

**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
commune de Cabanac-et-Villagrains (33) pour permettre la
reconversion de l'ancienne scierie Cluzant-Demolin**

n°MRAe 2025ANA22

dossier PP-2024-16886

Porteur du Plan : Commune de Cabanac-et-Villagrains

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 19/11/2025

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 9 janvier 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).

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

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 n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabanac-et-Villagrains pour permettre la reconversion de l'ancienne scierie Cluzant-Demolin.

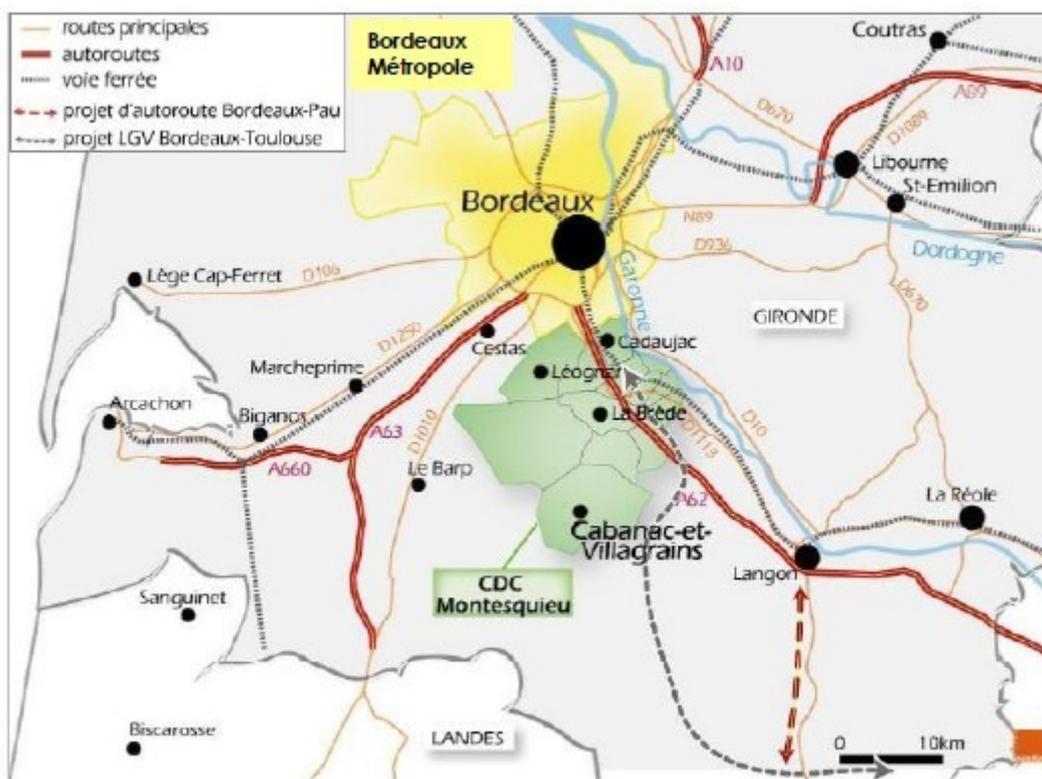
La mise en compatibilité n°1 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme. En effet, le territoire communal est traversé par la Vallée du Gât-Mort, identifiée comme un site d'intérêt communautaire au titre du réseau Natura 2000 Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats (site FR7200797).

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.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune compte 2 404 habitants en 2021 pour une surface de 6 900 hectares. Elle se situe à une trentaine de kilomètres du sud de Bordeaux dans le département de la Gironde. Elle fait partie de la communauté de communes de Montesquieu (13 communes regroupant 45 311 habitants sur 320 Km²).



Localisation de la commune de Cabanac-Villagrains source Notice de présentation, page 7

Le territoire urbain s'est organisé autour de deux centres principaux : le bourg de Cabanac qui concentre les équipements, services et commerces de la commune et le bourg de Villagrains.

