



# Plan Local d'Urbanisme

## P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version n°1.2

Février 2022



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**MAITRE D'OUVRAGE :**

Commune de Beychac-et-Cailleau

1, route de la Mairie

33750 BEYCHAC ET CAILLEAU

Tél. : 05 56 72 96 35

[mairie@beychac-cailleau.fr](mailto:mairie@beychac-cailleau.fr)

**EQUIPE D'ETUDE :**

*relief*  
urbanisme

 SIRE Conseil

**EX TERRA  
& TERRA**  
L'atelier des territoires

# Sommaire

**PREAMBULE..... 5**

**QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ? ..... 6**

**LE PADD DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU : AVANT-PROPOS TRANSVERSAL..... 7**

UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DE 4 AXES COMPLEMENTAIRES.....7

... ET PORTE PAR L'AMBITION DE CONTRIBUER A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE A HORIZON 2050.....7

**AXE 1 : CONTINUER D'OFFRIR UNE QUALITE DE VIE AUX HABITANTS ET USAGERS DE LA COMMUNE, ET FAVORISER LE LIEN SOCIAL..... 9**

1. **PROMOUVOIR UN URBANISME FAVORABLE AU BIEN-ETRE DES POPULATIONS ..... 10**

2. **PRESERVER LES PAYSAGES DE CAMPAGNE ET LE PATRIMOINE LOCAL, MARQUEURS DE L'IDENTITE RURALE DE LA COMMUNE ..... 10**

3. **MENER DES ACTIONS URBAINES DE QUALITE PRENANT SOIN DES PAYSAGES ET DES HUMAINS ..... 11**

4. **GARANTIR UN ACCES AUX SERVICES ET EQUIPEMENTS LOCAUX ..... 11**

**AXE 2 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT - PATRIMOINE COMMUN - AU CŒUR DU PROJET COMMUNAL ET ADAPTER LE PROJET AUX EFFETS DE LA DERIVE CLIMATIQUE ..... 13**

1. **CONJUGUER DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ..... 14**

2. **PRESERVER L'EAU-RESSOURCE ET L'EAU-PATRIMOINE ..... 14**

3. **ASSURER UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES ..... 15**

4. **ADAPTER L'AMENAGEMENT LOCAL AUX RISQUES, NUISANCES ET A LA DERIVE CLIMATIQUE ..... 15**

**AXE 3 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE DE L'ECONOMIE ET ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES, VITICOLES ET SYLVICOLES ..... 17**

1. **CONFORTER LA BONNE SANTE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE ET SON ROLE DE POURVOYEUR D'EMPLOIS..... 18**

2. **ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DE L'ECONOMIE LOCALE ..... 18**

3. **FAIRE DES ECHANGEURS ROUTIERS DES LIEUX STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ..... 19**

4. **PRESERVER LE POTENTIEL AGRONOMIQUE DU TERRITOIRE, ET FACILITER LES PRATIQUES AGRICOLES, VITICOLES ET SYLVICOLES ..... 19**

**AXE 4 : MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ET ADAPTER LES FORMES URBAINES AUX ENJEUX DE LA CAMPAGNE**

**PERIURBAINE ..... 20**

**1. MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE ..... 21**

**2. PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES DIVERSIFIEES ET ADAPTEES AUX ENJEUX ACTUELS ..... 21**

**3. AFFIRMER L'INTEGRATION PAYSAGERE ET URBAINE DE CHAQUE CONSTRUCTION ET OPERATION D'AMENAGEMENT ..... 22**

**4. REDUIRE LA CONSOMMATION ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ..... 22**

**SYNTHESE CARTOGRAPHIEE ..... 24**

# Préambule

---

## Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?

Projet politique, le PADD est la pierre angulaire du PLU. Il expose le projet d'urbanisme et d'aménagement de l'équipe municipale et définit les orientations retenues pour la commune de Beychac-et-Cailleau pour permettre son développement harmonieux. Comme l'ensemble des pièces du PLU, le PADD est régi par le Code de l'Urbanisme. Son contenu est défini par l'article L.151-5 comme suit :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés

au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...]

