



COMPTE-RENDU

REUNION PUBLIQUE

Le 26 septembre 2023

19h - Maison Pour Tous (MPT)

LE PROJET DE REVISION DU PLU AVANT ARRÊT : PRESENTATION ET ECHANGES

Etaient présents en charge de la présentation et de l'animation :

- M. GARRIGUE, Maire
- M. QUENNEHEN, Vice-Président de la commission Urbanisme et développement durable
- M. ANGELI, 3^{ème} adjoint, élu de la commission Urbanisme et développement durable
- Mme GUAUS, élue de la commission Urbanisme et développement durable
- M. NEBLE, Directeur Général des Services
- Mme LEMOINE, service urbanisme
- Mme RACHDI, dirigeante du bureau d'études Relief urbanisme

L'assemblée était constituée de 117 participants.

La réunion publique avait pour objet de présenter le projet de révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant son arrêt en conseil municipal. Le projet de règlement graphique en cours de finalisation a été mis à disposition du public lors de cette réunion (plan AO consultable sur place puis après la réunion le plan est consultable au service urbanisme). Un support de présentation a ensuite été projeté.

Introduction

Monsieur le Maire remercie les participants et salue les acteurs de la révision du PLU qui sont venus présenter le projet. La révision s'inscrit dans un cadre assez strict qui réduit fortement les possibilités d'évolution de l'urbanisation, notamment du fait de l'évolution de la loi. Les objectifs de réduction de l'urbanisation nous obligent à repenser nos manières de faire ; l'urbanisme de demain sera nécessairement différent et vertical. On ne peut plus faire de l'étalement urbain.

L'objectif de la réunion publique est de présenter le travail qui a été mené par les élus en charge de la révision et le bureau d'études Relief urbanisme. Les échanges avec le public doivent porter sur une

perception globale de l'avenir de la commune, et non sur les cas particuliers. Ces derniers seront traités dans le cadre de la concertation, puis au cours l'enquête publique qui sera ouverte dans les mois à venir.

Présentation du contexte de la démarche de révision du PLU

Voir support de présentation projeté lors de la réunion

Mme RACHDI présente la démarche de révision n°2 de PLU, conduite par l'équipe d'études Relief urbanisme - Sire Conseil – Ex&Terra. Elle rappelle ce qu'est un PLU, un document de planification de l'urbanisme qui doit croiser des enjeux traitant de thématiques diverses (paysages, écologie, économie, habitat, mobilités, ...). Elle présente ensuite le cadre de la révision, et notamment :

- La hiérarchie des normes en planification ;
- Les évolutions législatives, en particulier relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'application de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 en France ;
- L'inscription de Beychac-et-Cailleau au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine Bordelaise, notamment en tant que polarité économique d'équilibre du territoire du SCoT. Le SCoT a également cartographié de nombreux enjeux à prendre en considération dans le PLU, et en particulier une cartographie à la parcelle des terroirs viticoles à protéger.
- L'historique du PLU de Beychac-et-Cailleau ;
- La procédure de révision n°2 et ses différentes étapes. L'arrêt en Conseil Municipal de la révision du PLU est prochainement prévu et marquera le passage de la phase d'étude à la phase administrative, qui inclut la consultation des partenaires et de la population.
- La méthode d'analyse réalisée par l'équipe d'étude et notamment l'importance des cartographies d'enjeux croisés, et de l'évaluation environnementale du projet.

Mme RACHDI rappelle ensuite les modalités de concertation définies par le Conseil Municipal, qui seront prochainement clôturées lorsque le Conseil Municipal délibèrera sur l'arrêt de la révision et le bilan de la concertation. Elle explique les modalités de la future enquête publique et le rôle d'impartialité du commissaire-enquêteur.

Mme RACHDI finalise cette première partie de présentation en rappelant le contenu du PLU.

Présentation du projet révisé

Voir support de présentation projeté lors de la réunion

Dans un premier temps, Mme RACHDI présente la cohérence des pièces, entre le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les pièces réglementaires.

Elle expose ensuite le contenu du règlement graphique, intégrant le zonage (zones U, AU, A et N) ainsi que des prescriptions qui se superposent au zonage comme les Emplacements Réservés, les éléments protégés au titre du patrimoine ou de l'environnement, les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans un deuxième temps, Mme RACHDI expose les principales règles graphiques, écrites ainsi que les principes des OAP qui répondent aux objectifs définis pour chaque axe du PADD. Elle rappelle qu'il s'agit d'une présentation non exhaustive du projet, mais qui permet de saisir de manière globale les projets et objectifs portés par l'équipe municipale, notamment en matière d'environnement et d'économie.

