

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Baurech (33)**

Avis NA-2025-005723/A PP

Porteur du Plan : commune de Baurech

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 16 septembre 2025

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 22 octobre 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Conformément au règlement intérieur et aux règles internes de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Catherine DELALOY, Cédric GHESQUIERES, Cyril GOMEL, Patrice GUYOT, Pierre LEVAVASSEUR, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Baurech (33).

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Baurech compte 965 habitants en 2021 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 768 hectares dans le département de la Gironde. Elle appartient à la communauté de communes des Portes-de-l'Entre-deux-Mers qui regroupe onze communes et compte 22 229 habitants en 2021.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014. Ce SCoT identifie Baurech comme appartenant « *aux bassins de vie* » regroupant des « *lieux de projet à part entière en inventant une nouvelle forme d'urbanité* ».

Cependant, sa mise en révision s'achève. Le nouveau projet de SCoT a été arrêté le 16 avril 2025 et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale¹. Il a ensuite été présenté à l'enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2025 et la commission d'enquête a rendu sur ce dossier un avis favorable en novembre 2025. Le PLU de Baurech devra donc être mis en compatibilité avec ce nouveau document dès l'approbation de celui-ci, dans un délai d'un an, éventuellement de trois ans si la démarche nécessite une mise en révision générale.

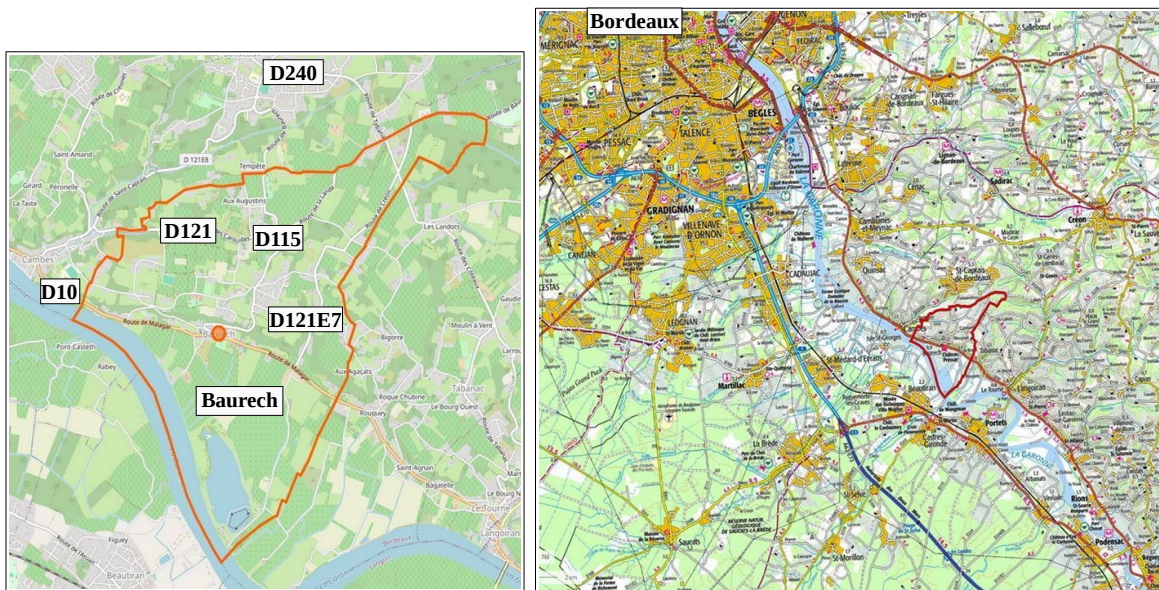
Un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes des Portes-de-l'Entre-deux-Mers, que le PLU doit prendre en compte, a été approuvé le 26 septembre 2023.

Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) est en cours d'élaboration.

Le territoire communal est situé dans l'aire d'attractivité de la métropole bordelaise. Il se compose de la large plaine alluviale de la Garonne, au sud, d'un coteau boisé surplombant la vallée alluviale et d'un plateau vallonné viticole, au nord. Il se caractérise par des boisements fragmentés et linéaires offrant des paysages naturels et ruraux de qualité, un réseau hydrographique peu dense et un relief moins élevé au sud et plus élevé au nord.

Il est structuré par un réseau routier principal constitué par les routes départementales RD10, axe primaire ainsi que par les RD240, RD115, RD121 et RD121E7, connectant le bourg avec le nord et les pôles urbains voisins. Le réseau routier secondaire important, présent en majorité sur le plateau viticole au nord, relie l'ensemble des hameaux.

1 Avis de la MRAe 2025ANA100 du 28 juillet 2025 sur le SCoT du SYSDAU révisé consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17780_r_scot_sysdau_33.pdf



Localisation de Baurech (Source : Rapport de présentation-tome 1, page 16, et OpenStreetMap)

B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU est décliné en trois orientations, qui chacune comprend plusieurs axes :

- réduire la dépendance à la métropole bordelaise en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune ;
- organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants ;
- renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif.

