

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par
déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU)
de la communauté de communes de Montesquieu (33) pour
permettre un projet urbain sur le secteur Calens**

Avis NA-2026-014302/A PP

Porteur du Plan : Communauté de communes de Montesquieu

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 23 février 2026

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 7 mai 2026

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).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Didier BUREAU.

Le délégataire cité 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.

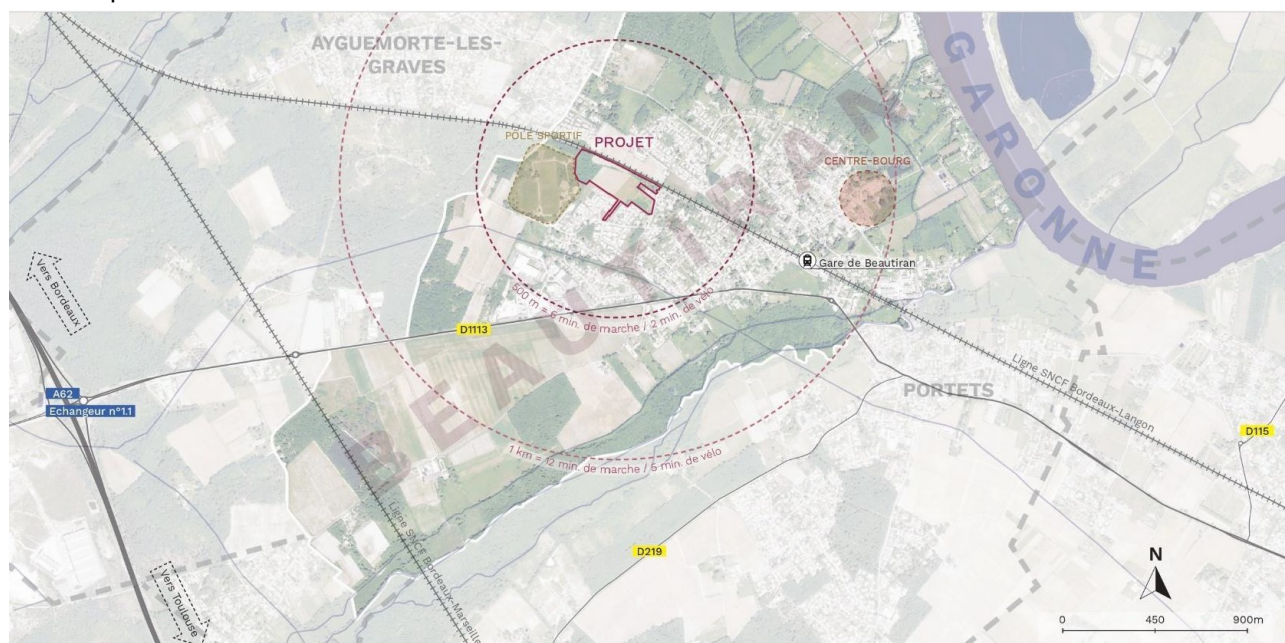
I. Contexte général

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 mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beautiran pour permettre un projet urbain sur le secteur Calens.

Située dans la couronne périurbaine sud de l'agglomération bordelaise, à environ 20 kilomètres du centre de Bordeaux, la commune de Beautiran compte 2 466 habitants en 2022 et couvre près de 635 hectares. Elle est membre de la communauté de communes de Montesquieu, qui regroupe 13 communes pour une population totale d'environ 47 000 habitants.

Le territoire communal est couvert par plusieurs documents de planification de portée supérieure, notamment, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de Montesquieu, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine ainsi que le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) adopté à l'échelle intercommunale.

Le PLU communal révisé a été approuvé le 26 septembre 2013. Par délibération du 9 décembre 2025, le conseil municipal a prescrit la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur Calens. Le secteur du projet est situé en bordure de la voie ferrée, entre la plaine des sports et le chemin des Vignes, dans une logique de confortement de la polarité ouest de la commune. Cette mise en compatibilité a pour objectif de permettre un projet mixte habitat/équipement public sur le secteur Calens, d'une superficie de 58 280 m².



Localisation de la commune de Beautiran et du site de mise en compatibilité (Source : dossier de présentation, page 16)

La procédure de mise en compatibilité relève d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme. Le territoire communal est concerné par trois sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Habitats, faune et flore » : La Garonne (FR7200700), le Gât Mort et du Saucats (FR7200797) et Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans (FR200688).