Le PLU de Cabanac-et-Villagrains a été approuvé le 24 février 2014. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit la reconversion du site¹ de l'ancienne scierie. Ce choix a été confirmé lors du débat sur le PADD en octobre 2022 consécutif à la décision en décembre 2020, du conseil municipal de prescrire la révision du PLU en vigueur.

1 L'emprise du site comprend les parcelles cadastrales référencées en secteur E n°318, 1516, et pour partie n°883 et 884.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise approuvé le 13 février 2014.

B. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le dossier contient une analyse de l'articulation du projet de mise en compatibilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine et les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise dans un chapitre spécifique. Toutefois, le document ne traite pas de l'ensemble des thématiques concernant le projet communal et notamment les objectifs quantitatifs de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF).

La MRAe recommande de montrer l'articulation du projet communal avec les objectifs quantitatifs de consommation d'espaces NAF projetés du SRADDET NA décliné dans le SCoT pour leur traduction jusqu'à l'échelle du territoire de Cabanac-et-Villagrains.

Le document mériterait d'expliquer la manière dont le projet communal s'inscrit dans le programme local d'habitat² (PLH) qui vise, en pratique, à traduire réglementairement en compatibilité avec le SCoT, les besoins en matière d'habitat et leur répartition à l'échelle de l'intercommunalité de Montesquieu.

En ce qui concerne la ressource en eau, le dossier analyse le lien de compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne (2022-2027) et les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) « Nappes profondes de la Gironde » et « Vallée de la Garonne ».

C. Description du projet d'aménagement urbain

Cette mise en compatibilité doit permettre la reconversion de l'ancienne scierie Cluzant-Demolin en un programme d'aménagement urbain mixte associant habitat, activité économique et équipements publics sur 6,25 hectares en entrée sud du bourg, le long de la route départementale RD219. D'après le dossier, la reconversion du site de l'ancienne scierie nécessite en amont de ces aménagements des travaux de dépollution des sols au regard des exigences de santé publique.

Le programme d'aménagement urbain mixte prévu sur les 6,25 hectares de l'ancien site de la scierie Cluzant-Demolin comprend :

- 73 constructions de logements sur 5,09 hectares avec une densité de 14 logements par hectare ;
- un secteur à vocation mixte constitué, d'une salle polyvalente associée à un espace de stationnement accessible par la rue du Pignadey et de quatre locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service) d'une surface plancher de 600 m² ;
- un maillage de circulations douces.

La mise en compatibilité vise également à recomposer un corridor écologique entre deux réservoirs de biodiversité (le massif forestier des landes de Gascogne à l'ouest et la vallée du Gât-Mort à l'est) et à assurer les échanges entre la trame verte et bleue et le parc boisé du Pignadey.



Plan de composition du projet d'aménagement source Notice de présentation, page 11

2 Consultable ici <https://www.cc-montesquieu.fr/wp-content/uploads/2024/09/Programme-local-de-l-habitat.pdf>

II. Objet de la mise en compatibilité n°1 du PLU

Le site de l'ancienne scierie est classé en zone à urbaniser 2AUr dans le PLU vigueur. Ce zonage est défini comme une « zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme, correspondant à la friche industrielle de l'ancienne usine Cluzant-Demolin, dont la reconquête urbaine suppose des actions lourdes et de long terme ».