## Le PADD de Beychac-et-Cailleau : avant-propos transversal

### Un projet structuré autour de 4 axes complémentaires...

Le présent PADD est un nouveau chapitre du développement communal, dans la continuité du précédent PADD. Il s'inscrit dans les objectifs portés par les documents supra-communaux et notamment le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Issu d'un cycle d'ateliers de travail avec les élus de la commission municipale « Urbanisme et développement durable », le PADD est construit autour de 4 axes complémentaires, déclinés en orientations, dont la lecture doit être globale :

- **Axe 1** : Continuer d'offrir une qualité de vie aux habitants et usagers de la commune, et favoriser le lien social
- **Axe 2** : Valoriser l'environnement - patrimoine commun - au cœur du projet communal et adapter le projet aux effets de la dérive climatique
- **Axe 3** : Poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles
- **Axe 4** : Maîtriser l'accueil de population et le développement urbain, et adapter les formes urbaines aux enjeux de la campagne périurbaine

Portée par la volonté de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, la commission a prévu des temps d'échanges avec les Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi qu'avec la population.

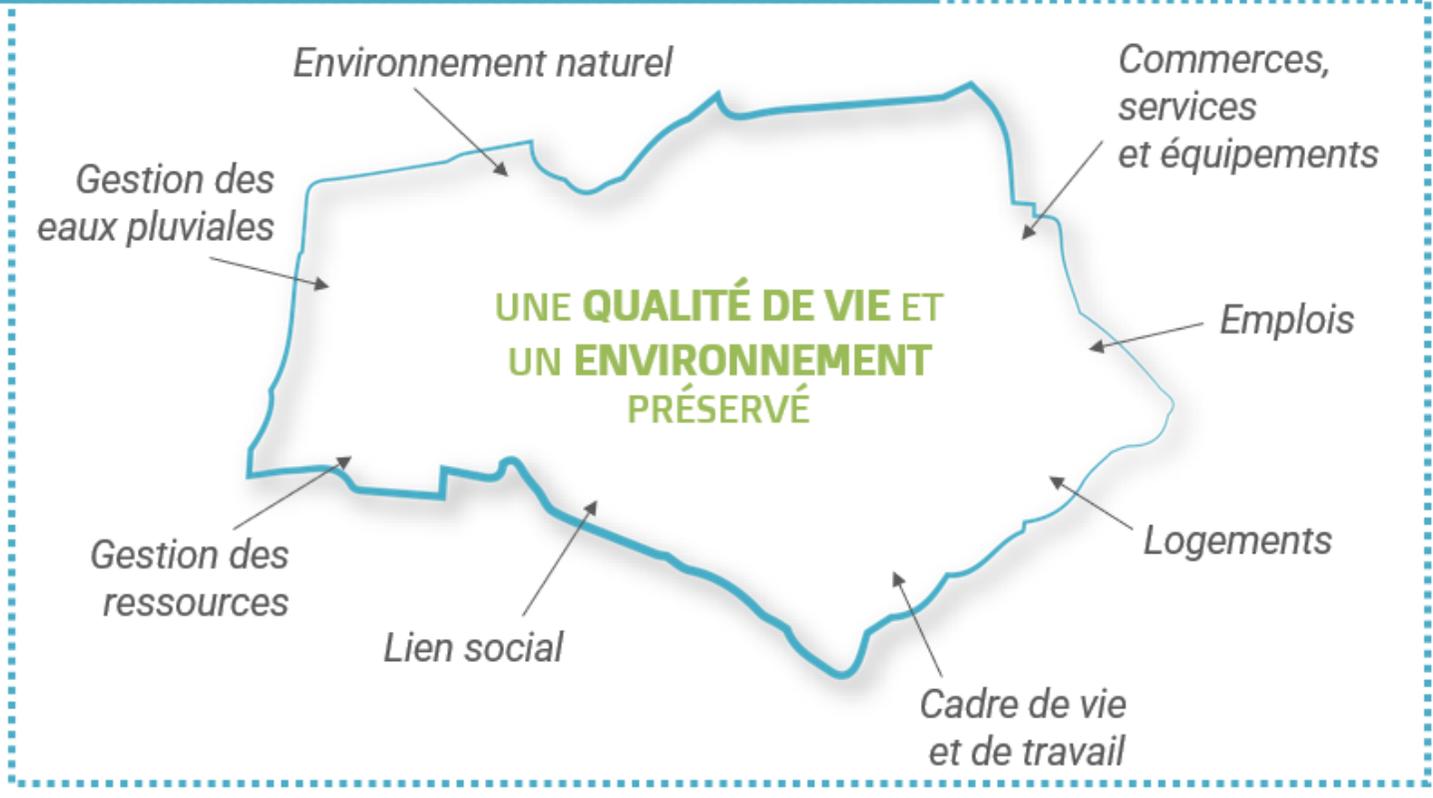
### ... et porté par l'ambition de contribuer à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050

Le PADD affirme la volonté politique de s'inscrire dans la logique de la Loi Climat et Résilience (2021) en contribuant à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 à travers un objectif fort formulé dans l'axe 4 (page 23) : « Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, en réduisant de l'ordre de 50% leur consommation par rapport aux dix années précédentes ».

