

**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 Cabanac-et-Villagrains (33)**

Avis NA-2025-005912/A PP

Porteur du Plan : commune de Cabanac-et-Villagrains

Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 22 septembre 2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : le 1^{er} 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 à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Cédric GHESQUIERES, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H, Elise VILLENEUVE, Jérôme WABINSKI.

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.

par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bordelaise, dont la révision a été arrêtée en 2025. D'après le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) est de 55 % entre 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, puis 30 % entre 2031-2041 par rapport à la décennie précédente, s'appliquant à la commune qui fait partie de l'aire métropolitaine bordelaise.

B. Description du projet intercommunal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) vise à :

- encadrer le développement urbain et maîtriser l'accueil de la population en tenant compte des perspectives ouvertes par la reconversion de la friche industrielle dite "Cluzan-Démolin" et des possibilités de densification du bourg de Villagrains ;
- faire évoluer le parc de logements pour accueillir une population diversifiée, en cohérence avec les objectifs du plan local de l'habitat intercommunal (PLH) ;
- améliorer et diversifier les modes de déplacement sur la commune, en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- permettre le développement de l'emploi local, notamment en permettant des activités agro-touristiques, ainsi que la poursuite de l'activité de la carrière communale, et en autorisant le développement d'énergies renouvelables dans son emprise ;
- préserver la diversité des milieux tant par la maîtrise de l'urbanisation que par le maintien de pratiques sylvicoles et agricoles diversifiées.

Le projet de PLU prévoit à horizon 2035 :

- une augmentation de la population de 1,2 % par an en moyenne, pour atteindre 2 800 habitants à échéance du PLU, soit 400 habitants supplémentaires ;
- la création de 73 logements par renouvellement urbain et 82 logements supplémentaires en mobilisant des terrains libres ou densifiables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- l'aménagement de la friche Cluzant-Démolin, qui a vocation à accueillir des logements et des activités économiques ; et du secteur dit « Villagrains - Eglise », dont creuse à l'intérieur du bourg mobilisée pour la création de logements ; ces deux sites étant encadrés par des orientations de programmation et d'aménagement (OAP) ;
- l'identification de six bâtiments pouvant changer de destination, dont cinq pouvant devenir une habitation et un à vocation commerciale ;
- la création de deux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), en extension de STECAL existants, pour permettre l'agrandissement du cimetière et l'adaptation de la station d'épuration de la commune ;
- la définition de 13 emplacements réservés pour améliorer le réseau viaire, notamment en créant des liaisons douces, et pour aménager des fossés afin de gérer les eaux pluviales ;
- la constitution d'une réserve foncière de 8,75 hectares classés en secteur à urbaniser à long terme 2AUw, pour des activités économiques ;
- une consommation d'espace de 3,78 hectares (hors secteurs classés 2AUw et STECAL) afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF définie par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine pour la communauté de communes de Montesquieu.

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le rapport de présentation comporte une partie spécifique rendant compte de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieurs : le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014, le plan local de l'habitat (PLH) et le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes de Montesquieu. Le dossier précise également l'articulation du projet de PLUi avec les orientations du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, normalement assurée via le SCoT révisé.

Le dossier ne se réfère pas au projet de SCoT révisé, arrêté le 16 avril 2025 et ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe du 28 juillet 2025².

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2025_17780_r_scot_sysdau_33.pdf

La MRAe recommande de démontrer la cohérence du projet de PLU avec le SCoT révisé arrêté, notamment s'agissant des projections démographiques, de la définition des enveloppes urbaines et des projets de constitution d'une réserve foncière économique.

D. Principaux enjeux

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

- un territoire attractif, notamment pour les familles, mais dépendant de l'agglomération bordelaise en termes d'emploi et de la commune de La Brède pour ce qui concerne l'accès aux équipements (enseignement, santé, services) ;
- une dépendance qui génère des déplacements quotidiens, le mode de transport dominant étant la voiture individuelle ;
- une commune qui se caractérise par la présence de deux bourgs (Cabanac, Villagrains), le bourg de Cabanac étant la principale polarité au regard de l'offre de logements et de services ; une urbanisation récente qui s'est étendue en dehors de ces deux polarités, le long des axes routiers et en mitage des espaces naturels et agricoles ;
- des enjeux environnementaux liés à la présence du Gât-Mort, cours d'eau couvert par le site Natura 2000 *Réseau hydrographique du Gat-Mort et du Saucats*, et à la forêt des Landes de Gascogne, réservoir majeur de biodiversité au sens du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Le rapport environnemental est composé de quatre notices : le diagnostic socio-économique (tome 1.1), l'état initial de l'environnement (tome 1.2), la justification des choix effectués (tome 1.3), l'évaluation des incidences et la présentation de la démarche d'évitement-réduction (tome 1.4).