Le projet de révision du PLU prévoit à l'horizon 2035 :

- l'accueil de 167 habitants supplémentaires sur la base d'une croissance démographique annuelle moyenne de +1,2 % entre 2021 et 2035, pour atteindre autour de 1 090 habitants selon le PADD ;
- la création de 65 logements en densification et en extension du bourg ;
- l'identification de neuf bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole A et naturelle N ;
- la création de quatre zones à urbaniser 1AU pour 4,28 ha :
 - un secteur 1AUa (0,41 hectare), située au lieu-dit « Le Bourg », en continuité du bourg ;
 - deux secteurs 1AUb (1,53 hectare) aux lieux-dits « Au Cyprès » et « La Lande-Nord », en extension des zones pavillonnaires du plateau, pour le développement de l'habitat ;
 - une zone 1AUy située au lieu-dit « La Lande-Ouest », d'une superficie totale de 2,34 hectares, en vue de l'extension de la zone d'activité de « La Lande » existante ;
- la création de quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles visant à encadrer le développement des zones susmentionnées ;
- la délimitation de 28 emplacements réservés (ER) d'une superficie totale d'environ 2,8 hectares, soit :
 - 19 ER correspondant à des aménagements ou la création de voirie pour assurer la sécurité des usagers ;
 - deux ER pour des aménagements de parking, d'une superficie totale d'environ un hectare ;
 - quatre ER au profit de la communauté de communes des Portes-de-l'Entre-deux-Mers, correspondant à la réalisation d'une future voie verte, d'une superficie de 1,43 hectare ;
 - trois ER au profit du département de la Gironde, correspondant à l'aménagement et à l'élargissement de routes départementales, d'une superficie de 0,35 hectare ;

- l'identification du patrimoine paysager ou d'éléments de paysages à protéger comme espaces verts à protéger pour des motifs d'ordre écologique, et culturel ou historique, respectivement au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- le classement de 57,82 hectares en espaces boisés classés (EBC).

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. L'analyse du dossier porte notamment sur le lien de compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur, le SDAGE² Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022, ainsi que les deux SAGE³ *Nappes profondes de Gironde* approuvé le 18 juin 2013, et *Vallée de la Garonne* approuvé le 21 juillet 2020.

Il a pris également en compte les objectifs du SRADDET⁴ Nouvelle-Aquitaine modifié le 18 novembre 2024 et du PCAET.

Selon le dossier, le SCoT actuellement en vigueur prévoit pour Baurech des objectifs de production de logements et de foncier économique de 40 % en renouvellement urbain et de 60 % en extension urbaine. Le PADD prévoit un objectif de 20 à 30 logements en intensification urbaine (comblement des dents creuses ou renouvellement urbain) et de 20 à 30 logements en extension de l'enveloppe urbaine existante, qui se traduit dans le rapport de présentation par une projection de 65 logements attendus.

Conformément à ce SCoT, le projet de PLU prévoit une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare pour les zones à urbaniser pour l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine, correspondant à une consommation foncière de 700 m² par logement.

En matière de développement économique, le dossier précise que la zone d'activités communautaire actuelle de « La Lande », située au nord-est de la commune est presque entièrement bâtie. La zone 1AUy envisagée répond aux orientations du PADD exprimant un besoin d'extension de la zone artisanale évoquée.

En revanche, le rapport de présentation n'analyse pas la compatibilité du projet arrêté de PLU avec le projet de SCoT révisé déjà arrêté. Compte tenu des obligations de mise en compatibilité qui découleront de l'approbation du SCoT révisé, la MRAe recommande de vérifier par anticipation la compatibilité du projet de PLU révisé avec le projet de SCoT de l'aire métropolitaine arrêté le 16 avril 2025.

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la préservation des continuités écologiques ainsi que des zones humides et leurs abords ;
- la disponibilité de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ;
- la préservation des espaces agricoles, des paysages et du patrimoine bâti ;
- les risques d'inondation par débordement de la Garonne identifiés dans le secteur des palus, le retrait-gonflement des argiles ainsi que les nuisances sonores des RD10 et RD121E7.

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre des articles R.151-1 à 5 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est scindé en deux⁵ tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées, le dossier évoquant par ailleurs un tome 3.

² Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

³ Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

⁴ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

⁵ Les titres des tomes sont les suivants : tome 1- État initial de l'environnement-diagnostic socio-économique, tome 2-Justification du document et évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement et le diagnostic comportent des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant notamment en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation par le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier présente l'état initial de l'environnement ciblant l'environnement physique, la biodiversité et les milieux naturels, les risques naturels, technologiques et les nuisances, les paysages et le cadre de vie, et le patrimoine historique et archéologique.

Il établit également le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (évolutions socio-démographiques, habitat et logement, activité économique, organisation du territoire, mobilité et transports, équipements). Il affiche des données à l'échelle intercommunale et du SCoT, en matière de démographie et de logement.

Le dossier indique une croissance régulière sur la période 1968-2020, marquée par une croissance contenue entre 1968 et 1990 (gain de 68 habitants), suivie d'une accélération entre 1990 et 2014 (gain de 183 habitants) qui s'amplifie entre 2014 et 2020 (gain de 149 habitants). Il mentionne un taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de 2,80 % par an pour la période 2015-2021, en hausse par rapport à la période 2010-2015 (1,70 % par an).