## BEYCHAC-ET-CAILLEAU DANS L'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

*Pôle économique d'équilibre, pôle logistique complémentaire, commune du bassin de vie périphérique*

### HABITER ET TRAVAILLER À BEYCHAC-ET-CAILLEAU



# Axe 1 : Continuer d'offrir une qualité de vie aux habitants et usagers de la commune, et favoriser le lien social

---

*Avant-propos : Beychac-et-Cailleau est une commune où il fait bon vivre. Sa qualité de vie relève de la synergie entre la vie urbaine et la vie rurale, et de l'attention particulière portée jusqu'à présent aux espaces et aux équipements publics. La commune souhaite poursuivre ses engagements, et accentuer ses efforts en faveur de ses habitants et usagers, avec pour mot d'ordre la création de lien social et le bien vivre ensemble.*

## 1. Promouvoir un urbanisme favorable au bien-être des populations

Pour favoriser le bien-être des populations et leur épanouissement, la commune se donne pour objectifs :

- **De développer un environnement de vie sain**, en favorisant autant que possible un éloignement réciproque entre les habitations et les zones de risques, de bruits et de pollutions routière, agricole ou industrielle.
- **De développer des projets favorisant l'activité physique** : création de continuités douces dans les futures opérations d'aménagement, préservation de chemins et sentiers appréciés des habitants pour le sport et la balade, création de sentiers de promenade voire de parcours de santé, suppression d'obstacles aux continuités douces, promotion des équipements sportifs, ...
- **De développer des espaces publics favorisant la rencontre**, le lien et les pratiques sociales.
- **De permettre la connexion des habitants avec la nature et de réduire les ilots de chaleur**, en végétalisant les espaces publics, en préservant des espaces de nature à l'intérieur des tissus urbanisés, en créant des accès à la nature environnante, ...



Balade à vélo route de Pey Bas

## 2. Préserver les paysages de campagne et le patrimoine local, marqueurs de l'identité rurale de la commune

La commune est attachée à son esprit rural, qu'elle souhaite partager notamment avec ses nouveaux habitants. Pour affirmer cette identité, elle se donne pour objectifs de préserver les marqueurs paysagers de sa ruralité :

- **Les espaces naturels ou viticoles emblématiques** : boisements et vallons boisés de Font Martin, du Gestas et de la Laurence, ruisseaux de Canterane et d'Artigues, prairies, grandes étendues viticoles, ...
- **Les structures bocagères et les arbres remarquables** : haies bocagères, ripisylves, grands arbres, ...
- **Les routes et les perspectives paysagères** : silhouettes des villages, routes locales offrant des panoramas sur les grands paysages, perspectives paysagères offertes par le modelé du relief, ...
- **Le patrimoine bâti et le patrimoine vernaculaire** : bâtiments anciens, châteaux et domaines viticoles, petit patrimoine (puits et lavoir de Beychac, ...), ...



Lavoir de Beychac



Perspective paysagère sur les étendues viticoles et le coq du Château La France

### 3. Mener des actions urbaines de qualité prenant soin des paysages et des humains

A travers cette orientation, la commune souhaite porter une attention particulière à la production urbaine en proposant des projets intégrés, et notamment :

- **Veiller à la qualité paysagère des opérations urbaines**, et donner une place particulière au végétal.
- **Favoriser la convivialité**, notamment en proposant des espaces publics au sein des zones d'habitation et des zones d'activités économiques.
- **Promouvoir la mixité sociale et urbaine**, pour favoriser la diversité sociale et générationnelle, et le développement de lien social au sein des quartiers d'habitation.
- **Penser aux besoins inhérents à chaque nouvelle opération** comme l'organisation du stationnement et des déplacements, la gestion des déchets, etc.
- **Prendre soin de chaque génération**, et en particulier des enfants et des personnes âgées dans la composition des espaces urbains.



### 4. Garantir un accès aux services et équipements locaux

La qualité de vie de Beychac-et-Cailleau réside également dans la capacité de la commune à proposer une offre d'équipements et de services répondant aux besoins des populations. Pour cela, la commune se donne pour ambition de :

- **Développer une offre d'équipements et de services adaptée** aux besoins des habitants et de chaque génération, et accessible à tous, notamment aux Personnes à Mobilité Réduite.
- **Poursuivre le renforcement de la centralité du bourg de Cailleau**, notamment en confortant les équipements et services publics et collectifs (scolaires, ludo-sportifs, culturels, de santé, ...), en développant de nouveaux projets durables d'habitat au contact direct du bourg (friche viticole de Chemin Rouge notamment), en confortant l'axe principal de la route de la Mairie et en créant du liant entre les espaces anciens et nouveaux, en permettant le développement d'activités nouvelles.
- **Organiser la centralité de Beychac**, notamment en confortant les services existants, en imaginant le développement d'espaces publics et de lieux de vie à proximité du centre du village.
- **Offrir un niveau de service numérique efficient**, et permettre à tous - habitants, services et entreprises - d'accéder à une offre de haut débit performante, essentielle à la vie actuelle.