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 de la modification du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

II. Objet de la mise en compatibilité

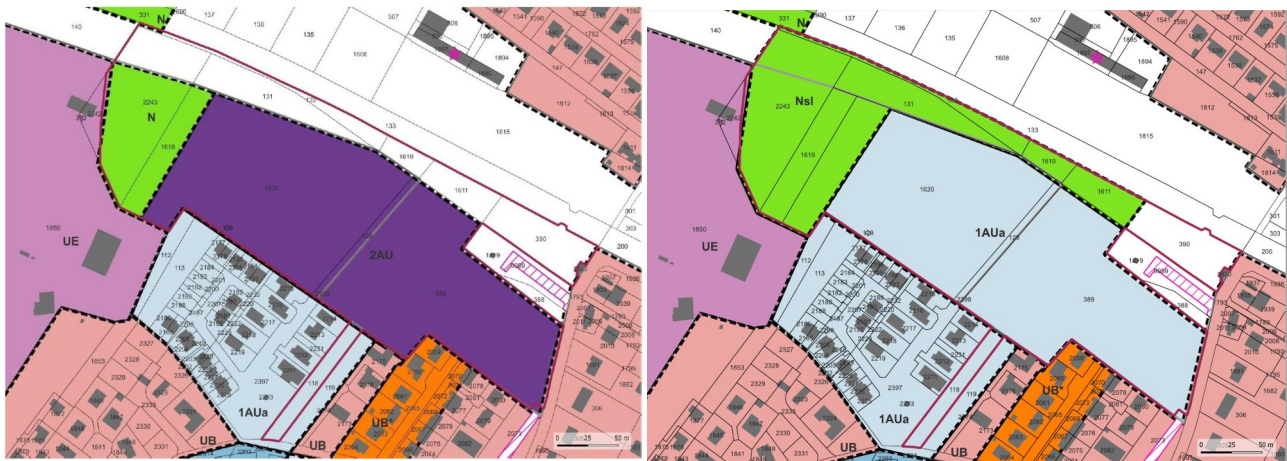
La mise en compatibilité du PLU vise à reclasser une zone 2AU et des parcelles agricoles A en zone à urbaniser pour créer des logements (environ 100) et des équipements publics en périphérie du centre-bourg dans le secteur de Calens.

Il consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser à long terme 2AU en reclassant 37 774 m² en zone à urbaniser 1AUa ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) adossée à la nouvelle zone 1AUa ;
- créer un sous secteur naturel spécifique (Nsl) de 20 258 m².

Sur le périmètre de projet de 5,8 hectares, les reclassements sont les suivants :

	PLU en vigueur	Projet de MECDU
Zone A	11 517 m ² (parcelles section E n°131, 132, 1610,1611,390 et 1820)	3 041 m ² (parcelles section E n°390 et 1820)
Zone N	7 495 m ² (parcelles section E n°1619, 2243)	0
Zone Nsl	0	20 258 m ² (parcelles section E n°1619, 2243, 131,132,1610, et 1611)
Zone 2AU	37 774 m ² (parcelles section E n° 389,128,1620 et 129)	0
Zone 1AUa	1 494m ² (parcelles section E n°118)	34 981 m ² (parcelles section E n°118, 389,128,1620 et 129)
	58 280 m ²	58 280 m ²



Extrait du plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) (source : Notice, page 28)



Principes d'aménagement du site - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (Source, notice, p. 17 et 20)

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

A. Qualité générale du dossier

Le dossier est constitué d'un rapport de présentation mettant en avant son intérêt général et exposant le projet de mise en compatibilité du PLU, l'évaluation environnementale menée en présentant les incidences et un résumé non technique. Il comporte également l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créée, le règlement graphique avant et après mise en compatibilité ainsi que des documents administratifs.

L'OAP mériterait de préciser clairement dans les dispositions et sur le schéma graphique l'objectif de densité de logements par hectare, en compatibilité avec la densité assignée par le SCoT au territoire de Beautiran.

B. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

1. Choix du site et justification du projet d'ouverture de la zone 2AU

Le dossier justifie la présente procédure par la réalisation d'un projet mixte habitat/équipement public sur le secteur Calens qui répond à la dynamique démographique, la diversification des besoins des habitants et renforce les services à la population pour conforter l'attractivité de Beautiran.