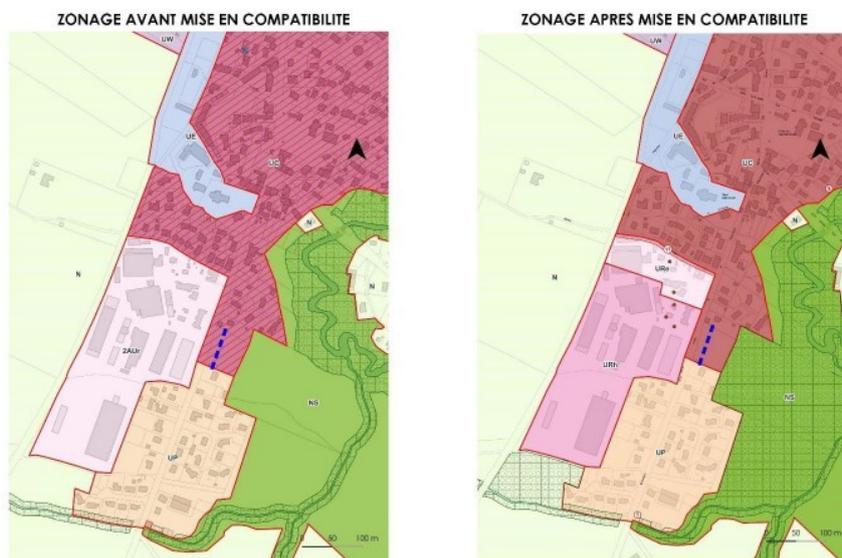
La présente mise en compatibilité projetée de reclasser cette zone 2AUr au sein d'un nouveau zonage dédié au renouvellement urbain UR sur 6,25 hectares comprenant deux secteurs à vocation différente :

- un secteur Urh, à vocation d'habitat sur 5,09 hectares ;
- un secteur Ure à vocation économique, d'équipement public et d'espace public sur l'emprise foncière restante.

Les secteurs Urh et Ure font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour y définir les principes d'aménagement.

La commune envisage également :

- la création de l'emplacement réservé n°11 (967 m²) pour l'élargissement de la rue du Pignadey ;
- La protection des lisières boisées au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme ainsi que des arbres remarquables, des gîtes pour certaines espèces patrimoniales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sans quantifier les surfaces concernées.



Zonage avant / après la mise en compatibilité du PLU source Notice de présentation, page 129

III. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité n°1

A. Qualité générale du dossier

Le dossier comprend une notice explicative et des extraits après mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et de programmation limités au futur zonage UR.

La notice explicative comporte un volet présentant le projet d'aménagement, un volet exposant le projet de mise en compatibilité n°1 du PLU de Cabanac-et-Villagrains, ainsi que les éléments attendus au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du Code de l'urbanisme). À noter des coquilles à corriger, observées dans le résumé non technique, qui font référence à un projet de maroquinerie sur Loupes.

Afin de mieux évaluer les enjeux liés à la reconstitution de la trame verte et bleue (TVB) communale, il convient d'ajouter sa cartographie dans la notice de présentation, en complément des zooms sur le territoire de Cabanac-et-Villagrains issus des cartographies de la TVB régionale et à l'échelle du SCoT.

Il serait utile de regrouper dans le volet exposant le projet de mise en compatibilité, l'ensemble des éléments d'information sur la méthodologie des inventaires et les résultats des investigations menées sur le terrain afin d'améliorer la lisibilité du dossier sur la caractérisation de la future zone UR.

Les objectifs du dispositif de suivi sont évoqués sans présenter les indicateurs retenus.

La MRAe recommande de présenter les indicateurs de suivi existants ou créés par la présente procédure de mise en compatibilité pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet d'aménagement et notamment ceux envisagés sur la gestion des eaux pluviales, la recomposition de la trame verte et bleue, etc.

B. Justification du projet et choix du site

D'après le dossier³, le projet communal inscrit le territoire dans la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 en mobilisant en priorité des espaces en friche pour engager une production immobilière tendant vers une diversification de l'offre de logements, de services et d'équipements publics. En ce sens, l'OAP de la zone URh assure un taux de 10 % de logements sociaux, des formes urbaines et des tailles de logements diversifiées qui tendent vers un objectif moyen de 700 à 900 m² par logements en conformité avec le SCoT.

Toutefois, aucun objectif quantitatif de production de logements ou d'offres de surfaces économiques de petite et moyenne taille est présenté justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone urbaniser à long terme.