Route de la Mairie à Cailleau



## Axe 2 : Valoriser l'environnement - patrimoine commun - au cœur du projet communal et adapter le projet aux effets de la dérive climatique

---

*Avant-propos : Beychac-et-Cailleau bénéficie d'une nature environnante qui accueille une faune et une flore diversifiées, composées d'espèces ordinaires mais aussi patrimoniales. Bois, prairies, rivières et ruisseaux structurent la commune, abritent le vivant et forment un patrimoine naturel apprécié des habitants. Risques et aléas, pressions sur les ressources, dérive climatique sont autant de paramètres dont la commune doit aussi tenir compte pour concilier urbanisme et environnement.*

## 1. Conjuguer développement et préservation de la biodiversité

La préservation de la biodiversité locale passe par la préservation des écosystèmes. Pour cela, la commune fixe les objectifs suivants :

- **Préserver les habitats naturels**, en évitant l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux de conservation écologiques forts (site Natura 2000 du Gestas notamment), et en protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques composant la Trame Verte et Bleue (TVB).
- **Restaurer les continuités écologiques**, et notamment celle accompagnant le ruisseau de Canterane.
- **Protéger le patrimoine végétal**, et en particulier les arbres remarquables, ainsi que les haies, alignements d'arbres et les massifs forestiers d'intérêt.
- **Intégrer l'environnement dans les pratiques d'aménagement**, notamment en concevant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) durables, en mettant en valeur la nature dans les milieux urbanisés, en recommandant d'éviter la plantation des espèces exotiques envahissantes, etc.



Orchidées

## 2. Préserver l'eau-ressource et l'eau-patrimoine

Le PADD affirme la reconnaissance de l'eau comme bien commun, à la fois patrimoine et ressource nécessaire aux activités humaines, à travers les objectifs suivants :

- **Protéger l'eau-patrimoine**, et notamment les zones humides, les cours d'eau et leurs espaces de fonctionnalité, en priorisant l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- **Préserver l'eau-ressource**, en garantissant une alimentation en eau potable pour tous et en incitant les particuliers à réaliser des économies d'eau.
- **Veiller à l'adéquation entre les besoins induits par le projet et la disponibilité de la ressource en eau**, dans le dimensionnement des zones constructibles.
- **Poursuivre les actions engagées pour limiter les pertes et optimiser les rendements du réseau d'adduction en eau potable**, notamment via la rénovation des réseaux et la résorption des fuites.

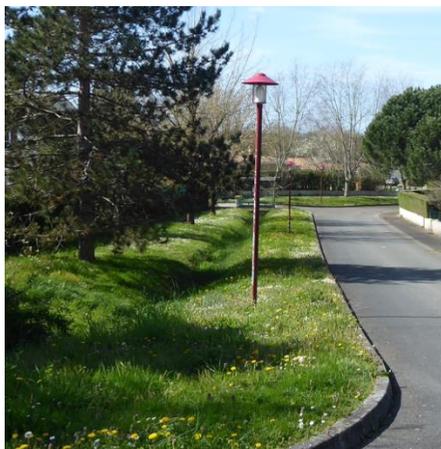


Plan d'eau du Fileur

### 3. Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales

La commune porte une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, et vise notamment à :

- **Prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales dans les aménagements** (fossés d'évacuation, noues paysagères, bassin de rétention, revêtement des sols, ...).
- **Réguler le ruissellement des eaux de pluies** à l'échelle de la commune en préservant les espaces naturels et les prairies (zones humides, bois, prairies, haies bocagères, ...), et à l'échelle des secteurs urbanisés en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- **Amener les particuliers à agir en faveur de la gestion des eaux pluviales** (récupération des eaux pluviales par exemple).