Le dossier comporte également le résumé non-technique visant à faciliter l'appropriation du dossier par le public (tome 1.5).

Le dossier présente les éléments attendus au Code de l'urbanisme.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

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

a. Population et économie

Le rapport décrit les principales caractéristiques du territoire (topographie, milieux naturels, risques), proposant notamment une description pertinente de la place de la commune dans l'armature territoriale, et de la dynamique de l'urbanisation constatée ces dernières décennies.

Le diagnostic souligne que l'enjeu principal du territoire n'est pas d'attirer des jeunes ménages, mais de permettre les parcours résidentiels des divers types de ménages accueillis par la commune. L'enjeu d'adaptation du parc de logements est ainsi souligné. Le dossier relève en effet le manque de logements collectifs, pour répondre à des besoins divers (notamment ménages modestes, personnes âgées).

Le dossier signale que les logements vacants (qui représentent 4,5 % du parc) sont majoritairement des logements anciens (avant 1949) concentrés dans les deux centre-bourgs.

S'agissant de la problématique des déplacements, le dossier évoque les projets d'amélioration de la desserte de la commune, notamment la création de deux lignes du réseau express d'intermodalités de l'aire métropolitaine (REIAM) vers La Brède et Villenave-d'Ornon (desservie par le tram), au départ des bourgs de Cabanac et de Villagrains.

Le dossier présente en outre les activités économiques structurantes pour la commune : artisanat, viticulture, sylviculture. Il indique que la communauté de communes de Montesquieu dispose de neuf zones d'activités économiques, presque saturées, ce qui a justifié un projet de ZAE sur le site dit « La Blue », dans la continuité d'un secteur d'équipements collectifs. Ce projet n'étant plus d'actualité d'après le dossier, la collectivité souhaite utiliser une partie du site pour créer une déchetterie-recyclerie.

b. Enjeux écologiques

Le dossier présente les différents milieux présents sur le territoire, en s'appuyant notamment sur la description des sites d'inventaire et de protection (sites Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, espaces naturels sensibles) qui couvrent le territoire et des photo-interprétations³.

L'analyse fait ressortir une diversité de milieux (forêts, prairies humides, landes sèches, lagunes), formant une mosaïque d'habitats pour des espèces protégées telles que la Loutre, le Vison d'Europe, de nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes et de chauve-souris (à titre d'exemple, la Huppe Fasciée, la Lucane Cerf-Volant, le Petit Rhinolophe, l'Agrion de Mercure).

Le rôle structurant du Gât-Mort, couvert par un site Natura 2000, est souligné. Le dossier présente une trame verte et bleue (TVB) intercommunale qui s'appuie sur celle du SCoT approuvé en 2014.

La MRAe recommande d'évaluer la cohérence du projet de PLU avec la TVB du SCoT arrêté le 16 avril 2025, qui insiste notamment sur les enjeux de renaturation et de préservation de la biodiversité en ville.

S'agissant des secteurs de développement de l'urbanisation, la collectivité indique qu'elle n'a pas procédé à de nouveaux inventaires de terrain dans le cadre de la révision du PLU, dans la mesure où les secteurs concernés ont déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- la reconversion de la friche Cluzant-Demolin a fait l'objet d'un avis du 18 février 2025 relatif à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU⁴ ;
- l'évolution du zonage pour permettre la création de la déchetterie sur le site « La Blue », et la création d'une OAP pour encadrer la densification du bourg de Villagrains ont fait l'objet d'une décision de non soumission à évaluation environnementale datée du 21 juin 2022⁵ ;

Les éléments d'état initial issus des procédures concernées sont repris dans le dossier.

Pour ce qui concerne les STECAL, les éléments présentés semblent émaner d'informations bibliographiques et de photo-interprétations. Enfin, s'agissant des zones à urbaniser 2AU, la collectivité considère que leurs enjeux seront évalués lors de la révision nécessaire à leur ouverture, ce qui ne permet pas d'apprécier le caractère urbanisable de ces terrains au regard de leurs enjeux environnementaux.