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

Le cadre de vie est ici prégnant : nature, espace public, patrimoine, etc. La protection des espaces et éléments naturels qui forment les paysages est traduite dans le règlement graphique et écrit (arbres remarquables, haies protégées, zones N, ...). Les paysages viticoles sont également préservés en particulier avec la création d'une zone Ap (Agricole d'intérêt paysager) dans laquelle les constructions seront interdites afin de protéger les panoramas. Les Emplacements Réservés (ER) seront majoritairement dédiés aux mobilités notamment pour la création de cheminements doux. La végétalisation sera systématisée dans les projets de construction et d'aménagement et s'appuiera sur une liste d'essences locales proposées en annexe du règlement écrit.

M. QUENNEHEN présente ensuite le secteur d'OAP de Beychac pour la création d'une centralité nouvelle appuyée par la municipalité (création de lieux publics, de commerces, de logements locatifs, etc.). Ce projet permettra d'équilibrer la commune entre ces 2 bourgs, tout en s'appuyant sur les flux automobiles de la RD 13.

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

Cet axe traite d'écologie, de risques notamment liés à la gestion du pluvial et de changement climatique. Il se traduit par la définition de la Trame Verte et Bleue (TVB) protégée dans le règlement graphique, ainsi que les haies et arbres protégés présentés ci-avant. La gestion des eaux pluviales est renforcée dans les règles écrites, notamment par la création d'un pourcentage de pleine terre qui remplacera le pourcentage de surfaces perméables du PLU actuel. Ce pourcentage variera de 20 à 50% selon les zones. Le règlement écrit exigera également l'installation d'un récupérateur d'eaux de pluie pour chaque nouveau projet de construction. Les OAP intègrent de nombreux principes de protection de l'environnement. Elles identifient notamment les zones humides dans les secteurs proches de la RN89 : les futurs projets devront obligatoirement composer avec ces zones humides.

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

L'axe 3 est dédié à l'économie, qu'elle soit artisanale, industrielle ou encore agricole. Les zones A assurent la protection du foncier agricole et viticole. Dans ces zones (hors zone Ap), les projets agrivoltaïques seront autorisés. Mme RACHDI souligne que ces projets sont soumis à autorisation d'urbanisme délivrée par la Préfecture. Elle indique que la loi d'accélération des énergies

renouvelables (ENR) du 10 mars 2023 a défini l'agrivoltaïsme comme des projets agricoles où les panneaux photovoltaïques rendent au moins un service à l'agriculture (protection contre l'ensoleillement ou la grêle par exemple). Ces projets seront entre autres encadrés par une OAP thématique « agrivoltaïsme ».

L'économie artisanale, commerciale et industrielle relève des zones Ux, Uxs, AUx et AUm. Deux secteurs de projets faisant l'objet d'une OAP sont présentés par M. QUENNEHEN :

- Le secteur AUx, au nord de Cailleau (échangeur 6) a été identifié pour accueillir des activités économiques, notamment un constructeur de maisons individuelles. Les zones humides identifiées dans les OAP devront être prises en compte dans les futurs aménagements du site.
- Le secteur AUm dans la zone du Lapin (échangeur 7), qui est déjà ouvert à l'urbanisation dans le PLU actuel, et qui accueillera des activités mixtes, artisanales, commerciales, de services, ... Une aire de covoiturage sera également créée. Le porteur de projet a déjà réalisé les études. Le projet se développera également autour des zones humides identifiées.

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

L'axe 4 traite des formes urbaines. Il précise également le choix de l'équipe municipale de freiner l'accueil de populations nouvelles à court et moyen termes dans l'objectif de ne pas saturer les équipements actuels (écoles en particulier) et de conserver un bon ratio services/population. L'objectif de production de logements sociaux a été revu par rapport au PLU actuel, pour une stabilisation du pourcentage de logements sociaux dans le parc de logements. Cet axe précise enfin la volonté de la Commune de s'inscrire dans les objectifs portés par le ZAN en affichant une baisse d'environ 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix années précédentes. Cet axe se traduit entre autres par l'ajout de règles d'aspect des constructions et des clôtures, ainsi que la maîtrise des projets de divisions foncières avec l'obligation de mutualisation des accès. Le règlement graphique propose 23 hectares de zones AU contre 56 ha dans le PLU actuel. Les secteurs de développement de l'habitat sont réduits. Le projet principal concerne l'actuelle friche viticole au cœur de Cailleau qui aura pour objet d'accueillir de l'habitat écologique. M. QUENNEHEN présente l'OAP de ce secteur et la volonté de créer un nouveau quartier connecté au parc avec une recherche d'innovation écologique et sociale (recherche d'autonomie énergétique, habitat intergénérationnel, ...). Il précise que ce projet nécessite une mobilisation de personnes convaincue sur le bienfondé de la démarche. Le propriétaire du terrain et un architecte sont en dialogue avec l'équipe municipale pour concrétiser ce projet ambitieux.