Fossé et trottoirs enherbés au domaine de Bayssac



Fossé et placette enherbée à la Lande de Bertin

### 4. Adapter l'aménagement local aux risques, nuisances et à la dérive climatique

Face aux risques, aux nuisances et à la dérive climatique, la commune se donne pour objectifs de :

- **Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels prévisibles**, tels que les remontées de nappes et le retrait-gonflement des argiles, notamment en évitant l'urbanisation sur les secteurs de pente et à proximité de formations boisées.
- **Limiter l'exposition des habitants aux nuisances connues ou prévisibles**, notamment celles générées par la circulation de la RN 89 et les activités économiques ou agricoles.
- **Favoriser le développement d'alternatives à la voiture individuelle**, telles que les cheminements doux et cyclables, les aires de covoiturage, la création de parcs-relais aux échangeurs 5 et 7 permettant un report modal notamment vers les gares ferroviaires de Saint-Sulpice et de Vayres, etc.
- **Atténuer et anticiper les effets de la dérive climatique**, notamment en atténuant les îlots de chaleur dans les milieux urbanisés, en favorisant la séquestration du carbone via la préservation des boisements et prairies, en permettant le développement des énergies renouvelables et de réseaux de chaleur, ...



Agir pour la transition (Ademe)



## Axe 3 : Poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles

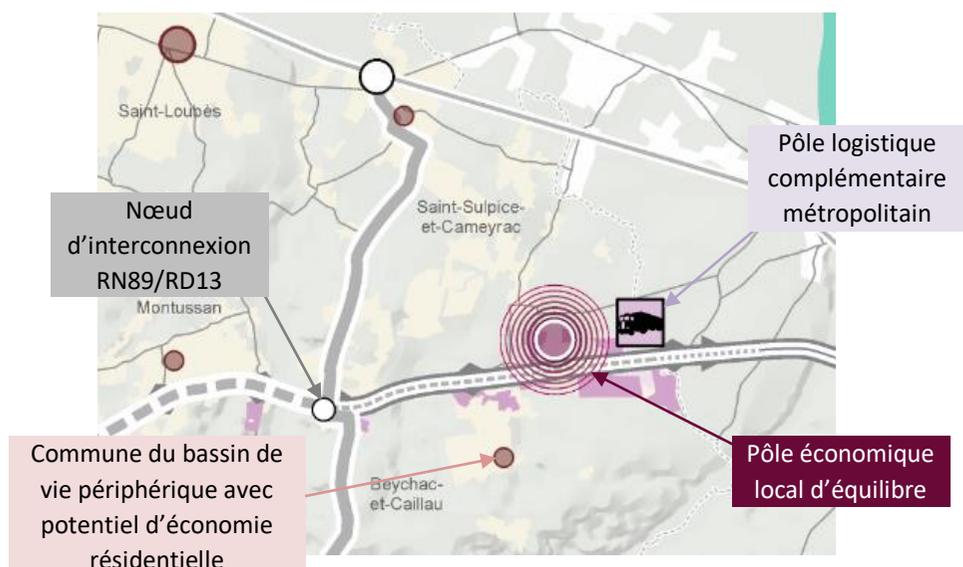
---

*Avant-propos : En matière économique, Beychac-et-Cailleau s'inscrit avant tout dans des territoires élargis : celui de l'Entre-Deux Mers qui a connu l'essor puis la crise viticole, et celui du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise traversé par la RN 89 et jouxtant le SCOT du Grand Libournais. Terroir, accessibilité routière et foncier sont les moteurs économiques locaux dont la commune doit assurer les équilibres. La poursuite des activités existantes et le développement diversifié de l'économie dans les années à venir sont les fondements du projet local.*

## 1. Conforter la bonne santé économique de la commune et son rôle de pourvoyeur d'emplois

Afin de conforter son rôle de « pôle économique local d'équilibre » et de « pôle logistique complémentaire » au sein du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, Beychac-et-Cailleau fixe les objectifs suivants :

- **Conforter les zones d'activités économiques existantes**, et les activités artisanales, industrielles et logistiques.
- **Veiller à la bonne répartition des activités économiques** sur la commune, pour éviter les conflits d'usages et de voisinage, et maîtriser les flux routiers.
- **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises**, afin de poursuivre la création d'emploi local, tout en veillant à la sobriété foncière et à l'intégration paysagère des activités.
- **Créer des synergies avec les territoires voisins**, telles que la zone d'activités économiques de Vayres.



Extrait du DOO du SCOT « La métropole active »

## 2. Accompagner la diversification de l'économie locale

Beychac-et-Cailleau affirme sa volonté de diversifier son économie, et notamment de :

- **Conforter les filières existantes**, et notamment la filière viti-vinicole.
- **Appuyer l'activité touristique**, en lien avec l'œnotourisme (châteaux et domaines viticoles, Planète Bordeaux) et le Golf de Teynac.
- **Autoriser le développement d'activités artisanales, commerciales et tertiaires** dans les espaces habités si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- **Permettre le développement de l'appareil commercial**, et notamment d'un pôle commercial.
- **Permettre le développement de nouvelles économies**, notamment en lien avec les nouvelles formes de travail (tiers-lieux, ...) et la transition énergétique.