La MRAe recommande de compléter l'état initial pour couvrir tous les secteurs de développement de l'urbanisation y compris pour les STECAL et les zones 2AU afin d'évaluer dès à présent la pertinence de leur délimitation. Elle rappelle que l'évaluation environnementale doit être menée de manière proportionnée, ce qui peut nécessiter de réaliser des inventaires de terrains complémentaires.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

La collectivité a envisagé quatre scénarios alternatifs de développement :

- une hypothèse basse de 1,11 % correspondant à la trajectoire prévue par le SCoT approuvé en 2014 ;
- une hypothèse médiane de 1,2 % correspondant à la tendance communale observée sur la période 2011-2020 ;
- une hypothèse de 1,4 % (non justifiée) ;
- une hypothèse de 1,47 % correspondant à l'objectif du SCoT de 2014 à horizon 2030 à l'échelle de la communauté de communes de Montesquieu.

Pour mémoire, la MRAe signale que le SCoT arrêté en 2025 prévoit plutôt une croissance de 1,3 % à horizon 2040 pour la communauté de communes de Montesquieu.

3 La photo-interprétation est définie par comme l'interprétation des photographies aériennes et des images spatiales.

4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2024_16886_mecdp_plu_cabanacvillagrains_33.pdf

5 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2022_12586_m1_plu_cabanacvillagrains_33_vmee_rv.pdf

La collectivité retient finalement le scénario médian de 1,2 % à horizon 2035. En s'appuyant sur les données de l'INSEE et de la construction issues de l'outil SITADEL⁶, le dossier évalue le besoin en logement de 178 à 190 logements incluant un calcul du « point mort » dont les hypothèses sont détaillées. Le dossier précise que le PLU dégage un potentiel de création de logements légèrement inférieur de 155 logements (hors changements de destination), dont 48 logements créés par densification de terrains déjà partiellement construits, 34 logements sur des terrains libres en « dents creuses » et 73 logements par renouvellement urbain.

Le dossier signale que cette stratégie de densification incitera à la remise sur le marché de logements vacants, sans toutefois estimer le nombre de logements qui pourraient être remobilisés. Il serait opportun de préciser ce point.

Un potentiel de 73 logements est identifié sur la friche « Cluzant-Demolin » classée en zone URh, l'OAP affirmant l'objectif de lisser dans le temps l'accueil de population sur le site. **À cet égard, la MRAe maintient la demande formulée dans son avis du 18 février 2025 d'identifier des critères formels de déclenchement des différentes phases d'aménagement, la simple numérotation des phases sur le plan joint à l'OAP n'étant pas suffisante.**

En matière d'équipements, la collectivité prévoit l'extension de la station d'épuration (STEP) et la création d'une déchetterie-recyclerie au lieu dit « La Blue ». La commune prévoit un confortement des commerces des bourgs de Cabanac et de Villagrains par leur densification et l'aménagement de liaisons douces facilitant leur accès.

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

Le dossier met en avant une démarche consistant à éviter les incidences sur les milieux naturels en privilégiant le développement de l'urbanisation sur des secteurs déjà artificialisés afin de créer des logements, des emplois, et de permettre le développement des énergies renouvelables.

Le dossier indique que les continuités écologiques du territoire sont prises en compte à travers la délimitation de la zone naturelle (N), et à travers des protections au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, qui doivent d'après le dossier protéger les espaces végétalisés présentant un intérêt environnemental à l'intérieur des enveloppes urbaines⁷. La MRAe relève en outre que le projet de PLU s'appuie sur un repérage des friches et des bâtiments ou terrains mutables qui sont mobilisés pour permettre l'atteinte des objectifs socio-économiques du projet de PLU.

Cette démarche répond aux attendus d'une démarche d'évitement dans le cadre d'un document de planification. La MRAe relève toutefois un problème d'articulation entre le zonage et le règlement écrit s'agissant des espaces protégés au titre de l'article L.151-19, qui constituent par ailleurs des parcelles repérées comme pouvant permettre la densification des bourgs de Cabanac et de Villagrains⁸. Les règles du PLU précisant les conditions d'application de l'article L.151-19 visent en effet à protéger le patrimoine bâti, alors que l'intention affirmée dans le rapport environnemental est de prendre en compte les services écosystémiques de ces terrains, qui sont d'ailleurs à préciser. Ce problème d'articulation génère une incertitude sur la façon dont les secteurs concernés s'intègrent dans la stratégie de densification (hors secteur d'OAP de Villagrains-Eglise).

