



MONSIEUR PHILIPPE GARRIGUE
MAIRE
1 ROUTE DE LA MAIRIE
33750 BEYCHAC-ET-CAILLEAU

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH n°2024-443
Affaire suivie par Philippe TOUZEAU
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 24 951
p.touzeau@gironde.fr
Bordeaux, le **18 JUIN 2024**

Objet : PLU de BEYCHAC-ET-CAILLEAU – Avis sur Projet Arrêté
V/Réf. : courriel du 13/03/2024

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courriel en date du 13 mars dernier, sollicitant l'avis du Conseil départemental sur l'arrêt du PLU de votre commune.

Le projet amène les remarques suivantes :

✓ Concernant le projet de développement et la production de logements :

Votre projet prévoit la maîtrise de votre développement et sa concentration à proximité de vos deux centralités. Les secteurs d'OAP permettent en effet d'encadrer une densification à proximité des services et équipements en cohérence avec les objectifs de densités prescrites par le SCoT. Cependant, **des OAP complémentaires auraient pu être travaillées sur quelques grandes parcelles libres ou faiblement bâties en zone U** dont l'encadrement de la densification aurait pu être intéressant.

Si vous notez un enjeu de diversification des formes et des types d'habitat, **les programmations de logements envisagées dans les OAP sont peu précises** et n'indiquent pas d'objectifs en logements locatifs sociaux ou logements abordables.

Par ailleurs, je m'interroge sur l'efficacité de la servitude de mixité sociale prévue au règlement de vos zones urbaines. La taille des opérations envisagées (opérations de plus de 20 logements) et le pourcentage assez faible interrogent sur la faisabilité d'une opération pour les opérateurs de logement social. Il aurait été préférable d'identifier un ou plusieurs sites privilégiés pour développer ce type d'offre.

Enfin, l'un des sites de développement sur le bourg de Beychac se trouve à la proximité immédiate de la RN89 et est donc situé dans la zone de bruit. L'OAP aurait pu préciser de façon plus détaillée comment la protection contre le bruit sera traitée sur ce secteur.

✓ Concernant la gestion de la ressource en eau :

Je note que l'**alimentation en eau potable** de la commune de Beychac et Cailleau, gérée par le SIAEPA de la région de Bonnetan, **relève uniquement de l'unité déficitaire de gestion éocène centre** et que le rendement et l'Indice Linéaire de Perte (ILP) des réseaux représentent **un niveau de perte élevé**.

A l'échelle du PLU, dans les OAP, il convient donc de mettre en place les mesures suivantes :

- encourager l'habitat en faveur d'un usage économe de l'eau et la récupération d'eau de pluie pour les usages non destinés à la consommation humaine,
- prévoir une défense incendie non prélevée sur la ressource en eau potable,
- préconiser des toitures végétalisées et des espaces verts (plantation d'arbres...) non dépendants d'arrosage à l'eau potable.

Sur les réseaux d'assainissement collectif qui desservent les OAP, la station d'épuration est en capacité de collecter et traiter les futurs raccordements. Les travaux en cours permettront aussi d'améliorer la qualité de rejet au milieu récepteur. Cependant, il est nécessaire de limiter l'intrusion d'eaux claires parasites, notamment sur les eaux météoriques. **Je recommande de mettre en conformité les branchements et la déconnexion obligatoire et contrôlée des eaux pluviales pour les logements existants et à venir**. Pour ces derniers une vigilance accrue est conseillée pour le contrôle de conformité de l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales. De plus, **une étude de dimensionnement et de faisabilité devra accompagner les permis et être vérifiée**.

✓ Concernant la prise en compte de l'aléa inondation :

Sur la problématique des eaux pluviales et des remontées de nappes, certaines OAP sont potentiellement vulnérables à l'aléa inondation (OAP Echangeur n°7 - ZAE du Lapin et OAP Echangeur n°6 - ZAE DE CAILLEAU).

Il est recommandé pour l'OAP ZAE du Lapin d'utiliser pour l'aire de covoiturage un revêtement perméable avec une zone tampon en filtre planté de roseaux. Cette dernière atténuera aussi les pressions sur la nappe et le milieu naturel en captant les éléments polluants dus au ruissellement pluvial. Enfin, une étude hydraulique et géotechnique accompagnée d'un plan de gestion est recommandée.

Concernant l'OAP Hameau de Boutin, **il s'agit de restituer les lits majeurs détériorés, de préserver une zone d'expansion de crue et de limiter l'imperméabilisation au maximum, en favorisant une gestion de l'eau pluviale à la parcelle**. Afin de permettre sa bonne infiltration, l'OAP doit recommander la réalisation d'études géotechniques avec piézomètres et essais de perméabilité, pour dimensionner et localiser en fonction des surfaces actives, de la capacité du sol à infiltrer et de la profondeur des nappes.

A l'échelle du PLU, dans les OAP, je recommande aussi les mesures suivantes :

- imposer une réhausse de l'habitat et/ou vide sanitaire (remontée de nappes ou saturation des sols lors des pluies intenses),
- appliquer un coefficient de pleine terre destinée à l'infiltration des eaux pluviales (prendre en compte la surface d'épandage pour l'infiltration, qui consomme plus d'espace sur les zones de remontée de nappes avec densification),
- intégrer les zones d'activité économique en limitant l'artificialisation des sols et en imposant toitures et stationnements végétalisés,
- définir des zones de replantation de haies en lisière et le long des fossés.

- ✓ Concernant la prise en compte des enjeux de paysage et de patrimoine naturel :

OAP Secteur Village de Cailleau

Je recommande de **mieux cadrer les futures implantations bâties et leurs formes urbaines** afin de développer des épaisseurs d'espaces de nature favorisant les continuités écologiques et la diffusion de la biodiversité. Le cadre de vie des habitants en serait enrichi (îlot de fraîcheur urbain, espaces partagés, lieux de rencontres).

OAP Centralité de Beychac

Il serait pertinent de **poursuivre « l'apaisement » de la RD13 sur l'ensemble du linéaire du jardin préservé et classé en zone naturelle**. Le jardin pourrait se diffuser dans le bourg par la mise en place de haies plantées (strates herbacées, arbustives, arborées), notamment sur le linéaire de la RD13 apaisée et les abords de la crèche afin de favoriser les mobilités actives.

OAP Hameau de Boutin :

La proximité avec le boisement existant pourrait être valorisée afin de favoriser des continuités écologiques. Vis-à-vis de lui, l'implantation des futures habitations doit être envisagée avec **un recul important** (minimum 15m). Enfin, en ce qui concerne les haies proches des vignes, je recommande que leurs épaisseurs et leurs densités soient conséquentes (création d'une structure de strate herbacées, arbustives et arborées). En effet, il est nécessaire de limiter l'impact des produits phytosanitaires pour les futurs riverains.

OAP Echangeur n°7 – ZAE du LAPIN

Elle propose de nombreuses traversées de **la zone humide. Une adaptation serait intéressante afin de préserver des secteurs de quiétude pour la biodiversité**. De plus, la densité végétale n'est pas évoquée au cœur de cette OAP alors que plusieurs boisements seraient nécessaires pour composer un réel îlot de fraîcheur avec la présence de la zone humide. Si la volonté est de préserver un milieu ouvert pour la biodiversité en place, un plan de gestion adapté serait nécessaire.

OAP Echangeur n°6 – ZAE DE CAILLEAU

Cette OAP devrait aussi préserver des secteurs de quiétude nécessaire à la biodiversité au sein de la zone humide. La Lande à ajoncs est particulièrement à préserver. Toutefois, des densités végétales sont également nécessaires au cœur de cette OAP pour la définition du prochain quartier.

L'OAP thématique « agrivoltaïsme »

La gestion de la dissimulation des panneaux solaires ne doit pas faire oublier la nécessité d'une stratégie d'intégration paysagère à l'échelle girondine des ENR afin d'éviter des mitages systématiques. Les panneaux solaires sont à favoriser sur les secteurs artificialisés ainsi que sur les toitures. En ce qui concerne les propositions de filtres visuels, il est important de développer des pistes de réflexion prenant en compte la topographie (buttes, vallonements, fossés etc.) afin de limiter les impacts des clôtures. Les palettes végétales devraient également valoriser le végétal local.

J'émet un avis favorable sur votre projet de PLU révisé et vous recommande la prise en compte des observations formulées ci-dessus de nature à améliorer la mise en œuvre de votre projet.

Par ailleurs, je tiens à vous formuler l'observation complémentaire suivante concernant des propriétés départementales au sein de la ZAE du Bos Plan. Je recommande le maintien de la route du Fileur comme accès aux parcelles du Département (E916 - 918 – 921), voie de compétence communautaire aménagée pour les véhicules industriels. En effet, la voie communale « route de Canteloup » choisie dans l'OAP n'est pas adaptée pour supporter le trafic poids lourds. Le PLU actuel interdit l'accès par cette voie. Ces parcelles sont bordées au Nord par une zone humide le long d'un ruisseau intermittent. L'accès par la route du Fileur devra se faire sous réserve que l'aménageur réalise une étude d'impact pour construire un accès qui préserve le fonctionnement du jardin humide à aménager. Il aura la charge de l'aménagement du jardin humide dans le cadre de son opération et la réalisation des cheminements

piétons qui traversent la zone humide. En tout état de cause, le Département va mettre en vente son foncier et indiquera dans le cahier des charges les obligations qui découlent du projet de PLU. Enfin, je note l'existence d'un emplacement réservé sur le virage de la route du fileur. Je précise à ce sujet, que le Département et le propriétaire voisin des parcelles E 1308 - 1311 réalisent en ce moment un échange foncier qui rend vraisemblablement cet emplacement réservé inutile.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,


Pour Le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
chargé de l'Interim du D.G.S.D

CHRYSTELLE AUDOIT