Planète Bordeaux (Terroir Evasion)



Golf de Teynac

### 3. Faire des échangeurs routiers des lieux stratégiques de développement économique

Beychac-et-Cailleau souhaite poursuivre ses actions de développement économique en s'appuyant tout particulièrement sur les potentialités offertes par la RN 89 et ses 3 échangeurs :

- **Maîtriser le développement économique autour des 3 échangeurs**, espaces stratégiques de la RN 89.
- **Prioriser l'implantation d'activités captatrices de flux domicile-travail** autour des échangeurs, tout en veillant à la qualité architecturale et paysagère de ces entrées sur la commune.
- **Envisager la possibilité de créer des nœuds d'interconnexion** notamment en lien avec la création potentielle de parcs-relais aux échangeurs 5 et 7.



Echangeur 5 (IGN)



Echangeur 7 (IGN)

### 4. Préserver le potentiel agronomique du territoire, et faciliter les pratiques agricoles, viticoles et sylvicoles

Pour maintenir l'agriculture et la viticulture, en faveur de l'économie et des paysages ruraux, le projet communal vise à :

- **Préserver le potentiel agronomique du territoire**, notamment pour les générations futures dans une vision à long terme allant au-delà des difficultés actuelles du secteur viticole de l'Entre-Deux Mers, en protégeant les meilleurs terroirs, en prenant appui sur les terroirs viticoles protégés identifiés par le SCOT et les aires parcellaire en AOC, et en évitant la fragmentation des espaces agricoles.
- **Faciliter les pratiques agricoles**, notamment en tenant compte des gênes potentielles entre les secteurs d'habitat et les zones agricoles (parcelles cultivées, chais viticoles, bâtiments d'élevage, ...).
- **Faciliter l'installation de nouveaux exploitants agricoles** en lien avec le travail mené par le PETR Cœur Entre-Deux Mers pour la valorisation du foncier agricole.
- **Permettre la diversification agricole**, notamment en lien avec des projets d'agritourisme.

Dans ses objectifs, la commune souhaite également **permettre la poursuite des activités sylvicoles**.



Elevage bovin



Etendues viticoles

## Axe 4 : Maîtriser l'accueil de population et le développement urbain, et adapter les formes urbaines aux enjeux de la campagne périurbaine

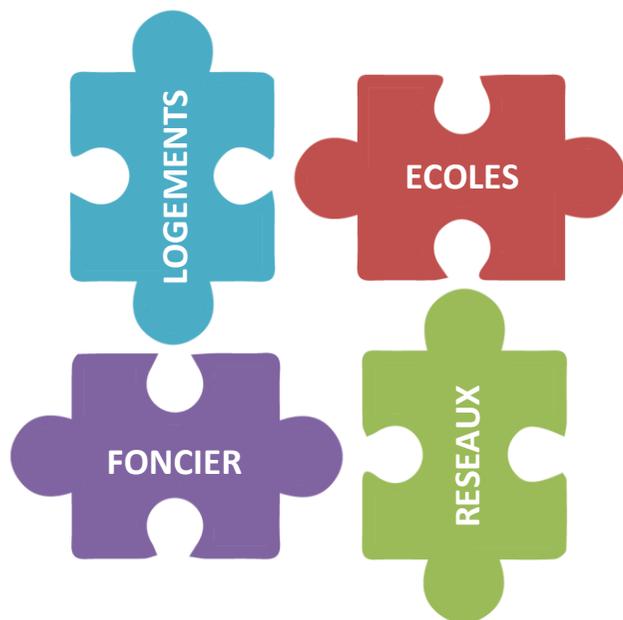
---

*Avant-propos : Commune à la démographie active, Beychac-et-Cailleau a structuré son territoire pour offrir un accueil de qualité à ses habitants (création de nouveaux quartiers d'habitat, greffes urbaines maîtrisées, développement des équipements publics, ...). Malgré l'absence d'obligation, la commune a œuvré en faveur de la mixité sociale par la production de logements sociaux. Elle a également développé une offre foncière en faveur de la primo-accession à la propriété. Dans son nouveau projet, la commune souhaite conserver les équilibres socio-territoriaux et éviter la saturation de ses équipements à court terme.*

## 1. Maîtriser l'accueil de population nouvelle

Pour éviter la saturation de ses équipements publics, et notamment scolaires, la commune se donne pour objectif de ralentir l'accueil de population nouvelle, et de :

- **Adapter l'essor du parc de logements** au regard de la capacité des équipements, et notamment des écoles et des réseaux d'eau potable.
- **Permettre le maintien de la population actuelle** par anticipation de la baisse progressive de la taille moyenne des ménages, et du vieillissement de la population.
- **Favoriser la mise en œuvre des parcours résidentiels et la mixité sociale et intergénérationnelle**, en proposant une offre d'habitat diversifiée.