La MRAe recommande d'étudier un autre outil opérationnel, tel que l'OAP, pour encadrer la densification des bourgs, en clarifiant bien au préalable les enjeux environnementaux des terrains à densifier (continuité écologique, régulation thermique, gestion des ruissellements, etc.).

4. Méthode de suivi

Le dossier propose un dispositif de suivi, conformément à ce que prévoit le Code de l'urbanisme. Ce dispositif semble complet et n'appelle pas d'observations particulières.

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

A. Consommation d'espace et densités

Le dossier indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 6,97 hectares sur la période 2011-2021 qui fait référence pour évaluer l'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi climat résilience.

⁶ Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux

⁷ Rapport environnemental, tome 1.4, évaluation environnementale, page 17.

⁸ Rapport environnemental, tome 1.1, diagnostic, page 80.

Il mentionne également, sur cette période, des consommations foncières ne concernant pas des espaces NAF : 6,8 hectares de terrains déjà artificialisés et 27,66 hectares liés au développement d'une carrière. Le dossier fait également état d'une consommation d'espaces NAF de 0,5 hectare de 2021 à 2025.

En tenant compte des objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine, les potentiels de consommation d'espaces NAF s'établissent à 2,62 hectares de 2025 à 2031 (- 55%), et de 1,1 hectare de 2031 à 2035 (- 30 % au prorata des cinq années par rapport à la période de référence 2031-2040). Cela représente une consommation maximale de 3,72 hectares sur la durée du PLU.

Par rapport à ces maxima, le projet de PLU fait état d'une consommation d'espaces NAF de 2,03 hectares pour le développement de l'habitat, avec des densités prévues de 10 à 11 logements par hectare. Le dossier signale également 1,75 hectare de consommation d'espaces NAF pour la création d'un déchetterie au lieu-dit « la Blue ». Il conclut ainsi à une consommation d'espaces NAF de 3,78 hectares, sans comptabiliser toutefois 8,75 hectares correspondant aux zones 2AUw, ni les extensions des STECAL et les emplacements réservés situés en dehors des zones urbanisées.

La MRAe recommande de prendre en compte l'ensemble des surfaces NAF potentiellement consommées dans le cadre du projet de PLU, en particulier le projet de réserve foncière, les STECAL et des emplacements réservés, pour évaluer sa trajectoire en matière de réduction de la consommation d'espaces.

La cohérence de la réserve foncière destinée à un aménagement économique par rapport à l'armature économique prévue par le SCoT de 2025 doit être vérifiée.

La MRAe recommande de revoir à la hausse les densités envisagées, trop faibles, ce qui permettrait de limiter la consommation d'espaces NAF.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le dossier présente une description pertinente des enjeux écologiques du territoire, en mettant en avant la mosaïque de milieux représentés et la diversité d'espèces animales et végétales qui lui sont associées.

Compte-tenu de la volonté de densification urbaine, le dossier met en avant les enjeux liés à la gestion des lisières, principalement quand l'urbanisation est proche de milieux sensibles, tels que le Gât Mort au niveau du bourg de Cabanac. À cet égard, il met en avant un travail de délimitation des espaces urbanisés classés en zone urbaine (U) au plus près des zones construites pour éviter les incidences sur des milieux agricoles ou naturels. **Ce travail est illustré par des cartographies, mais il serait pertinent de préciser la méthode de délimitation de la tâche urbaine, en précisant les critères retenus pour la décliner sur le territoire.**

Le réseau hydrographique et sa ripisylve sont protégés par un zonage Np, dans lequel la constructibilité est limitée⁹. Cette protection est renforcée par un classement au titre des espaces boisés classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme). D'autres mesures viennent compléter les mesures de protection des milieux naturels : une trame protégeant les zones humides, notamment celles identifiées par le SAGE Garonne ; une trame protégeant les secteurs concernés par des mesures compensatoires ; des protections ponctuelles notamment pour les arbres isolés.

La MRAe recommande de compléter ce dispositif par une OAP relative à la valorisation de la trame verte et bleue.

À l'échelle des secteurs de développement de l'urbanisation, le dossier précise que, dans le périmètre de l'OAP densification du bourg de Villagrains – Eglise, le projet de PLU apporte quelques améliorations par rapport à la version ayant fait l'objet d'une décision de la MRAe. Il permet une meilleure prise en compte de la végétation existante, avec une protection des chênes présents sur le site qui sera favorable au maintien de la petite faune. À noter que ce projet de densification n'avait pas fait l'objet d'observations de la MRAe dans sa décision du 21 juin 2022. C'est le cas également du projet de déchetterie sur le site « La Blue ».