Pour mémoire⁴, le PLU en vigueur ouvre à la construction immédiate plusieurs zones à urbaniser en extension (6,67 hectares) et identifie des espaces fonciers pour recevoir de l'habitat à long terme 2AU (2AUm et 2AUr pour l'habitat) et des activités économiques 2AUw.

La MRAe recommande de préciser dans le dossier les objectifs de production en matière d'habitat, de services économiques et d'équipements, définis par le PLU en vigueur et en compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH) 2022-2028 de l'intercommunalité de Montesquieu.

Le dossier ne présente pas de bilan de la consommation d'espaces NAF du PLU en vigueur montrant le respect des objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF issus du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, dans la perspective du ZAN de la Loi Climat et Résilience.

La MRAe recommande de présenter dans le dossier les surfaces NAF déjà consommées et les surfaces potentiellement urbanisables du PLU en vigueur afin de s'assurer que la mise en compatibilité du PLU respecte la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Le dossier prend le parti de limiter la recherche des solutions alternatives aux friches inventoriées sur le territoire de la communauté de communes de Montesquieu. L'étude du potentiel de recyclage foncier menée conduit à choisir celle de Cabanac-et-Villagrains car elle présente les conditions les plus favorables en termes de dépollution et de situation dans l'enveloppe urbaine.

La MRAe rappelle que la recherche de solutions alternatives n'est pas limitée aux friches inventoriées mais doit s'entendre comme l'ensemble des alternatives possibles pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces NAF à appliquer à chaque échelle territoriale.

Elle indique que le PLU en vigueur présente d'ores et déjà des zones à densifier et des zones à urbaniser à court et à long terme pour de l'habitat et du développement économiques pouvant répondre aux besoins identifiés.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUr pourrait justifier de fermer des zones à urbaniser sur des espaces agricole, naturel ou forestier par ailleurs sur la commune.

C. prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité n°1

a) Prise en compte des sensibilités écologiques

D'après le dossier⁵, la visite de terrain réalisée le 17 octobre 2023 et les investigations menées antérieurement (2011, 2013, 2015 et 2016) ont permis de dresser une liste de 52 espèces végétales et 41 espèces animales dont 12 protégées au niveau national et deux protégées au niveau communautaire (le Lucane cerf-volant et le Grand Capricorne). Comme l'indique le dossier, la liste des espèces recensées sur le secteur est donnée à titre indicatif, les relevés ayant été réalisés sur une seule journée. De plus, plusieurs ordres d'animaux n'ont pas fait l'objet de relevés comme les chauves-souris.

Les secteurs à aménager n'ont pas fait l'objet d'investigations naturalistes proportionnées. Ceci peut fragiliser l'ensemble du raisonnement et nuire au projet d'urbanisation.

3 Notice, page 97

4 Consultables sur géoportail de l'urbanisme ici <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/>

5 Notice, page 69

Au vu des enjeux écologiques significatifs déjà observés, la MRAe recommande de mener des inventaires écologiques proportionnés aux enjeux sur le site à aménager, afin de caractériser les habitats naturels et les espèces fauneflore associées, sur une période favorable à l'observation de la biodiversité et représentative de leur cycle biologique⁶.

Sur cette base, les enjeux habitats-faune-flore sont estimés à un niveau faible à moyen. Le projet de mise en compatibilité du PLU indique pérenniser la partie la plus densément boisée au nord le long de la rue de Pignadey en vue de sa transformation en parc public de 6 000 m². Toutefois, la création de l'emplacement n°11 pour l'élargissement de la rue du Pignadey induit la destruction de 967 m² de cet espace boisé. Une protection pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est mise en œuvre pour les six vieux chênes susceptibles de servir de refuge pour la faune. Toutefois, l'incidence sur les espèces nicheuses du développement de l'urbanisation aux abords de ces arbres n'est pas évaluée.