## 2. Promouvoir des formes urbaines diversifiées et adaptées aux enjeux actuels

La commune porte une attention particulière aux formes urbaines et d'habitat développées sur son territoire, mêlant campagne et périurbain, dans un contexte de pression foncière et immobilière. Elle vise notamment à :

- **Maîtriser le coût de l'urbanisation**, notamment en priorisant le développement urbain des secteurs desservis par les réseaux.
- **Organiser la densification des tissus urbanisés en faveur d'une densification qualitative**, notamment en veillant à éviter la multiplication des accès, en tenant compte des enjeux locaux, et en maîtrisant l'implantation des futures constructions.
- **Développer des formes urbaines adaptées à la diversité sociale**, et notamment en proposant une offre foncière variée, du pavillonnaire au petit collectif.
- **Développer des formes urbaines adaptées à la diversité générationnelle**, et notamment aux familles avec enfants et aux personnes âgées, et aux nouveaux modes de vie (habitat partagé par exemple).
- **Maintenir *a minima* la part actuelle de logements sociaux dans le parc de logements** (environ 7 % du parc selon l'INSEE en 2018).



Petit collectif social au Domaine de Chemin Rouge

### 3. Affirmer l'intégration paysagère et urbaine de chaque construction et opération d'aménagement

Afin de produire une qualité paysagère et urbaine, la commune fixe les objectifs suivants :

- **Soigner les « entrées de ville » et assurer l'intégration paysagère des zones d'activités économiques**, par des aménagements d'ensemble assurant le traitement paysager et la végétalisation des zones.
- **Tenir compte des lisières agro-urbaines**, et notamment favoriser la plantation de haies végétalisées et/ou la création de cheminements doux.
- **Maîtriser la gestion du stationnement interne et externe, des clôtures et des frontages**, c'est-à-dire les limites entre l'espace public et l'espace privé.
- **Gérer l'implantation des futures constructions**, notamment de manière à favoriser la conception bioclimatique.
- **Maîtriser les greffes urbaines aux tissus urbains existants**, éviter la création d'impasses, et anticiper les extensions urbaines futures.
- **Assurer la qualité architecturale des constructions**, en particulier lors des opérations d'ensemble de manière à créer du bâti intégré de manière harmonieuse dans les paysages.



Exemples de frontages

### 4. Réduire la consommation et l'artificialisation des sols

Pour maîtriser l'artificialisation des sols, et les prélèvements d'espaces naturels, agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation, la commune fixe les objectifs suivants :

- **Lutter contre l'étalement urbain** en priorisant la densification des espaces déjà urbanisés avant d'envisager l'extension à urbanisation, et en proscrivant l'urbanisation linéaire.
- **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers**, en réduisant de l'ordre de 50% leur consommation par rapport aux dix années précédentes, et en proposant des densités de logements moyennes préconisées par le SCOT de 14 logements par hectare en moyenne.
- **Lutter contre l'artificialisation des sols** notamment en mutualisant autant que possible des espaces extérieurs (stationnement notamment) et les accès aux parcelles, en mobilisant les outils du PLU et en priorisant la perméabilité des revêtements des sols dans les futures opérations