La taille des ménages passe de 2,68 en 1990 à 2,63 personnes en 2021. Le dossier retient la moyenne de 2,56 personnes par ménage à l'horizon 2035.

La commune compte 423 logements, constitués en majorité de résidences principales (86,8 %) en 2021. Le parc de logements a quasiment doublé en cinquante ans (221 logements en 1968). Sur la période 2009-2021, trois logements par an en moyenne ont été commencés.

Le nombre de logements vacants est de trente-six en 2021 selon l'INSEE (soit 8,6 % du parc global), en hausse par rapport à 2015 (6,5 %).

La MRAe recommande de préciser en lien avec les objectifs de production de logement figurant au PLU (60 maximum au PADD, 65 dans le rapport de présentation) si la résorption de logements vacants est envisagée dans le projet de PLU ce qui permettrait de réduire le nombre de logements neufs à construire pour répondre aux besoins.

Selon le dossier, neuf changements de destination de bâtiments (ruine, grange-chai, agricole) sont prévus en zones A et N. Les bâtiments envisagés ont été retenus, après expertise, sans compromettre l'activité agricole. Leur nature ou leur état permettent leur évolution ainsi que leur desserte par les réseaux existants selon le dossier. Il convient de préciser comment l'environnement a été pris en compte pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la composante de la trame verte et bleue (TVB). Ils s'appuient notamment sur les éléments d'information issus du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de la commune, du SCoT, du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 et des deux SAGE *Nappes Profondes de Gironde* et *Vallée de la Garonne*. Ils exploitent également des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) du site Natura 2000 et des ZNIEFF⁶ présents, complétés d'illustrations.

Le dossier fournit une carte de pré-localisation des milieux potentiellement humides réalisé en 2023 par le groupement INRA-AgroCampus, dont les présomptions sont fortes et très fortes en partie sud, et assez fortes à divers endroits en partie nord du territoire. Une cartographie extraite de l'Atlas des zones humides du SAGE *Vallée de la Garonne*, couvrant notamment le territoire communal, identifie des zones humides en bande étroite le long de la Garonne, à l'ouest, et à la tête de versant du ruisseau des Landes, au nord-est de la commune. Les zones à urbaniser envisagées sont localisées en dehors de zones humides identifiées, selon le dossier.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Un seul scénario de développement démographique a été étudié à l'horizon 2035. Il prévoit une croissance moyenne de +1,2 % par an, soit 167 habitants supplémentaires, en baisse par rapport à la période 2013-2019 (+2,5 %). Si le dossier fait valoir la compatibilité de cette trajectoire avec le contenu prescriptif du SCoT en vigueur, il n'analyse pas la compatibilité de cette trajectoire avec celui du projet arrêté en 2025.

6 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La MRAe considère que l'absence de scénarios alternatifs ne permet pas de montrer les différentes trajectoires de développement possibles, ni d'apprécier les choix effectués au regard de leurs incidences environnementales.

Elle recommande de justifier le scénario démographique retenu en démontrant sa cohérence avec les tendances les plus récentes et de s'assurer que la trajectoire reste compatible avec le projet de SCoT arrêté en 2025.

Le dossier évalue un besoin de 65 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations. Il précise que le projet de révision de PLU ne nécessite pas de produire des logements pour maintenir la population existante, le point mort⁷ étant proche de zéro. Il conviendrait de préciser la répartition envisagée des 65 logements en densification et en extension de l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe bâtie de la commune a été définie en identifiant les ensembles bâtis d'une taille minimale de dix logements et en prenant en compte les éléments suivants :