S'agissant du secteur de Cluzant-Demolin, le dossier rappelle les enjeux identifiés sur cette friche, fortement artificialisée, mais qui abrite de nombreuses espèces protégées (coléoptères, oiseaux, reptiles, amphibiens), ce qu'avait relevé la MRAe dans son avis du 18 février 2025. Les mesures d'évitement des secteurs présentant les enjeux les plus forts, et les mesures de recréation de continuités écologiques au sein du secteur via l'OAP sont également décrites. Le dossier précise qu'aucune zone humide au regard des critères floristiques et pédologiques n'a été identifiée dans le secteur.

⁹ Ne sont autorisés que les équipements nécessaires aux services publics (sauf les centrales photovoltaïques), les extensions de moins 50 % des bâtiments agricoles, les installations pour la mise en valeur des milieux.

Compte-tenu des forts enjeux de ce secteur, le dossier doit clairement faire apparaître les incidences n'ayant pas été évitées ni réduites sur des habitats ou espèces protégées. La MRAe recommande de compléter le rapport sur ce point, en recherchant le cas échéant des solutions alternatives de moindre impact, la MRAe rappelant que l'évitement des incidences doit être prioritaire.

La MRAe relève que l'une des zones 2AUw intersecte une zone humide identifiée par le SAGE Garonne. **La MRAe recommande par conséquent d'approfondir l'étude de cette zone humide, sur la base de critères floristiques et pédologiques, afin d'évaluer dès à présent si cette zone est urbanisable.**

Les enjeux écologiques des deux STECAL liés à l'agrandissement du cimetière et l'adaptation de la station d'épuration ne sont pas détaillés et doivent être précisés.

C. Gestion de la ressource en eau

Le rapport met en avant un projet favorable à la préservation des cycles de l'eau, à travers la protection des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides identifiées par le SAGE Garonne. Il signale également que le règlement prévoit la ré-utilisation des eaux pluviales. Il présente enfin une simulation des besoins en eau concluant au caractère suffisant de la ressource pour mettre en œuvre le projet de PLU. Il fait en effet état d'un besoin supplémentaire pour faire face à l'augmentation de la population attendue (21 900 m³ pour une augmentation de 400 habitants), et d'une ressource suffisante issue de deux captages dont les taux de sollicitations sont respectivement de 23 % et de 53,7 %.

Pour ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le dossier précise que le développement de l'urbanisation s'effectuera en secteur d'assainissement collectif, en présentant la carte du réseau. La charge supplémentaire induite par le projet de PLU est évaluée (+60 m³/jour), le dossier concluant à une capacité résiduelle de la STEP suffisante pour traiter ces effluents, au regard de la charge hydraulique et de la charge organique.

La MRAe recommande de consolider ces projections relatives aux besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées en s'appuyant sur l'augmentation des besoins liés aux activités économiques et touristiques. Il convient de signaler à cet égard que le dossier comporte une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, qui aurait pu être exploitée pour identifier les enjeux éventuels liés au développement du tourisme en zone agricole.

La STEP est d'après le dossier, conforme en qualité de traitement et suffisante en capacité. Le dossier ne permet donc pas de comprendre la nécessité d'étendre le STECAL correspondant. Ce point doit être expliqué dans le dossier.

D. Risques, nuisances

Le rapport indique que les principaux risques naturels identifiés sur le territoire sont le risque inondation par débordement de nappe, les incendies feux de forêt, et les mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles.

Le territoire n'est pas concerné par un plan de prévention du risque inondation ou un atlas des zones inondables. Néanmoins, le dossier identifie l'enjeu de limiter l'imperméabilisation et les ruissellements d'eaux pluviales en milieu urbain. Un zonage pluvial est à cet égard annexé au PLU, identifiant les secteurs présentant les plus forts enjeux et définissant des mesures de gestion adaptée, telles que la priorité à l'infiltration des eaux à la parcelle, la maîtrise des débits de fuite, et la mise en place éventuelle de dispositifs de rétentions.

Le dossier met en avant le fait que le projet de PLU n'aura pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité du territoire par rapport aux risques. L'enjeu principal est identifié au niveau de la friche Cluzant-Demolin, qui va conduire au développement de l'urbanisation au contact de boisements concernés par l'aléa feu de forêt. L'OAP signale cet enjeu, et prévoit l'aménagement d'une piste cyclable en lisière, d'une largeur suffisante pour permettre l'accès des véhicules de secours. Un recul de trois mètres à partir de la piste cyclable est également prévu.