La MRAe recommande de justifier la destruction des 967 m² de boisements au profit de la création de l'emplacement réservé n°11. Il conviendra de définir un indicateur de suivi des éléments protégés pour motif écologique dans le dispositif de suivi du PLU afin de mieux assurer l'effectivité de la protection dans le futur.

Selon les relevés selon les critères pédologique et floristique, aucune zone humide n'a été identifiée sur le site à aménager excepté au niveau des fossés de drainage existants.

b) Incidences sur la quantité et la qualité des eaux

Les terrains sont localisés sur le bassin versant du ruisseau du Gât-mort constitutif du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats ».

D'après les données du SDAGE Adour-Garonne, le ruisseau du Gât-Mort présente un état écologique moyen renvoyé à une échéance d'atteinte du « bon » état en 2027 et un état chimique « mauvais » lié à la présence d'un hydrocarbure, le fluoranthène, qui implique un report de l'atteinte du bon état en 2033.

Trois masses d'eau souterraine présentent un déséquilibre prélèvements/ressources induisant le classement du territoire en zone de répartition des eaux qui implique une vigilance quantitative et qualitative dans leur gestion.

L'alimentation en eau potable de la commune est principalement assurée par l'achat d'eau à Bordeaux Métropole, avec un volume de 93 399 m³ en 2021. L'estimation de la consommation journalière maximale de la commune dans le cadre du PLU en vigueur, en incluant la reconversion de la friche Cluzant-Demolin, ont chiffré le besoin de consommation compatible avec la convention avec Bordeaux Métropole

S'agissant de la gestion des eaux usées et pluviales, au regard de la topographie de la future zone Ur relativement plane mais développant une très légère orientation vers l'est (La vallée du Gât-mort) et le sud (craste du Bonhomme, affluent du ruisseau du Gât-mort à 70 mètres), les enjeux attachés à la gestion des écoulements de surface, tant en matière de qualité des eaux qu'en matière de quantité (ruissellement pluvial) sont importants.

En conséquence, le règlement de la zone Ur impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement dont l'extension le long de la route de la Gemmeyre a été programmée pour une mise en chantier prévue en 2024. Toutefois, les capacités suffisantes de la station d'épuration restent à démontrer.

La MRAe recommande d'apporter un bilan complet sur les performances épuratoires et la capacité de la station d'épuration de traiter de nouveaux effluents. Elle recommande également de démontrer la faisabilité effective du raccordement au réseau des nouvelles constructions. En son absence, il conviendra de conditionner l'ouverture de la future zone UR à la fin des travaux de raccordement.

Le règlement de la zone UR impose en articulation avec le schéma directeur des eaux pluviales une gestion à la parcelle. Dans le cadre de projet d'aménagement entraînant une imperméabilisation des sols, des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus.

En ce sens, l'OAP prévoit :

- au plus bas de la zone au sud-ouest, un ouvrage de régulation pluviale ;
- des espaces de stationnement et de cheminement végétalisés ;
- la création d'une trame verte et bleue de direction ouest/est reconstituant l'ancienne craste déviée ;
- l'introduction d'un coefficient de pleine terre de 30 % à 40 % de la superficie totale des parcelles destinées à l'habitat et un minimum de 20 % de l'emprise des opérations d'aménagement

⁶ Voir notamment le Guide de Nouvelle Aquitaine pour la prise en compte de la réglementation des espèces protégées dans les projets d'aménagement et d'infrastructures édité en 2021 : https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf

d'ensemble.

c) Prise en compte des sensibilités paysagères

Depuis son abandon en 2002, le site a vu prospérer un boisement composé de feuillus, dont une trame de vieux chênes remarquables au nord. Il renforce la recomposition de la continuité écologique entre les deux réservoirs biologiques (RB), associé pour l'un au « massif forestier des Landes de Gascogne » et constitutif pour l'autre du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats ».