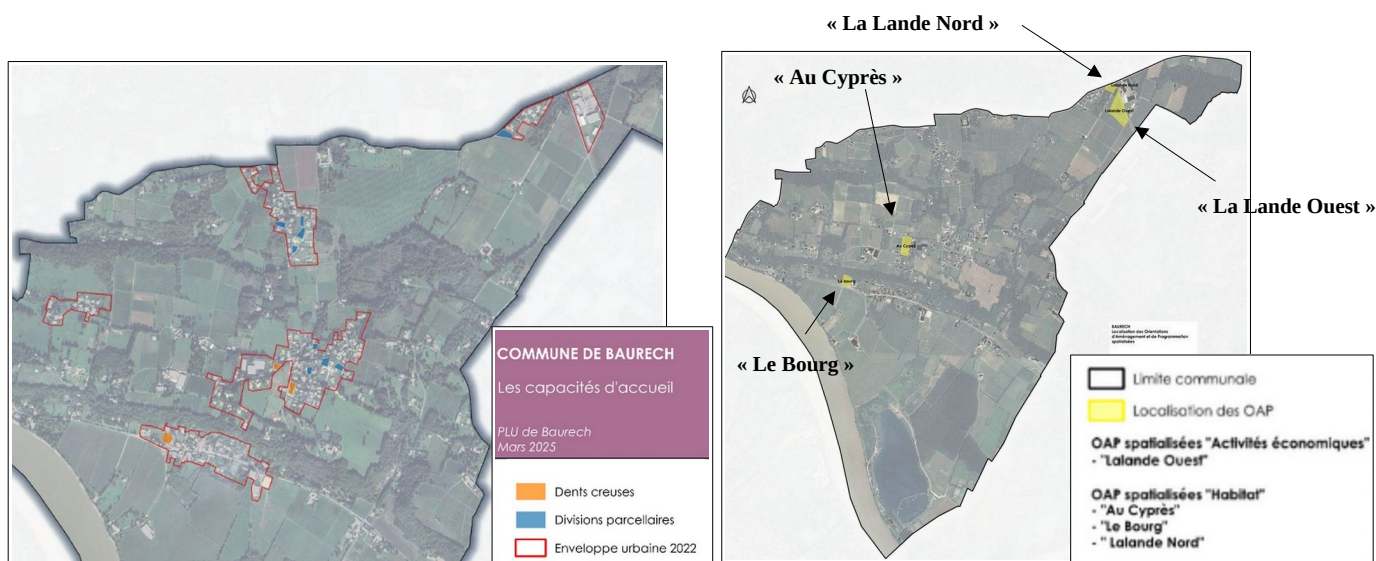
- une inter-distance entre les constructions inférieure à 80 mètres ;
- une absence de toute coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres, sans rompre le rythme ou la forme urbaine - le bâti non urbain, lié à l'activité agricole et viticole participant au maintien des espaces NAF, ayant été extrait.

L'enveloppe urbaine comprend des terrains dédiés à l'habitat de petite taille, largement dispersés, destinés à accueillir de petites opérations.

L'analyse de la densification a identifié les terrains disponibles dans les espaces bâtis pouvant accueillir des constructions. La capacité d'accueil est établie à partir de données issues du cadastre, de photographies aériennes datées de 2021 et de vérifications validant les terrains relevant des espaces verts communs et récréatifs, des équipements divers et des terrains enclavés. Elle est théoriquement de 1,69 hectare :

- 0,5 hectare dans les parcelles urbaines, en dents creuses, supérieures à 600 m² ;
- 1,19 hectare dans des parcelles divisibles, accueillant déjà une ou plusieurs constructions.

Un coefficient de rétention de 30 % a été appliqué au potentiel théorique, conduisant à afficher une surface réellement disponible à 1,4 hectare pour accueillir les nouveaux logements.



Les capacités d'accueil des espaces bâtis (à gauche) et la localisation des quatre OAP envisagées dans le projet de révision du PLU de la commune de Baurech (à droite)
(Source : Rapport de présentation-tomes 1 et 2, pages 147 et 52)

7 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Afin d'évaluer⁸ les incidences environnementales, une expertise naturaliste portant sur les habitats, l'avifaune et la faune, la flore, la recherche d'arbres gîtes en tant qu'habitats d'espèces protégées ainsi que les zones humides a été menée le 4 mai 2023 sur les zones à urbaniser, selon le dossier. Les zones humides ont été caractérisées selon les critères floristiques et pédologiques, par sondages.

Des investigations de terrain semblent également avoir été réalisées le 20 mai 2020 selon le dossier sur les quatre zones à urbaniser envisagées. Il conviendrait de confirmer les dates des investigations dans le dossier ou le cas échéant de corriger la date mentionnée pour rectifier une erreur.

Conformément aux attendus de l'article L. 104-4 du Code de l'urbanisme, la MRAe recommande de présenter les résultats des autres zones potentiellement vouées à l'urbanisation comme évoqué et de les localiser pour permettre de s'assurer du choix des zones à urbaniser comme étant de moindre incidence écologique.

Les résultats des investigations menées ont mis en évidence des zones 1AU situées sur des terres agricoles partiellement en friche, occupées par la vigne (1AUy « La Lande-Ouest »), constituées d'une prairie et de boisements (1AUa « Le Bourg » et 1AUb « Au Cyprès ») ainsi que par des boisements denses (1AUb « La Lande Nord »), localisées dans la trame verte locale.

Aucune zone humide n'est présente sur les trois secteurs 1AU envisagés pour de l'habitat. La zone 1AUy « La Lande-Ouest » présente des sols caractéristiques de zones humides, une partie étant constituée de prairie mésohygrophile⁹ abritant la Sérapias langue, une espèce patrimoniale de plante herbacée, appartenant à la zone contributive du ruisseau des Landes. Des bandes périmétrales boisées et paysagères sont prévues dans le projet de PLU pour permettre une meilleure infiltration des eaux selon le dossier, sans toutefois évoquer dans l'OAP le devenir de la zone humide caractérisée.

Afin d'éviter les incidences environnementales, la partie nord du secteur « Le Bourg » (chênaie thermophile sur calcaire exposée à un risque moyen de glissement de terrain) est classée en zone naturelle N. Les boisements présents sur les secteurs « Le Bourg » et « Au Cyprès » sont classés en espace boisés classés (EBC).