Le projet communal s'inscrit également dans l'objectif de production de 29 logements par an défini dans le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de Montesquieu sur la période 2022-2027 contre 14 logements par an défini dans le PLU en vigueur.

Enfin, d'après le dossier, les possibilités de densification du tissu existant étant limitées, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation s'impose aujourd'hui.

La MRAe relève tout d'abord que le dossier n'explique pas l'articulation du présent projet de PLU à échéance 2030 avec celle du PLH 2022-2027 et leur cohérence avec le SCoT en vigueur.

Ensuite, la MRAe constate que :

- les capacités de densification interne et de réutilisation du foncier déjà urbanisé ne sont pas analysées dans le dossier ;
- les disponibilités en extension du tissu urbain (secteurs Lamothe-Barbot-Ouest, Gaité, Les Bruyères et au sein du secteur Régailles/ Plateau de Calens¹) ne sont pas présentées ;
- le choix de production de logement hors opération d'ensemble n'est pas justifiée ;
- La densité foncière à appliquer pour la future zone 1AUa n'est pas justifiée et ne figure pas sur le schéma de l'OAP dédiée.

Enfin, la MRAe relève que le projet urbain ne justifie pas :

- la réduction de la zone naturelle au profit d'un secteur Nsl dédié aux installations et équipements de loisirs de plein air (parcours d'orientation et leur mobilier associé, sentiers, pistes cyclables, ...) ;
- le besoin en équipement sportif plus proche du tissu bâti existant au détriment de la construction de logement.

La MRAe recommande de justifier l'absence d'alternatives dans le PLU en vigueur pour accueillir de nouveaux logements et de justifier le besoin en équipement sportif et en installations et équipements de loisirs de plein air induisant la consommation de 5,8 hectares. La recherche de solutions de création de nouveaux logements en densification et dans les disponibilités existantes en extension est à privilégier.

Il conviendra de démontrer la cohérence du projet avec les documents de rang supérieur (SCoT et SRADDET).

D'après le dossier, le choix du site de Calens repose sur sa localisation en continuité immédiate du tissu urbanisé et sa proximité avec les équipements existants (plaine des sports, zone commerciale) et des infrastructures de transport, notamment la gare ferroviaire. En outre, certaines parcelles agricoles, notamment viticoles, sont enclavées et difficiles à exploiter, ce qui limite leur intérêt agronomique et facilite leur mobilisation pour un projet urbain.

1 OAP en vigueur : 9,9 hectares (sans compter les espaces déjà bâtis ou publics) pour 162 logements dont 93 constructibles immédiatement (zone 1AUa, 1AUb et Ub) et 69 unités en zone 2AU à long terme sur 3,8 hectares.

2. Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) et densité

Le dossier met en avant que la zone de projet est située en continuité du tissu urbain existant, limitant l'étalement urbain. En outre, le projet de mise en compatibilité du PLU réduit les surfaces imperméabilisées en portant à plus de 55 % la part d'espaces verts.

La MRAe constate que le bilan de la consommation d'espaces NAF passé et les perspectives de consommation d'espaces projetée à l'échelle communale aux échéances des documents de planification supérieurs (notamment le SCoT et le SRADDET) ne sont pas fournis. Les niveaux de densité urbaine définis par le SCoT sont également absents. Dans ce contexte, il n'est pas démontré la compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU de Beautiran avec les documents de rangs supérieurs.

La MRAe recommande de démontrer que le bilan de la consommation d'espaces NAF induite par le présente procédure s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine en vigueur, pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 et pour la période 2031-2041 par rapport à 2021-2031.

Il conviendra également de préciser les objectifs de densité urbaine retenus sur le territoire communal avant de renforcer la justification du choix d'urbanisation en extension au regard des potentialités de densification et de renouvellement urbain.

3. Prise en compte des sensibilités écologiques

D'après le dossier, les futures zones 1AUa et Nsl ne se situent pas dans un zonage écologique réglementaire. Toutefois, aucune analyse sur les sites à proximité immédiate ou plus éloignée n'est fournie.