Echanges avec le public

→ Question sur le commerce

Les Beychacais ont l'habitude de faire leurs courses à Saint-Sulpice. Cailleau manque de commerces ; la future opération écologique et intergénérationnelle devrait être accompagnée de commerces de proximité en particulier pour les personnes âgées.

M. QUENNEHEN indique que des projets commerciaux sont en cours autour du futur hôtel à l'échangeur 6 de Cailleau. Les flux routiers à la sortie de l'échangeur 5 représentent une opportunité pour le développement commercial à Beychac. Les projets commerciaux dépendent de réalités financières : de nombreux projets émergent mais n'aboutissent pas pour des raisons économiques. Il rappelle que le commerce dépend des habitudes d'achat, le commerce local n'existe pas sans la mobilisation des habitants.

Une habitante estime que Beychac est trop souvent privilégié par rapport à Cailleau. M. QUENNEHEN s'étonne de cette remarque, car c'est l'inverse qui est souvent entendu. L'équipe municipale a souhaité au contraire développer les deux centralités.

Mme RACHDI précise que si des projets sont explicités ici, le PLU n'interdit pas l'implantation du commerce dans les zones urbaines. Au contraire, le commerce et l'artisanat de proximité sont autorisés dans toutes les zones U de la commune.

→ Question sur les transports

Nous sommes de plus en plus nombreux dans le secteur, avec la RN89 pour axe commun de déplacement. Pour éviter la saturation des routes, existe-t-il des projets ou une vision commune en matière de développement du transport en commun ?

Monsieur le Maire précise que cette question est traitée par les élus de la Communauté de Communes avec la métropole dans un projet global. Dans ce domaine, le territoire devrait connaître des évolutions : augmentation du nombre de trains notamment. L'échangeur 7 est identifié depuis longtemps comme un secteur d'opportunité (lien avec la gare notamment). Malheureusement il est très difficile de faire émerger des projets, alors que l'importance du sujet est incontestable, en particulier dans le contexte actuel de hausse des prix du carburant.

Mme RACHDI souligne que le thème des transports est bien identifié dans la stratégie communale (dans le PADD) mais qu'il y a peu de traduction réglementaire à l'heure actuelle.

→ Question sur l'entretien des rivières

Le manque d'entretien de la rivière entraine des problèmes d'inondation des routes sur le secteur de Segas. Quelles sont les actions prévues en la matière par la mairie ?

Monsieur le Maire indique que la question est bien notée, mais qu'il ne s'agit pas d'un sujet relevant de la révision du PLU. Il s'engage à aller voir ce problème sur place avec les élus concernés.

→ **Question sur le projet d'habitat écologique de Cailleau**

Quand et comment le projet de maisons autonomes sortira-t-il de terre ?

M. QUENNEHEN indique qu'il s'agit à ce stade d'une utopie plus que d'un projet concret. Des réflexions sont en cours avec l'architecte du propriétaire foncier, mais il est trop tôt pour présenter des esquisses. Il faudra quelques années pour voir ce projet émerger.

Mme RACHDI indique que le PLU fixe le cadre réglementaire pour permettre ce projet et notamment fixer l'objectif de quartier écologique. Toutefois, le règlement n'oblige pas à la réalisation de maisons autonomes. Il faut bien distinguer le PLU de l'opération.

→ **Question sur la récupération des eaux de pluie**

L'obligation de récupération des eaux de pluie est-elle précisée (cuve, citerne, récupérateur, traitement avant renvoi dans le réseau public, ...) ?

M. QUENNEHEN précise qu'il s'agira d'une obligation d'installer un récupérateur d'eaux de pluie pour tout nouveau projet, à la parcelle. Ce récupérateur pourra servir pour un usage externe (jardin, ...) ou interne (eau de chasse d'eau par exemple). Cette installation sera à la charge du propriétaire. Il s'agit d'une volonté très concrète pour agir en faveur de l'environnement.

Mme RACHDI précise que le choix a été fait de ne pas encadrer les caractéristiques de cette installation (localisation, usages, dimensions, ...) pour que chaque installation soit cohérente avec le projet (taille du terrain, besoins du propriétaire, ...). Cette nouvelle règle permet d'obliger chaque pétitionnaire à s'interroger sur l'usage qu'il peut faire de la ressource que constitue l'eau de pluie.

→ **Précision sur les Emplacements Réservés et les cheminements doux**

Quels sont les projets définis par les Emplacements Réservés ?

Mme RACHDI précise que la liste des projets et bénéficiaires des Emplacements Réservés (ER) figure dans le dossier, et notamment sur le règlement graphique mis à disposition dans le cadre de la présente réunion. Pour rappel, il s'agit de portions de terrain réservé par une collectivité (Etat, Département, Intercommunalité, Commune) qui devient prioritaire à l'achat en cas de vente du terrain par le propriétaire. Ces espaces seront ensuite gérés par la collectivité. Les projets concernent la création de cheminements doux, d'élargissement de voirie, de parking, ou encore de continuités écologiques. L'Emplacement Réservé gèle la portion de terrain concernée pour le propriétaire. Le tracé précis de ces Emplacements Réservés sera visible à une meilleure échelle dans le dossier de la future enquête publique.

M. QUENNEHEN ajoute que les projets correspondent majoritairement à des projets permettant d'améliorer la qualité de vie. Il rappelle que la préemption se distingue de l'expropriation, car il s'agit d'une acquisition prioritaire uniquement en cas de mise en vente par le propriétaire.

→ **Question sur le risque de retrait-gonflement des argiles**

L'argile est très présente et problématique sur la commune. Ne faudrait-il pas demander des études approfondies, allant plus loin que l'étude de sol obligatoire ? Un couple d'habitants indique que leur construction récente a subi des conséquences liées au retrait-gonflement des argiles, et qu'ils auraient préféré être mieux informés en amont et réaliser des études approfondies avant la construction de leur maison. Cela représente un enjeu économique important pour les propriétaires.

M. QUENNEHEN rappelle que les études géotechniques sont obligatoires dans les secteurs soumis au risque. Il informe que le PLU ne peut pas demander des pièces complémentaires lors de l'instruction des permis mais que cela relève de la responsabilité des constructeurs.

Mme RACHDI propose d'ajouter une alerte complémentaire dans le règlement écrit, car c'est une problématique importante.

→ **Question sur l'avenir des terres agricoles**

Quel avenir pour les terres viticoles, dans un contexte de crise viticole et d'arrachage des vignes ?

M. QUENNEHEN souligne un paradoxe : malgré les arrachages subventionnés, les terroirs viticoles sont protégés à la parcelle par le SCoT (voir carte de zonage des terroirs viticoles de la présentation), ce qui bloque toute possibilité de projet. La Chambre d'Agriculture est particulièrement vigilante sur ce thème pour conserver les terres agricoles. De nombreuses discussions ont été engagées dans le cadre de la révision du PLU avec les acteurs concernés.

Monsieur le Maire estime qu'il est nécessaire que les institutions concernées fassent évoluer ces zonages de protection.

→ **Question sur la mise à jour du cadastre**

Est-ce que la mise à jour du cadastre impacte le PLU ?

M. QUENNEHEN indique qu'une mise à jour du cadastre par les services d'Etat est en cours. Toutefois, ce travail prend du temps et le cadastre à jour ne figurera pas dans la révision du PLU.

→ **Question sur la sécurité routière**

A la sortie de l'échangeur 5, la bretelle d'entrée-est courte et la circulation y est dangereuse. Est-il prévu de prendre en charge ce problème ?

M. QUENNEHEN indique que cette portion est sous la responsabilité de la Direction Interdépartementale des Routes Atlantique (DIRA) et non de la Commune. Le sujet a été abordé par les élus, mais pour le moment il n'y a pas de réponse pour une amélioration de cette sortie.

Monsieur le Maire ajoute qu'il s'agit d'un sujet qui importe particulièrement les élus mais les solutions sont compliquées à mettre en place, car cette portion est en dehors du domaine communal.

Conclusion

Sans autre question ou observation de la part de l'assemblée, Monsieur le Maire conclut la réunion publique. Il remercie l'assemblée pour son intérêt pour les questions d'ordre d'intérêt général. Il remercie à nouveau les élus mobilisés dans le cadre de cette révision du PLU.

La séance est levée à 20h53.

*Compte-rendu rédigé en collaboration entre
Relief urbanisme et les services administratifs de la Mairie de Beychac & Cailleau*

Le Maire,

Philippe GARRIGUE