Au vu des cartes des niveaux d'enjeux écologiques fournies, les zones 1AU envisagées sont concernées par des enjeux environnementaux de faibles à moyens sur les zones « La Lande-Ouest » et « Au Cyprès », moyens sur la zone « La Lande-Nord » et faibles sur la zone « Le Bourg ».

La MRAe recommande de prévoir des mesures d'évitement-réduction dans le règlement écrit et l'OAP « La Lande-Ouest » pour permettre de préserver la zone humide identifiée par sondage sur la zone 1AUy.

Globalement, les OAP sectorielles prévoient de préserver les haies et les arbres existants, de planter des arbres de hautes tiges et de créer des haies végétales en vue de l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Les haies existantes à conserver sur le secteur « Au Cyprès » devraient être protégées réglementairement comme annoncé dans l'OAP.

L'OAP « La Lande-Ouest » impose l'implantation d'une haie arborée de dix mètres de large entre la zone 1AUy et la zone agricole, conformément au SCoT en vigueur ainsi que la création d'une bande inconstructible paysagère de vingt mètres le long de la RD240.

Au vu du dossier, les changements de destination envisagés en zone agricole n'ont pas fait l'objet d'une évaluation environnementale pour évaluer leurs incidences écologiques.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences des changements de destination sur les habitats naturels, la faune, la flore et les zones humides, et de définir des mesures ERC, en priorisant l'évitement dès le stade de la planification territoriale. En particulier, il convient de préciser les mesures mises en place pour éviter ou réduire les conflits d'usages avec les activités agricoles à proximité de ces bâtiments.

4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente seize indicateurs de suivi déclinés en quatre axes portant sur la protection des ressources-environnement-espaces agricoles, naturels et forestiers, l'attractivité résidentielle et le développement urbain, le développement économique et touristique, et les déplacements. Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de la révision du PLU.

⁸ Rapport de présentation-tome 2, pages 152 à 174

⁹ Qualifie les végétaux qui croissent préférentiellement dans les milieux humides, mais pas inondés ou mouillés

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) d'environ 7,2 hectares (6,5 hectares pour l'habitat et 0,7 hectare pour le développement économique) sur la période 2011-2021.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié considère que le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dont fait partie Baurech doit s'inscrire dans un objectif de réduction de 55 % de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Pour la période 2031-2041, l'objectif visé au niveau régional est une réduction d'au moins 30 % du rythme d'artificialisation des sols par rapport à 2021-2031.

Le projet de PLU envisage la consommation de 7,08 hectares entre 2025 et 2035 (4,28 hectares de zones 1AU et 2,8 hectares d'emplacements réservés).

Selon le dossier, 0,2 hectare ont été consommés entre 2021 et 2025 et la consommation d'espaces NAF envisagée dans le projet de PLU est de 4,1 hectares sur la période 2025-2031. Ainsi la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 serait de 4,3 hectares soit une réduction de 40 % par rapport à 2011-2021 selon la MRAe. 2,98 hectares seraient alors consommés entre 2031 et 2035.

La trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET ne serait donc pas respectée. Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU n'analyse pas la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions prescriptives sur ce sujet du projet de SCoT arrêté en 2025, qui décline les objectifs du SRADDET sur son périmètre et qui s'imposeront à court terme au PLU de Baurech.

La MRAe demande de réévaluer l'objectif de consommation d'espaces NAF au regard des dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et du projet de SCoT arrêté en 2025.

Le projet de révision de PLU prévoit une densité moyenne de 14 logements par hectare. Toutefois, à la lecture du dossier, les densités sont variables selon les OAP :

- huit logements par hectare dans le secteur « Le Bourg » (quatre à cinq logements prévus, sur environ 0,56 hectare) ;
- onze logements par hectare dans le secteur « Au Cyprès » (dix à quinze logements prévus, sur 1,1 hectare) ;
- 31 logements par hectare dans le secteur « La Lande-Nord » (dix à quinze logements prévus, sur 0,4 hectare).

La MRAe considère que la densification des zones urbaines et à urbaniser est un levier majeur à prendre en compte pour réduire la consommation d'espaces NAF tout en répondant aux besoins prévus en termes de production de logement. Elle recommande ainsi de prévoir une densité plus élevée dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat « Le Bourg » et « Au Cyprès ».

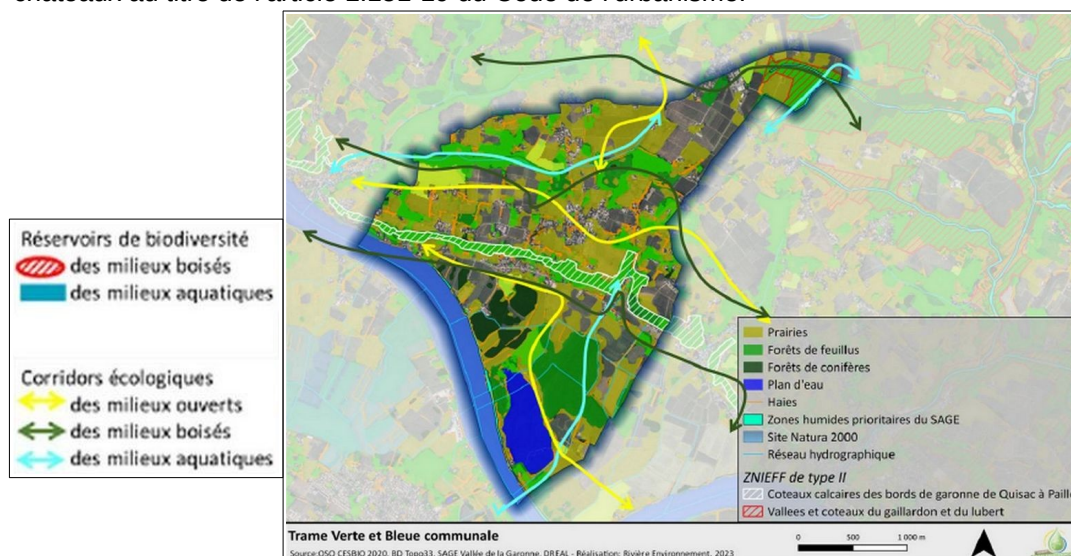
B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire de Baurech accueille le site Natura 2000 *La Garonne en Nouvelle-Aquitaine* au titre de la Directive « Habitats » ainsi que les trois ZNIEFF *Bois de Degans*, de type 1, et *Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert et Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet*, de type 2.

La trame verte et bleue (TVB) du SRADDET identifie le bois de Degans, au nord, en tant que réservoir de biodiversité et corridor de biodiversité, la Garonne comme un corridor de biodiversité de milieux humides ainsi que l'urbanisation linéaire sur les coteaux comme des territoires artificialisés, la RD 10, en partie sud fragmentant le territoire communal. La TVB communale est constituée de milieux boisés composés de chênaies-charmaies favorables aux espèces forestières ainsi que de milieux ouverts et semi-ouverts constitués de prairies, de haies, de friches d'anciennes vignes et de petits bosquets. La trame bleue comprend les milieux de la Garonne, du réseau hydrographique secondaire et de leurs zones humides associées en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.

Le projet de révision de PLU mobilise les outils réglementaires suivants :

- le classement des réservoirs de biodiversité et des corridors de la trame verte, intégrant les principaux espaces boisés en lien avec les deux ZNIEFF, et de la trame bleue, englobant la Garonne, les autres cours d'eau et les zones humides associées, en lien avec le site Natura 2000 en zones naturelle N et agricole A ; le classement du site Natura 2000 de La Garonne et sa ripisylve en zone inondable Ni, de la partie au droit du lac de Baurech en secteur Nti ainsi que le milieu potentiellement humide de la basse vallée de la Garonne en secteur agricole inondable Ai ;
- la protection des boisements surplombant la vallée de la Garonne et des boisements du vallon des « Garrouilles » en espaces boisés classés (EBC). L'identification des espaces boisés a été menée à partir de l'analyse de photographies aériennes et de vérification par des relevés de terrain. 34,11 hectares d'espaces boisés supplémentaires ont été classés en EBC (sur les 57,82 ha classés au total) par rapport au PLU en vigueur et 4,77 hectares ont été supprimés des EBC afin de mieux correspondre aux limites des boisements ;
- le classement des deux forages communaux en zone N localisés dans le périmètre du PPRi pour permettre de protéger la ressource en eau ;
- la protection des linéaires de haies les plus importants ponctuant le paysage et les parcs de dix châteaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



La trame verte et bleue communale (Source : Rapport de présentation-tome 1, page 60)

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Baurech est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible ainsi qu'en zone de sauvegarde comprenant des parties à objectifs plus stricts visant la préservation de sept¹⁰ masses d'eau souterraine produisant l'eau potable.

Eau potable

La commune de Baurech est alimentée en eau potable par deux forages¹¹ communaux parmi les sept alimentant neuf communes du territoire couvert par le syndicat intercommunal d'eau potable et d'assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre-deux-Mers selon le dossier.

Le volume d'eau annuel fourni en 2023 par les deux forages évoqués est de 382 868 m³ pour la commune, respectant le prélèvement annuel autorisé de 760 000 m³, selon le dossier. Les forages communaux sont protégés par des périmètres de protection réglementaires.

10 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
Sables et calcaires de l'Éocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Sud du Lot
Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot
Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain
Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain

11 Petit-Port F4 et Bridat F3

Le dossier évalue une consommation d'eau potable annuelle supplémentaire d'environ 7 150 m³ correspondant à la construction de 65 logements localisés dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est assuré par la station d'épuration (STEP) communale, située au lieu-dit « Le Petit-Port », d'une capacité nominale de 800 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale estimée entre 500 et 550 EH, représentant 63 % de sa capacité. Toutefois, le traitement des eaux usées de la STEP de Baurech est basculé vers celle de Cambes-Saint-Caprais, en raison de son état vieillissant nécessitant de réaliser un diagnostic du réseau, selon le dossier.

La STEP de Cambes-Saint-Caprais, implantée sur la commune de Cambes a une capacité nominale de 7 000 EH. Sa charge maximale en entrée de 2 911 EH en 2023 est de l'ordre de 3 460 EH, après raccordement. Cette station traite les eaux usées des communes de Cambes, Saint-Caprais-de-Bordeaux et Madirac.

Le dossier précise que seule la zone à urbaniser « Le Bourg », représentant quatre à cinq logements, sera desservie par la STEP de raccordement. Les deux zones 1AU envisagées pour l'habitat, « Au Cyprés » et « La Lande-Nord » ainsi que celle de « La Lande Ouest », pour le développement économique, disposeraient d'une micro-station d'épuration

Il estime que 60 % des futurs logements seront assujettis à la réalisation d'un assainissement autonome (soit 40 à 45 logements) et 40 % seront raccordés au réseau d'assainissement collectif (soit 30 à 35 logements).

Selon le dossier, les besoins supplémentaires estimés pour les projets d'évolution des PLU des communes qui seront traités par la STEP sont de 90 EH à 100 EH pour Baurech, 900 EH pour Saint-Caprais-de-Bordeaux et 100 EH pour Cambes, portant la charge maximale à environ 4 550 EH. La STEP semble donc en capacité de traiter les effluents induits par les projets d'évolution des PLU de ces trois communes.

S'agissant de l'assainissement autonome, le dossier indique un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif contrôlées de 37 % (soit 155 contrôles) entre 2018 et 2024, qualifié de « bas », sur la commune de Baurech, sans autre information. Il ne présente pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement autonome des eaux usées, notamment la localisation et l'état de fonctionnement de l'ensemble des dispositifs en place, et la capacité d'infiltration des sols assortie d'une carte dédiée pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement.

Eaux pluviales

Le dossier présente des mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal :

- la résorption prioritaire des eaux pluviales sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) ;
- l'obligation de conserver une surface de pleine terre couvrant une superficie du terrain d'assiette d'au moins 15 % en zones UA, UY, 1AUy et en secteur 1AUa et ainsi que 30 % en zone UB et en secteur 1AUb ;
- l'obligation de recourir aux matériaux poreux pour le revêtement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux ;

Les principes d'aménagement des OAP prévoient une gestion naturelle des eaux de ruissellement notamment par des noues, des jardins de pluie et des bassins d'orage paysagés.

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire communal est couvert par le plan de prévention des risques inondations (PPRi) Vallée de la Garonne - secteur Cadaujac-Beautiran, par **débordement de cours d'eau**, approuvé le 24 octobre 2005. Le PPRi identifie réglementairement la moitié sud de la commune, constitué de palus correspondant à la basse vallée de la Garonne, en zone rouge, interdisant les nouvelles constructions. Une zone bleue, comprenant des contraintes constructives est identifiée en zone UAi, affectée par le risque inondation ainsi qu'une rouge hachurée blanche, toutes deux localisées dans le bourg, selon la carte fournie.

Le projet de révision de PLU crée un secteur Nti sur le périmètre du lac de Baurech, au sud du territoire, destiné principalement aux activités liées à la voie d'eau, à l'activité portuaire ou aux équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, implantées autour du plan d'eau de Port Leyron et en rive de la Garonne, ainsi qu'aux installations légères nécessaires aux espaces verts et aux aires de jeux et de sports ouverts au public, pour tenir compte du risque d'inondation.

Le territoire est fortement concerné par le **risque d'inondation par remontée de nappe** et d'inondation de cave dans la moitié sud, et moyennement sur le plateau, au nord, à la lecture de la carte dédiée. Le règlement du PLU prescrit dans l'ensemble des zones de rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement et interdit la création de cave et sous-sol enterrés ou semi-enterrés.

Le territoire est concerné par le risque de **retrait-gonflement des sols argileux** de niveau important notamment sur une grande partie du plateau, en moitié nord et à l'est, le reste du territoire étant modérément concerné. Les zones à urbaniser « Au Cyrès » et « Le Bourg » sont exposées à un risque important, selon le dossier. Le règlement du PLU recommande une étude à la parcelle (même dans les zones d'aléa considérées comme faible par le BRGM¹²) afin d'adapter au mieux les constructions.

Un plan de prévention des risques de **mouvements de terrain** (PPRmt) a été prescrit sur seize communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions. Huit zones de carrières souterraines abandonnées sont répertoriées sur le territoire, les plus importantes en superficie étant localisées à l'ouest. Le dossier relève que la commune est concernée par les chutes de blocs ou écroulement des masses rocheuses au niveau de la falaise ainsi que par des coulées boueuses ou glissements sur les pentes.

En anticipation du futur PPRmt, le règlement du PLU impose, dans les zones des aléas de carrière et de pente-falaise du PPRmt, de réaliser une étude géotechnique spécifique de type G2 produite par un bureau d'études spécialisé. Celle-ci devra définir les conditions de réalisation de la construction ou de l'installation en tenant compte de l'aléa considéré, et précisera également toute étude géotechnique complémentaire à réaliser. L'étude doit être fournie à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

S'agissant des **risques technologiques**, le territoire est concerné par le risque de transport de matières dangereuses, en lien avec la route départementale RD10 traversant la commune d'est en ouest ainsi que par le risque de nuisances sonores des tronçons des RD10 et RD121E7.

Le dossier indique que les deux routes départementales évoquées sont concernées par l'arrêté préfectoral modifié le 16 octobre 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, classant ainsi la RD10 en catégorie 3, 4 et 5 et la RD121E7 en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs de bruit est de 100 mètres (catégorie 3), en amont et en aval du bourg ainsi qu'au nord-est du territoire, et de 30 mètres (catégorie 4) et 10 mètres (catégorie 5), dans le bourg, de part et d'autre des infrastructures, selon la carte fournie.

L'OAP adossée à la zone à urbaniser « Le Bourg », localisée le long de la RD10, prévoit une bande végétalisée d'une profondeur de dix mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie pour limiter l'impact sonore. Aucun signalement d'éventuelles nuisances sonores d'activités présentes sur la zone d'activités de « La Lande » n'a été effectué, selon le dossier.

Le règlement du PLU rappelle que dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les prescriptions d'isolement acoustique évoquées sont annexées au dossier.

Un site potentiellement pollué est recensé dans la base de données CASIAS¹³, correspondant à une ancienne station-service Total localisée au lieu-dit « Rouquette », en entrée ouest de la commune, le long de la RD10. Deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), non SEVESO, sont recensées, l'une correspond à un établissement communal pour lequel il conviendrait de préciser la prise en compte des éventuels impacts sur l'environnement, le dossier n'informant pas de l'activité. L'autre ICPE, l'établissement LIZOT, implanté en zone inondable, n'existe plus.

Le dossier n'informe pas de la desserte du territoire par la défense incendie.

La MRAe recommande de présenter dans le dossier l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie présents et de cartographier les secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante, afin de permettre une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme pour accueillir de nouvelles populations.

12 Bureau de recherches géologiques et minières

13 Carte des anciens sites industriels et activités de services

E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Selon le dossier, le projet de révision de PLU traite l'adaptation au changement climatique en lien avec les objectifs du PCAET de la communauté de communes de l'Entre-deux-Mers. Cependant, en termes d'atténuation, il n'explique pas comment il contribue aux objectifs du PCAET sur son territoire notamment en termes de mobilité, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de production d'énergie renouvelable.

La MRAe recommande d'expliquer la manière dont la révision de PLU participe à la mise en œuvre des actions du PCAET.

L'État, dans le cadre de la stratégie d'adaptation au changement climatique, a établi une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) permettant d'anticiper les effets du changement climatique et leurs conséquences dans l'aménagement. Cette TRACC a pour objectif d'aider les porteurs de documents de planification à anticiper les effets du climat futur et ainsi orienter leurs mesures d'adaptation territoriale.

La MRAe recommande également de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant notamment sur les références disponibles (TRACC, Météo France¹⁴, DRIAS-Eau¹⁵).

Les OAP prévoient la création de parkings et de cheminements en matériaux perméables ainsi que l'aménagement des voies permettant la mixité des modes de déplacement. Des plantations de végétaux sont également prévues pour favoriser les îlots de fraîcheur. Quatre emplacements réservés sont destinés à faciliter les circulations douces.

Le PADD prévoit le recours au développement des énergies renouvelables en tenant compte de l'intégration paysagère et de la préservation des enjeux écologiques.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Baurech (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Basé sur un scénario unique de croissance de population de 1,2 %, il prévoit l'accueil de 167 habitants supplémentaires, un besoin de 65 logements et l'identification de neuf changements de destination. Il mobilise 7,08 hectares pour l'habitat et le développement économique sur la période 2025-2035.

Le projet de révision de PLU envisage la création de quatre zones à urbaniser dont trois à vocation d'habitat et une à vocation économique, sans toutefois préciser le potentiel de remobilisation des logements vacants ni optimiser via les OAP la densité de ces secteurs prévus en extension de l'urbanisation.

Il convient de réévaluer à l'horizon du PLU les perspectives de modération de 40 % de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier, alors même que les objectifs de réduction retenus par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et repris par le projet de SCoT du territoire, arrêté en 2025, sont de 55 % à l'horizon 2031 et au-delà, et en prenant en compte les emplacements réservés.

Plus largement, le projet de PLU s'appuie uniquement sur une analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT en vigueur depuis 2014 et n'analyse pas par anticipation les dispositions opposables du projet de SCoT établi en 2025, avec lesquelles le PLU devra pourtant être mis en compatibilité dans un délai de un à trois ans.

Les secteurs les plus sensibles tels que les boisements identifiés au niveau des zones à urbaniser ont été préservés par un classement en zone N et en espaces boisés classés. Toutefois, la zone humide caractérisée sur la zone 1AUy « La Lande-Ouest » devrait faire l'objet de mesures ERC de protection réglementaire.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

¹⁴ <https://meteofrance.com/climadiag-commune>

¹⁵ <https://www.drias-eau.fr>

À Bordeaux, le 11 décembre 2025.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la Présidente par intérim

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h