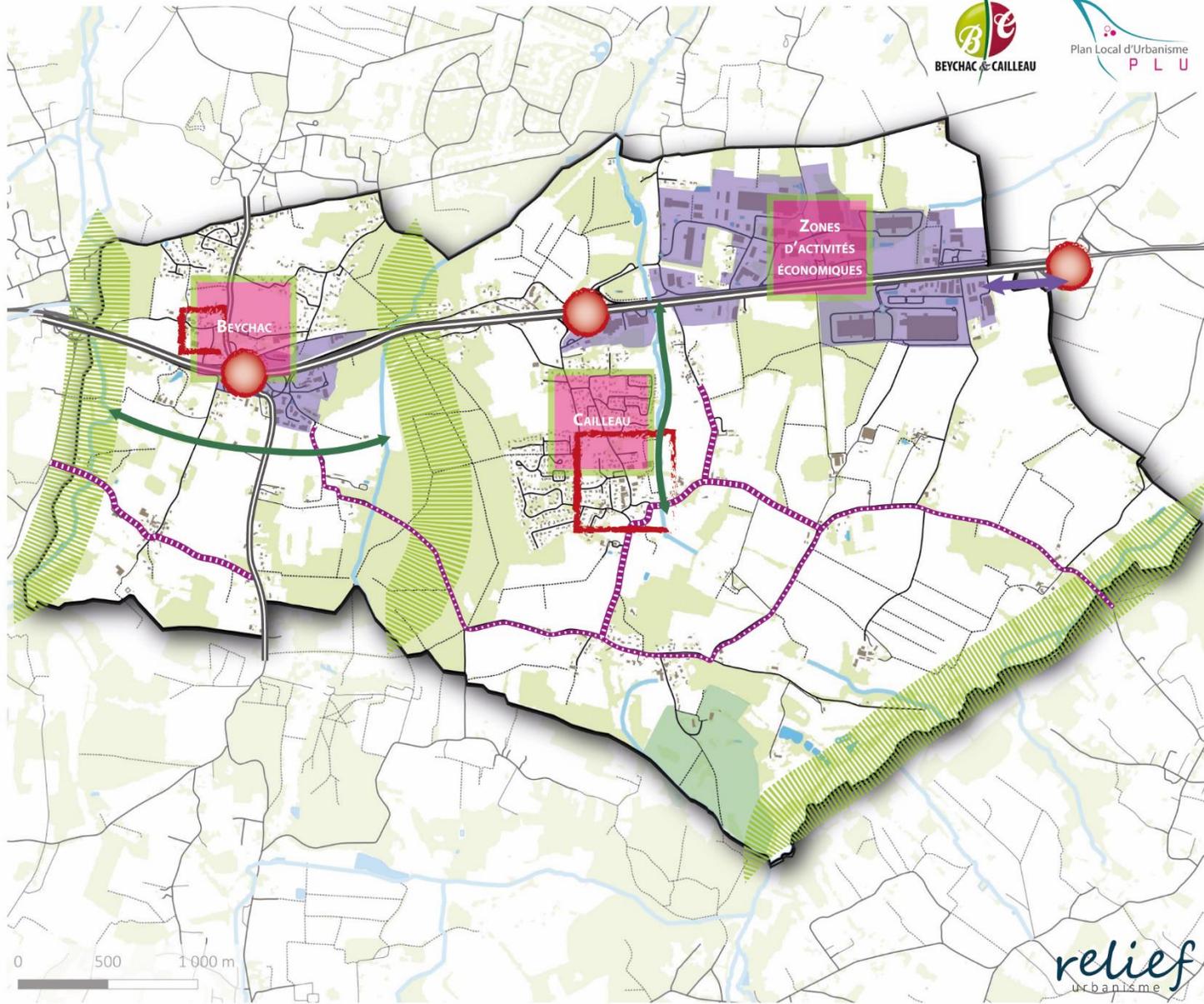
Vignes, ruisseau et boisements



# Synthèse cartographiée

---

# Beychac-et-Cailleau à horizon 2034



- Un cadre de vie de qualité**
  - Des espaces urbanisés de manière durable : espaces publics et végétalisés, qualité urbaine, prise en compte des risques de nuisances et de conflits, connexion à la nature environnante, ...
  - Des centralités offrant équipements et services aux habitants
  - Des routes locales permettant d'apprécier les paysages ruraux et cultivés
  - Des petites routes, chemins et sentiers, supports de balade et d'activités sportives
- Une nature préservée**
  - Des boisements et structures bocagères préservés
  - Des espaces naturels emblématiques protégés
  - Des ruisseaux, rivières et zones humides associées protégés
  - Des continuités écologiques restaurées
- Une économie active et diversifiée**
  - Des zones d'activités économiques renforcées et développées
  - Des connexions fortes avec la zone d'activités économiques de Vayres
  - Des lieux stratégiques développés autour des échangeurs routiers, avec la possibilité d'y développer des parcs relais permettant le report multimodal
  - Le golf de Teynac conforté
  - Des terroirs agricoles et viticoles valorisés et des potentiels économiques optimisés sur l'ensemble du territoire (touristique, agricole, nouvelles économies et formes de travail, ...)
- Une consommation et une artificialisation des sols modérées**
  - Des prélèvements fonciers au profit de l'urbanisation dimensionnés aux besoins, une gestion rationnelle des espaces naturels, agricoles et forestiers, et une artificialisation des sols encadrée à l'intérieur des tissus urbanisés