Comme exprimé dans son avis du 18 février 2025, la MRAe maintient sa recommandation de justifier le choix d'une distance de recul de trois mètres, et de démontrer l'adéquation des mesures de prévention du risque incendie au regard des prescriptions/recommandations issues des retours d'expérience des récents importants incendies afin de réduire au maximum l'exposition des personnes et des biens.

L'urbanisation du site « La Blue », sur lequel une déchetterie est prévue par le projet de PLU, comporte également de forts enjeux au regard du risque feu de forêt. Ils avaient été identifiés dans le dossier de cas par cas examiné par la MRAe en 2022. Pour mémoire, les mesures prévues portent sur un recul des constructions par rapport aux limites (20 mètres) et l'aménagement de voiries permettant la circulation des engins de défense.

E. Prise en compte du changement climatique

Le document aborde les enjeux d'atténuation et d'adaptation du changement climatique, l'analyse des enjeux étant reprise du PCAET de la communauté de communes de Montesquieu.

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 de consolider l'analyse portant sur l'adaptation au changement climatique en s'appuyant sur les références disponibles et notamment la TRACC.

Parmi les mesures contribuant à l'atteinte des objectifs du PCAET, le dossier met notamment en avant la préservation des sols et des milieux naturels dans une optique de préservation des cycles de l'eau et des capacités de stockage du carbone du territoire. Il met également en avant la concentration du développement de l'urbanisation dans les bourgs, qui sont les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et les pistes cyclables, dans l'optique de limiter les émissions de CO2 liées aux déplacements. Les mesures visant à faciliter le déploiement des énergies renouvelables sur les bâtiments, à travers les règles en matière de performance énergétique et environnementale applicables dans les différentes zones, sont également mentionnées. Le projet de PLU autorise également en secteur Nt (aérodrome) et Nca (carrières) les installations photovoltaïques à conditions qu'elles soient réversibles qu'elles ne portent pas atteinte aux continuités écologiques, et qu'elles tiennent compte du risque incendie.

Sur ce point, il conviendrait de préciser l'articulation du projet de PLU avec le dispositif des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) issu de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables.

La MRAe observe que le document n'aborde pas la question du choix des matériaux et des modes de construction permettant d'améliorer les performances thermiques des bâtiments, point qui mérite d'être ajouté en s'appuyant notamment sur l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme. Dans cette même perspective, la question des îlots de chaleur urbain nécessite d'être approfondie et décrite, surtout sur les secteurs les plus artificialisés de la commune en cœur de bourg et à proximité.

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

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabanac-et-Villagrains (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Il prévoit l'accueil de 400 habitants supplémentaires, la construction de 155 logements et la mobilisation de 3,78 hectares en extension selon le dossier.

Le projet de PLU s'appuie sur un diagnostic et un état initial faisant ressortir les principaux enjeux du territoire, parmi lesquels figure la lutte contre l'étalement urbain. En cohérence avec ce constat, le projet de PLU met en place une stratégie de confortement des bourgs de Cabanac et Villagrains, s'appuyant sur les capacités de densification des zones urbanisées pour créer des logements, des équipements, et maintenir l'économie locale. Le dossier témoigne ainsi d'une réelle démarche de recherche de solutions de moindre impact environnemental.

Les dispositions du projet de PLU s'appliquant à certains terrains potentiellement densifiables méritent toutefois d'être clarifiées, en reprenant le cas échéant l'analyse des incidences du PLU pour ce qui concerne les enjeux de nature en ville et de régulation thermique de la ville. Il conviendrait également de préciser les enjeux environnementaux des STECAL créés ou étendus dans le cadre de cette procédure.

La démarche d'évitement doit en outre être approfondie pour ce qui concerne la réserve foncière de 8,75 hectares constituée pour de futures activités économiques. Outre que l'une des zones 2AUw concernée couvre partiellement une zone humide identifiée par le SAGE Garonne, cette réserve mène la collectivité hors de la trajectoire de réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers définie par le SRADDET Nouvelle Aquitaine. Sa cohérence avec le SCoT de l'agglomération bordelaise révisé en 2025 doit en outre être examinée.

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.

À Bordeaux, le 18 décembre 2025.

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
la Présidente par interim

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h