Le projet de mise en compatibilité augmente la protection des lisières boisées occupant la zone naturelle en limite sud de la future zone Ur par leur identification au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme (Espaces boisés classés) pour conforter le corridor écologique reliant les réservoirs de biodiversité du massif forestier des Landes de Gascogne à l'ouest et de la vallée du Gât-Mort à l'est. Dans ce cadre, la destruction des fourrés-haies au sud ne paraît pas cohérente. Elles peuvent rendre la future zone UR invisibles depuis la piste cyclable en limite ouest et isoler les logements de la route en limite est.

La MRAe recommande de conserver les fourrés-haies afin de créer une zone tampon entre les nouvelles constructions et les réservoirs de biodiversité tout en assurant une meilleure insertion paysagère dans la future zone UR.

d) Risques et nuisances

L'ancien site industriel présente des tôles en fibres de ciment cassées contenant de l'amiante, à la suite de l'effondrement du toit d'un des bâtiments dégradés lors d'un incendie en 2011. Des traces de PCB (polychlorobiphényles) et de PCP (pentachlorophénol), à des concentrations non significatives ont également été relevées.

Les dispositions réglementaires de la zone Ur conditionne l'aménagement du secteur à sa dépollution sans en préciser les critères. Elles autorisent une pluralité d'opérations d'aménagement d'ensemble et des constructions nouvelles et renvoient la coordination des opérateurs aux principes d'aménagement de l'OAP sectorielle découpés en sept étapes. Or, l'OAP ne prévoit pas les conditions d'ouverture de chaque phase. Dans ce contexte, en l'absence d'une maîtrise d'ouvrage unique, le dossier ne démontre pas assurer la mise en œuvre de l'ensemble des mesures ERC.

La MRAe recommande à défaut d'une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur, de détailler de manière plus opérationnelle pour chaque phase les principes d'aménagement nécessaires à la mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'évitement-réduction. Elle recommande également d'associer également chaque phase à un calendrier prévisionnel détaillé précisant ses conditions d'ouverture.

La zone UR présente une faible vulnérabilité à l'exception de l'aléa feu de forêt. Dans le contexte de changement climatique, l'occurrence des feux de forêt est plus forte. L'ouverture à l'urbanisation de la zone peut constituer une aggravation de l'exposition des biens et des personnes au risque incendie. Le dossier présente le bilan annuel de la couverture de la zone du service du SDIS Gironde pour l'année 2022. Tous les poteaux de défense incendie sont en bon état. Toutefois, aucun n'est localisé dans la zone UR. Or, le site industriel comportait un dispositif à l'intérieur du site (bâche).

Les mesures envisagées pour prévenir le risque incendie consiste dans le règlement écrit de la zone UR à assurer l'accès des véhicules de défense incendie, à imposer un recul des constructions de trois mètres par rapport à la piste cyclable longeant le massif forestier. Il convient de justifier le choix d'une distance de recul de 3 mètres.

La MRAe recommande 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.

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

Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabanac-et-Villagrains (33) vise à permettre un programme d'aménagement urbain mixte sur les 6,25 hectares de l'ancien site de la scierie Cluzant-Demolin. Cet aménagement comprend un ensemble de 73 logements sur 5,09 hectares, un secteur à vocation mixte (locaux d'activités économiques et salle polyvalente) associé à un espace de stationnement accessible par la rue du Pignadey.

Au-delà de la nécessité de dépolluer l'ancien site industriel, il est nécessaire de présenter la manière dont ce programme d'aménagement s'insère dans le projet d'accueil de population prévu par la commune en

conformité avec le programme local de l'habitat de la communauté de communes de Montesquieu.

Un bilan de la consommation d'espaces NAF devrait également être présenté pour s'assurer que le projet de mise en compatibilité n°1 s'inscrit dans la trajectoire compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi Climat et résilience.

Les inventaires réalisés ne sont pas complets, plusieurs ordres d'animaux n'ayant pas fait l'objet de relevés, notamment les chauves-souris ce qui nuit à l'appréciation des enjeux présents sur le secteur de projet.

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

À Bordeaux, le 18 février 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur