



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Carole LY
Directrice de l'INAO

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : GF/ED/LY/41/24

Monsieur le Maire
Mairie de Beychac-et-Cailleau

1 route de la Mairie

33750 BEYCHAC-ET-CAILLEAU

Montreuil, le 3 juin 2024

**Objet : Révision générale du PLU
Commune de Beychac-et-Cailleau**

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique reçu le 14 mars 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLU de la commune de Beychac-et-Cailleau.

La commune de Beychac-et-Cailleau est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Entre-deux-Mers », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Atlantique », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne » et « Pruneaux d'Agen ».

Les aires parcellaires délimitées en AOC représentent 1031 ha sur la commune, avec 318 ha de vigne cultivés par 26 exploitations dont 13 ayant leur siège sur la commune en 2022. Il y a également 4 producteurs en IGP viticole « Atlantique ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Dans le rapport de présentation, la préservation de l'outil agricole est présentée comme un axe majeur de planification territoriale sur la commune visant à préserver le potentiel agronomique du territoire en protégeant les meilleurs terroirs délimités en AOC selon la politique portée par le SCoT.

Dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), la commune s'inscrit dans la continuité du PADD de 2015 avec une volonté forte de préserver la structure paysagère et naturelle de la commune et un objectif fort de développement économique. Elle souhaite pour les années à venir ralentir à court terme le développement résidentiel afin de préserver les équilibres locaux et la qualité de vie de ses habitants.

Pour freiner l'accélération démographique de la dernière décennie (+2,4% par an) la commune souhaite le maintien de la population actuelle jusqu'en 2026 puis mettre en place un taux de croissance annuel moyen mesuré de 1,06% jusqu'en 2034. Elle se donne pour perspective l'accueil d'environ 135 nouveaux habitants supplémentaires d'ici à 2034 par la création d'environ 35 à 52 nouveaux logements, soit une moyenne de 4 à 5 logements par an.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr

Il s'agit de conforter le bourg de la commune avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « Village de Cailleau ». Toutefois, peu d'espaces étant mobilisables dans le secteur du Bourg, un développement de deux autres secteurs est envisagé avec les OAP « Centralité de Beychac » et « Hameau de Boutin ». Ces secteurs représentant 1,94 ha sont délimités en AOC mais enclavés dans l'urbanisation existante. Cette orientation de la commune apparaît cohérente.

La commune de Beychac-et-Cailleau est également concernée par un projet de développement économique important. Deux secteurs de développement économique sont identifiés le long de la RN 89 :

- Un secteur AUm (*ZAE du Lapin*) d'une superficie de 16,04 ha visant à accueillir des activités économiques mixtes et complémentaires. Ce secteur de développement se situe au cœur des zones d'activités de Beychac-et-Cailleau et Vayres, sur un vaste secteur délimité en AOC.
Ce projet, déjà identifié dans la version précédente du document d'urbanisme en zone 1AU, n'a pas fait l'objet de permis de construire à ce jour.
- Un secteur AUx (*ZAE de Cailleau*) de 4,40 ha pour l'accueil d'activités secondaires et tertiaires. Ce nouveau projet se situe dans la continuité nord du bourg de Cailleau, à proximité de l'échangeur n°6 de la RN 89, sur des parcelles délimitées en AOC et plantées en vigne dans un passé récent.

La seule justification de ces zones de développement économique fait référence au SCoT qui donne un rôle à la commune pour atteindre son objectif de « métropole à haut niveau de services » en tant que « centralité commerciale périphérique de la métropole » ainsi que « pôle de services et de commerces » au sein de la ZAE du Lapin. S'agissant d'espaces délimités en AOC, l'identification de telles surfaces en zones d'activités devrait néanmoins être justifiée par des intentions concrètes d'installation de futures entreprises et s'envisager à l'échelle intercommunale afin de garantir une gestion durable et économe de l'espace. En outre, il apparaît nécessaire d'optimiser le développement de ces zones économiques en incitant à la couverture des bâtiments et parkings par des installations photovoltaïques, ce qui n'a pas été le cas des activités logistiques récentes développées sur la ZAE du Lapin.

L'Institut note qu'environ 111 ha de la superficie communale délimitée en AOC est aujourd'hui occupée par l'activité économique, dont près de 44 ha consommés au cours des 10 dernières années. La consommation d'espaces agricole et naturel à 50% des consommations passées n'est pas un objectif à viser impérativement, en particulier pour les territoires les plus consommateurs d'espaces agricoles dans un passé récent dont l'effort devrait être beaucoup plus conséquent. L'Institut s'oppose à la nouvelle extension envisagée de 4,4 ha (*ZAE de Cailleau*) en l'absence de réelles justifications étayées à l'échelle intercommunale.

L'aire parcellaire délimitée en AOC représente une superficie de 1031 hectares sur la commune de Beychac-et-Cailleau. Les surfaces délimitées en AOC et ayant perdu leur usage ou leur vocation agricole représentent actuellement 284 ha (plus de 27%). Le nouveau projet de PLU affectant les espaces délimités en AOC ayant conservé un usage ou une vocation agricole impacte 45,8 ha, soit 6,1% de l'aire parcellaire délimitée en AOC. Ce projet de PLU doit donc être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en raison d'une réduction substantielle (supérieure à 2%) de l'aire parcellaire délimitée en AOC.

En conclusion, sous réserve que la ZAE de Cailleau soit supprimée du projet ou, a minima, justifiée par un argumentaire étayé et que les OAP des ZAE prévoient le développement d'énergies renouvelables sur toitures et parkings, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La directrice de l'INAO,
Par délégation,
Le directeur adjoint,

Sylvain
REVERCHON
ID
Sylvain REVERCHON

Signature numérique de
Sylvain REVERCHON ID
Date : 2024.06.03
16:30:16 +02'00'

Copie : DDTM 33

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00
www.inao.gouv.fr