nsl, permettant la réalisation d'installations de loisirs ou sportives dans la zone naturelle longeant la voie ferrée.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Régailles / Plateau de Calens sera également mise à jour pour assurer la cohérence avec le projet.

## L'évaluation environnementale : des impacts maîtrisés

Conformément à la réglementation, une évaluation environnementale complète a été réalisée. Elle conclut à des impacts globalement faibles à très faibles sur l'ensemble des thématiques analysées, grâce aux mesures intégrées dès la conception du projet.

| Thématique                          | Impact brut    | Impact résiduel |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| Milieu physique (sols, eau, climat) | Faible         | Très faible     |
| Biodiversité et milieu naturel      | Faible         | Très faible     |
| Zones Natura 2000                   | Nul            | Nul             |
| Paysage et patrimoine               | Très faible    | Très faible     |
| Contexte socio-économique           | Positif (fort) | Positif (fort)  |
| Cadre de vie et santé (bruit, air)  | Faible         | Très faible     |

### Principales mesures intégrées au projet

- Exclusion du bosquet de Robiniers de la zone constructible, maintien des lisières végétales périphériques
- Limitation de l'imperméabilisation : espaces de pleine terre majoritaires, gestion des eaux pluviales par infiltration
- Végétalisation avec des essences locales, limitation de l'éclairage artificiel (protection des chauves-souris)
- Adaptation du calendrier des travaux aux enjeux écologiques (période de nidification)
- Respect d'un cahier des charges environnemental de chantier

## Comment participer à la concertation ?

Dans le cadre de la concertation organisée par la commune de Beautiran, vous pouvez consulter l'intégralité du dossier de déclaration de projet ainsi que son résumé non technique sur le site internet de la commune ou en mairie.

### POUR S'EXPRIMER, DEUX POSSIBILITÉS :



Registre de concertation en mairie

OU



Adresse mail dédiée : [concertation@mairie-beautiran.fr](mailto:concertation@mairie-beautiran.fr)

ENTRE LE 26/03/2026 ET LE 26/04/2026