Les investigations bibliographiques ont été complétées par des inventaires écologiques réalisés en 2024 (un passage) et des investigations pédologiques pour les zones humides, en 2025. Ils mettent en évidence un site à dominante semi-naturelle artificialisée, comprenant un ancien vignoble, une prairie de fauche et un boisement de robiniers.

Les inventaires montrent :

- des habitats communs sans enjeu patrimonial particulier ;
- l'absence de zone humide ;
- une flore sans espèce protégée (59 espèces recensées) ;
- la présence de 15 espèces exotiques envahissantes ;
- une faune commune avec quelques espèces d'oiseaux protégées, dont une à enjeu modéré.

Le niveau global d'enjeu est qualifié de faible à moyen.

Cependant, la MRAe relève le caractère incomplet des inventaires (une saison) et la prise en compte limitée du fonctionnement écologique, notamment au niveau des habitats boisés et des lisières qui constituent des zones susceptibles d'accueil pour la reproduction de certaines espèces d'oiseaux.

La MRAe recommande de compléter les inventaires sur plusieurs périodes et de renforcer l'analyse des continuités écologiques afin de consolider l'évaluation des enjeux, en particulier pour l'avifaune et les espèces saisonnières.

4. Prise en compte des sensibilités paysagères

Les futures zones 1AUa et Nsl s'inscrivent dans un paysage contrasté associant tissu pavillonnaire, espaces viticoles et lisières boisées.

Le projet prévoit :

- une trame verte structurante ;
- le maintien de franges végétalisées ;
- des transitions paysagères progressives.

Au total, plus de 55 % de l'assiette de l'OAP sera maintenue en espaces verts ou en pleine terre, contribuant ainsi à la qualité paysagère et à la gestion des continuités écologiques.

La MRAe relève toutefois que ces choix qualitatifs ne sont pas traduits réglementairement dans le PLU ce qui ne garantit pas leur effectivité.

La MRAe recommande d'inscrire les dispositions paysagères dans les pièces opposables du PLU afin d'assurer leur mise en œuvre effective.

5. Incidences sur la ressource en eau

Les futures zones 1AUa et Nsl seront raccordées au réseau d'eau potable existant et au réseau d'assainissement collectif communal. La station d'épuration dispose d'une capacité de 2 500 EH, utilisée à environ 61 %.

Aucune analyse n'est fournie sur la disponibilité en eau potable. De même, l'évolution de la charge future n'est pas précisée et la capacité à absorber les besoins cumulés n'est pas démontrée.

Quant à la gestion des eaux pluviales, elle repose sur l'infiltration à la parcelle et des noues et dispositifs de rétention. Cependant, la MRAe relève l'absence de dimensionnement précis et d'analyse de résilience face aux événements climatiques.

La MRAe recommande de préciser la capacité résiduelle de la station d'épuration en intégrant les projections futures et de détailler le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

6. Prise en compte des risques naturels

Les futures zones 1AUa et Nsl sont situées en dehors de la zone inondable délimitée au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Garonne.

Elles sont concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles nécessitant la réalisation d'études géotechniques et un niveau d'aléa faible pour les autres risques naturels (sismique, radon).

La MRAe constate toutefois une absence de traduction réglementaire explicite dans le PLU et une prise en compte limitée des effets du changement climatique.

La MRAe considère que la prise en compte des risques apparaît globalement satisfaisante ce stade. Elle estime néanmoins nécessaire d'intégrer explicitement dans le règlement écrit du PLU les recommandations liées à la gestion du risque de retrait-gonflement des argiles.

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

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beautiran (33) vise à permettre l'aménagement du secteur de Calens en combinant logements (+106 unités) et équipements publics et de loisirs sur 58 280 m².

Plus précisément, il consiste à ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser 2AU identifiées dans le PLU en vigueur et à créer un nouveau secteur naturel Nsl dédié aux installations et équipements de loisirs et de sport.

Le besoin de développement urbain est justifié au regard du plan local de l'habitat sur la période 2022-2027. Toutefois, le nombre de logements à produire d'ici 2030, le besoin en nouveaux équipements sportifs et de loisirs nécessitent d'être mieux justifié au regard des dynamiques socio-démographiques en présence et de la sobriété foncière.

Des précisions sont attendues sur la qualité des inventaires écologiques, le besoin en eau potable, la capacité des réseaux d'assainissement et la traduction réglementaire des mesures environnementales envisagées et la prise en compte du changement climatique.

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 22 mai 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau