

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt
5 mars 2024



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

D. J. 114 J.

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

BILAN DE LA CONCERTATION

Annexe à la délibération d'arrêt du 5 mars 2024









MAITRE D'OUVRAGE:

Envoyé en préfecture le 13/03/2024 Reçu en préfecture le 13/03/2024

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Commune de Beychac-et-Cailleau 1, route de la Mairie 33750 BEYCHAC ET CAILLEAU Tél.: 05 56 72 96 35

mairie@beychac-cailleau.fr

EQUIPE D'ETUDE :







Sommaire

PARTIE 1 : RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION	5
PARTIE 2 : L'INFORMATION AU PUBLIC	
1. Information sur la prescription de la revision et les modalites de concertation	
2. Information sur le deroule de la procedure	
3. Information sur les reunions publiques	
REUNION PUBLIQUE N°1	
REUNION PUBLIQUE N°2	8
PARTIE 3 : PARTICIPATION DU PUBLIC ET DES COMMISSIONS DE TRAVAIL	9
1. LA PARTICIPATION DU PUBLIC	10
LES OBSERVATIONS ECRITES	10
LES REUNIONS PUBLIQUES	10
2.LA COMMISSION « URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE »	11
3.LE CONSEIL CITOYEN	
4. AUTRE CONCERTATION MENEE	
PARTIE 4 : CONCLUSION	13
Un bilan de la concertation prealable positif	14
ANNEXES	
1. Prescription/modalites de concertation	1.0
2. Phases de la revision du PLU	
SYNTHESE DES REPONSES AU QUESTIONNAIRE QUALITATIF	
3. SYNTHESE DES KEPUNSES AU QUESTIONNAIKE QUALITATIF	



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Partie 1 : Rappel des modalités de concertation



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :

<u>Article L103-2</u>: Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision (...) du plan local d'urbanisme

[...]

Article L103-4 : Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

<u>Article L103-6</u>: A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Les modalités de concertation suivantes ont été définies par le Conseil Municipal :

- → Organisation de réunions publiques avant l'arrêt du projet de révision;
- → Ouverture d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée, mis à disposition du public tout au long de la procédure à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture;
- → Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier à l'adresse de la mairie ou par courriel avec pour objet la mention « Révision du PLU » à l'adresse urbanisme@beychac-et-cailleau.fr;
- → Information diffusée sur le **site internet** de la commune, dans le **bulletin communal** et dans la **presse locale** ;
- → Réunion de la **commission urbanisme** autant que nécessaire tout au long de la procédure de révision du PLU ;
- → Information à la population des dates de réunions via les panneaux lumineux d'affichage situés aux bourgs de Beychac et Cailleau, le site internet de la commune et la page Facebook ;
- → Mise à disposition du public des documents de travail à l'intérieur de la mairie ou bien dans un local dédié ;
- → Participation aux échanges du conseil citoyen.



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Partie 2: L'information au public



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

1. Information sur la prescription de la révision et les modalités de concertation

La révision n°2 du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2020, et complétée par délibération du 11 mai 2021. Les délibérations ont fait l'objet des mesures de publicité obligatoires. Elles ont notamment fait l'objet de mentions dans des journaux d'annonces légales.

L'information a également été relayée :

- Dans le bulletin municipal B&C Mag n°104 de décembre 2020,
- Sur le site internet de la commune,
- Sur les panneaux lumineux de la commune,
- Sur PanneauPocket.

→ Voir Annexes « Prescription/modalités de concertation »

Les modalités de concertation ont été rappelées lors de chaque réunion publiques.

2. Information sur le déroulé de la procédure

Plusieurs parutions dans le B&C Mag ont permis d'informer la population sur le déroulé de la procédure :

- B&C Mag n° 106 d'août 2021 : point diagnostic environnemental et procédure,
- B&C Mag n° 107 de janvier 2022 (double page) : objectif d'un PLU, point étape de la procédure, point sur le diagnostic et le futur PADD,
- B&C Mag n°108 d'avril 2022 (double page) : les objectifs portés par le PADD,
- B&C Mag n°112 d'août 2023 : travail sur le projet et annonce de la future réunion publique, avec insertion d'un feuillet indiquant les informations relatives à cette réunion publique.
- B&C Mag n°113 de janvier 2024 : information sur le futur projet d'habitat écoresponsable.

Un article de presse a informé la population de la tenue du débat sur le PADD en Conseil Municipal du 15 février 2022 (Sud-Ouest le 18 février 2022).

Des informations ont été publiées sur la page Facebook de la commune « Beychac et Cailleau - page officielle », notamment par le 4 juillet 2023.

Les documents ont été mis à disposition du public au sein de la mairie (consultables sur place). De plus, le PADD a été publié sur le site internet de la commune, et le projet de règlement graphique était consultable en version papier lors de la réunion publique n°2 du 26/09/2023.

→ Voir Annexes « Phases de la révision du PLU »

3. Information sur les réunions publiques

Réunion publique n°1

La réunion publique n°1 s'est tenue le 5 avril 2022. Le public a été informé de cette réunion par différents médias, en particulier : Site internet de la commune, Page Facebook, Presse, panneaux lumineux.

→ Voir Annexes « Réunion publique n°1 »

Réunion publique n°2

La réunion publique n°2 s'est tenue le 26 septembre 2023. Le public a été informé de cette réunion par différents médias : Application IntraMuros, Application PanneauPocket, Facebook, Presse, Affichage, panneaux lumineux, site internet.

Le compte-rendu de cette réunion publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune. La publication a été annoncée sur Facebook et sur les applications IntraMuros et PanneauPocket.

→ Voir Annexes « Réunion publique n°2 »



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Partie 3 : Participation du public et des commissions de travail



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

1. La participation du public

Les observations écrites

Un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée, a été ouvert et mis à disposition du public tout au long de la procédure à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

Le public a également eu la possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier à l'adresse de la mairie ou par courriel avec pour objet la mention « Révision du PLU » à l'adresse urbanisme@beychac-et-cailleau.fr.

Au total, 10 observations ont été recueillies dans le registre de concertation, 56 courriers et 33 courriels ont été répertoriés. Dans ces 99 observations déposées, 22 ont été déposées à 2 reprises : 77 observations spécifiques sont donc répertoriées.

Les observations écrites recueillies portent sur l'évolution du règlement du PLU, en particulier pour le reclassement de parcelles au sein du zonage. Chaque demande a été analysée au regard des objectifs du PADD et des enjeux cartographiés (agricoles, environnementaux, urbains, paysagers).

Parmi les 77 observations spécifiques :

- 20 demandes de classement au zonage ont été acceptées du fait de leur compatibilité avec la stratégie communale, le PADD et le cadre réglementaire et législatif.
- 47 demandes de reclassement au zonage ont été rejetées du fait de leur incompatibilité avec le PADD, et en particulier avec la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières et le remplissage de l'objectif ZAN.
- 5 demandes d'évolutions du règlement écrit ont été rejetées du fait de leur incompatibilité avec les objectifs du PADD.
- Les règles du PLU révisé répondent en tout ou partie à 3 observations déposées.
- 1 observation n'a pas de lien avec la révision du PLU
- 1 observation déposée le 4 mars 2024 concerne le projet tel que présenté en réunion publique n°2.

Les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées avant l'arrêt de la révision :

Une première réunion publique s'est tenue **le 5 avril 2022** à 18h à la Maison pour Tous, pour présenter le diagnostic et le PADD, et échanger le public. L'ordre du jour était le suivant :

- Présentation de la démarche de révision du PLU.
- Présentation des enjeux locaux et de la stratégie communale
- Questions et débat avec la population

Temps de 2 heures

Extrait du support de présentation de la réunion publique n°1

Environ 100 participants ont été comptabilisés lors de cette réunion publique. Les échanges et questions du public ont porté sur les points suivants :

- Le calendrier de la révision
- Les zones projetées au profit de l'habitat
- Les projets de développement commercial
- L'offre de services
- Les projets concrets visés par la commune
- Le risque d'inondation
- Les circulations dans le secteur de Bertin
- Les pollutions lumineuses
- La prise en compte de la déprise agricole
- Le projet de résidence d'artistes à Fosselongue
- Les formes d'habitat futur dans le contexte de limite de l'artificialisation des sols



- L'école
- La mise en œuvre du sursis à statuer

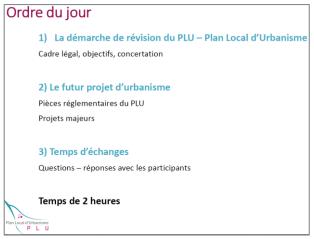
→ Voir compte rendu en annexe dans « Réunion publique n°1 »

Une deuxième réunion publique s'est tenue **le 26 septembre 2023** à 19h à la Maison pour Tous, pour présenter le projet d'urbanisme à la population (règlement écrit, règlement graphique, OAP). Un plan du règlement graphique papier au format A0 était consultable par le public.



Photo de la réunion publique du 26 septembre 2023

L'ordre du jour était le suivant :



Extrait du support de présentation de la réunion publique n°2

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Environ 120 participants ont été comptabilisés lors de cette réunion publique. Les échanges et questions du public ont porté sur les points suivants :

- Le commerce
- Les transports
- L'entretien des rivières
- Le projet d'habitat écologique de Cailleau
- La récupération des eaux de pluies
- Les Emplacements Réservés et les cheminements doux
- Le risque de retrait-gonflement des argiles
- L'avenir des terres agricoles
- La mise à jour du cadastre
- La sécurité routière
- → Compte rendu en annexe dans « Réunion publique n°2 »

2.La commission « Urbanisme et développement durable »

Tout au long de la révision du PLU et jusqu'à l'arrêt, la commission « Urbanisme et développement durable » s'est réunies à plusieurs reprises, lors de chaque phase de révision, ainsi que lors des réunions avec les Personnes Publiques Associées, et notamment :

- Le 14/09/2021 (Diagnostic)
- Le 05/10/2021 (PPA)
- Le 23/11/2021 (PADD)
- Le 30/11/2021 (PADD)
- Le 01/12/2021 (PADD)
- Le 07/12/2021 (PADD)
- Le 09/02/2021 (PPA)
- Le 10/05/2022 (règlement)
- Le 30/05/2023 (règlement)
- Le 10/06/2023 (règlement)
- Le 04/07/2023 (PPA)



- Le 04/07/2023 (règlement)
- Le 07/11/2023 (règlement)
- Le 14/11/2023 (règlement)

Ces réunions ont permis de construire et valider le projet de révision du PLU tout au long de la procédure.

3.Le Conseil Citoyen

Le Conseil Citoyen a été réunis pour participer aux échanges avec les élus lors de la présentation du diagnostic le 21 septembre 2021, du débat sur les orientations du PADD le 15 février 2022 et lors d'un atelier sur le projet réglementaire le 20 juin 2023.

Lors de la phase d'élaboration du diagnostic territorial, un questionnaire qualitatif a été distribué aux élus du Conseil Municipal ainsi qu'aux membres du Conseil Citoyen.

Voir en annexe « synthèse des réponses au questionnaire qualitatif »

4. Autre concertation menée

En plus des modalités définies dans les délibérations, plusieurs rencontres et entretiens ont été menées avec des acteurs du territoire, et notamment :

- Les Personnes Publiques Associées
- Les représentants de la profession viticole
- Le PETR
- Le CAUE
- Les gestionnaires de réseaux

Compte tenu des enjeux relatifs aux terres agricoles et viticoles, les **exploitants agricoles et viticoles** de la commune ont également été conviés à des entretiens individuels les 28 et 29 juin 2021 avec le bureau d'études Relief urbanisme, afin d'alimenter le diagnostic territorial. 14 exploitants ont répondu favorablement.

Page 12 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le



Envoyé en préfecture le 13/03/2024 Reçu en préfecture le 13/03/2024 526

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Partie 4: Conclusion



Un bilan de la concertation préalable positif

La concertation préalable a été mise en œuvre selon les modalités fixées dans la délibération de prescription et la délibération complémentaire du Conseil Municipal. La concertation a été élargie : rencontres des partenaires et acteurs du territoire, rencontres et entretiens avec la profession viticole en particulier, questionnaire qualitatif aux élus et au Conseil Citoyen, ...

Les observations écrites recueillies concernent des demandes de particuliers. Ces observations ont permis d'évaluer au cas par cas les demandes au regard des projets des particuliers, et en croisant la demande avec les enjeux et les objectifs portés par la commune.

Les observations lors des réunions publiques relevaient davantage d'un intérêt général et d'une vision globale de la commune, relevant de thématiques variées (habitat, transports, risques et nuisances, commerces, viticulture, ...).

En conclusion, le bilan de la concertation préalable apparait positif :

- Le public a pu être informé correctement de la procédure de révision n°2 du PLU et des contenus de cette révision. La stratégie communale a notamment été parfaitement partagée avec le public.
- Les moyens et supports utilisés pour transmettre l'information ont été multiples (site internet, B&C Mag, page Facebook, presse locale, PanneauPocket, IntraMuros, affichage, ...)
- Le public a pu s'exprimer tout au long de long de la procédure via le registre papier et l'envoi de courriers ou de courriels.
- Le public a pu échanger directement avec les élus et le bureau d'études en charge de la révision lors des réunions publiques.
- Les horaires et le lieu des réunions publiques ont permis de faciliter la participation du public au plus grand nombre.
- Les modalités de ces réunions publiques ont permis au public de s'exprimer dans de bonnes conditions.
- Toutes les observations et les contenus des échanges/débats ont été compilés.

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Le bilan ne fait état d'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues dans le projet de révision.

Les éléments issus de la concertation et ayant été pris en compte dans le projet de révision n°2 du PLU sont les suivants :

- 20 demandes de classement au zonage ont été acceptées du fait de leur compatibilité avec la stratégie communale, le PADD et le cadre réglementaire et législatif.
- Les règles du PLU révisé répondent en tout ou partie à 3 observations déposées.
- Des points relevés lors des réunions publiques, et notamment la gestion des eaux pluviales, le risque de retrait-gonflement des argiles, de nouvelles formes d'habitat.

La question de l'avenir des terres agricoles et viticoles dans un contexte de crise et d'arrachage a été soulevée lors des deux réunions publiques. Les discussions avec les acteurs agricoles et viticoles tout au long de la procédure ont permis d'échanger sur ce thème particulier au territoire.



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Annexes

Illustration de la mise en œuvre de la concertation préalable (non exhaustif)



1. Prescription/modalités de concertation

153300

COMMUNE DE BEYCHAC ET CAILLEAU 33750

prescription de la révision du plan local d'urbanisme

Par délibération 2020-10-02 en date du 13 octobre 2020, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme, a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Cette décision sera affichée en mairie pour une durée de 1 mois à compter du 15

Cette délibération ainsi que les pièces constitutives peuvent être consultés er mairie et en préfecture

ATTESTATION DE PARUTION

COURRIER FRANÇAIS

2ge social - ruc da Docteur Jean Vinneri - BP 20238 - 33028 BORDEAUX Codes

36 : 05 56 44 72 34 - mail : ammones legales@alcresis.com

COURRIER FRANÇAIS

rue du Docteur Jean Vincent BP 20238 33028 BORDEAUX Cedex

9330281

COMMUNE DE BEYCHAC ET CAILLEAU 33750

Délibération complémentaire de prescription de la révision du plan local d'urbanisme. Par délibération en date du II mai 2021, le conseil municipal a décide de compléter les modalités de concertation et de compléter les objectifs poursuivis. Cette décison a été affichée en mairie depuis le 20 mai 2021. Cette délibération ainsi que les pièces constitutives peuvent être consultés en maririe et en préfecture.

ATTESTATION DE PARUTION

COURTIER FRANCAIS
ge social - rue da Docteur Jean-Vincere - BP 2028 - 30028 BORDHAUX Cedex
II8 : 0556 447 224 - multi - anononce legales/@alcregie.com

COURRIER FRANÇAIS

rue du Docteur Jean Vincent BP 20238 33028 BORDEAUX Cedex

Annonces légales

Urbanisme

Un des points clés de cette mandature est la révision de PLU que nous avions annoncée lors de notre campagne électorale. Cette procédure est longue et demandera 2 à 3 ans pour aboutir. La première étape administrative a été validée, nous autorisant à lancer un appel à candidature pour le choix du cabinet d'urbanisme qui nous accompagnera dans ce processus de révision. Cette étape prend fin en ce mois de décembre au cours duquel nous recevons les cabinets ayant postulé. Le lauréat sera connu en janvier 2021.



Vincent QUENNEHEN Conseiller municipal délégué

Les enjeux environnementaux, dorénavant prépondérants, seront bien sur intégrés à nos démarches.

FAIRE, c'est le service public qui vous guide dans vos travaux de rénovation énergétique.

Pour vous aider à effectuer les travaux les plus adaptés ou estimer le budget nécessaire et les aides financières dont vous pouvez bénéficier, contactez ou prenez rendez-vous avec un conseiller FAIRE qui vous accompagnera dans votre projet au 0 808 800 700 ou https://www.faire.gouv.fr/

Extrait du Bulletin Municipal

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

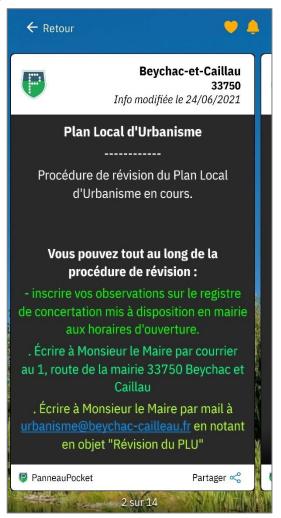
ublié le





Panneaux lumineux à Beychac et à Cailleau





Extrait de PanneauPocket

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE



Panneaux lumineux à Beychac et à Cailleau



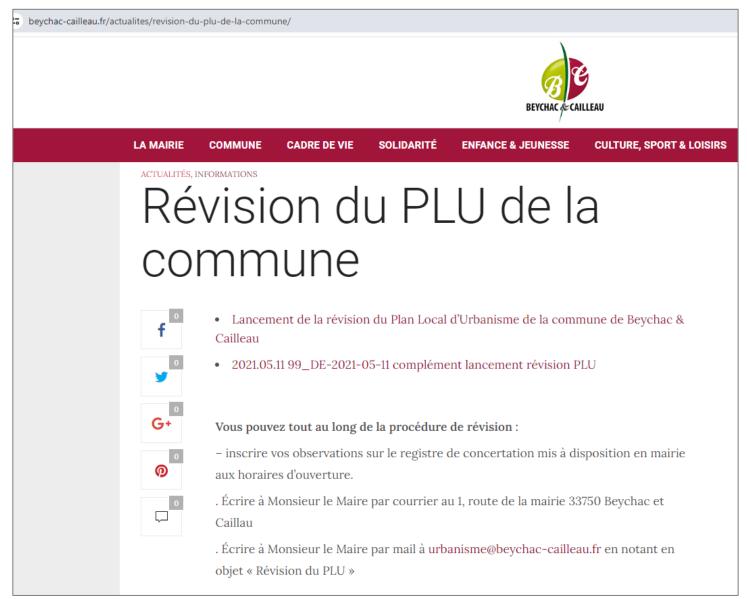
Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

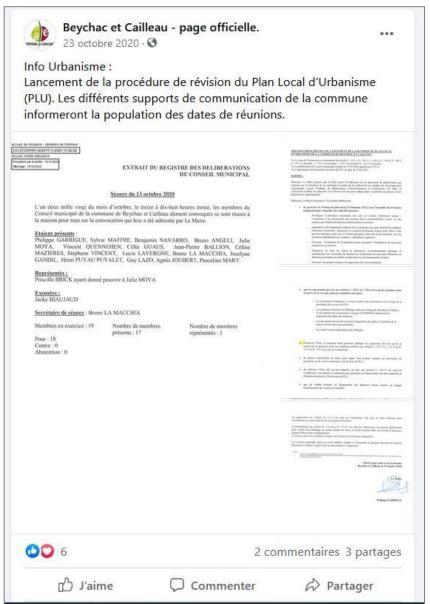
Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Extrait du site internet







Extrait de la page Facebook de la commune

Page 19 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le



2. Phases de la révision du PLU

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le



Urbanisme et environnement

Le déroulement de la révision du PLU suit le calendrier prévu. La phase de « diagnostic » arrive à son terme, ainsi que l'enquête environnementale.

Ces deux étapes sont majeures car elles vont nous permettre de préserver nos zones agricoles et naturelles, ce qui fait partie rappelons-le, de nos priorités.

Sur la base des remontées de terrain de nos services techniques, nous voyons réapparaître des espèces qui se faisaient très rare depuis de nombreuses années, comme la salamandre tachetée,



Et quelques variétés d'Iris sauvages,





Ophrys araignée (Ophrys sphegodes)



Sérapias langue (Serapias lingua)

Enfin, revenons sur la révision du PLU, outil capital pour bâtir nos ambitions, il semble important d'indiquer que notre projet a pour but de marquer une pause certaine sur le développement des zones habitables.

Dans le cadre de la révision du PLU, le conseil municipal du mois de mai a entériné de nouvelles modalités, dont la signature d'une convention de partenariat proposé par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Cœur-Entre-Deux-Mers (PETR) pour la mise en place d'un observatoire foncier agricole.

La poursuite de cette révision s'inscrit dans un esprit de partage, d'échanges constructifs et de partenariat de qualité, en y associant fortement les habitants à travers notamment les réflexions portées par le conseil citoyen. Le conseil municipal a ainsi complété les objectifs poursuivis par cette révision : le développement économique, notamment l'essor des zones d'activités économiques, en favorisant le développement commercial pour répondre aux besoins du territoire. Des modalités complémentaires de concertation ont aussi été votées, dont l'ouverture d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée.

6 Beychac & Cailleau - nº 106 Août 2021

Page 21 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Maire de Beychac-et-Cailleau

au poids que la pression démographique fait peser sur nos services publics afin de ne pas en dégrader la qualité, pour les enfants, les familles, les seniors ».

L'économie est aussi l'un des axes que veut privilégier la municipalité dans le nouveau PLU. Le développement économique et l'implantation d'entreprises, permettent de créer de l'emploi et des équipements publics de qualité.

« Nous voulons organiser ce nouveau PLU autour de trois piliers : le développement durable, l'économie et le lien social » insiste l'élu municipal.

POINT D'ÉTAPE DE LA RÉVISION DU PLU Alors concrètement, où en est-on?

Le diagnostic a été présenté en Conseil municipal en septembre dernier ainsi qu'en Conseil citoven*. Les partenaires publics associés ont été consultés (SDEEG, PETR, etc.) Désormais, la révision du PLU en est à la phase de la rédaction du PADD (voir plus loin), qui sera finalisé au premier trimestre 2022, présenté en Conseil municipal et ouvert au débat.

#PLAN LOCAL D'URBANISME



Oue dit le diagnostic ?

- La commune est très étendue, encore rurale, avec quelques zones d'habitations.
- La population de Bevchac-et-Cailleau est certes vieillissante, mais beaucoup de jeunes et de familles sont arrivés ces dernières années. Il est donc nécessaire de créer du lien social et. intergénérationnel.
- La richesse environnementale est importante.
- Il y a une forte pression foncière et beaucoup
- de propriétaires souhaitent vendre des terrains. - Une analyse du foncier agricole est en cours. Le secteur viticole est en crise, des vignes sont arrachées.

Qu'est-ce que le PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces majeures du PLU puisaue c'est lui qui en définit les objectifs et les orientations. Il constitue en quelque sorte la trame du projet. Le PADD doit faire l'objet d'un débat sans vote. Une fois le PADD établi, le règlement et le zonage du PLU seront définis, et le PLU devra être validé par la Préfecture de la Gironde pour ensuite entrer en vigueur.

* Le Conseil citayen est une instance composée d'une quinzaine de personnes tirées au sort au sein de la population représentative des quartiers et qui propose des sujets de réflexion et de discussion. Un budget participatif lui est consacré.

Ce diagnostic laisse apparaître une transformation sensible de notre territoire en zone périurbaine notamment en raison de la métropolisation. Il est important de prendre en compte les ressources et les capacités d'occupation des sols. Notre objectif est de renforcer la préservation des écosystèmes, de la biodiversité et

conseiller municipal délégué à l'urbanisme

 Développement durable, dynamisme économique et création du lien social sont nos priorités dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de notre commune. Ce travail, nous le menons dans la concertation, à l'écoute des habitants.

Philippe Garrigue,





indispensables à sa bonne réalisation. Mais au fait, à quoi sert un PLU ?

Il s'agit tout simplement d'un document qui définit comment aménager, organiser et accompagner l'urbanisation de la commune. Il permet par exemple de préserver les espaces naturels, de développer les espaces économiques et de maîtriser le développement. urbain. En parallèle, le règlement et le zonage définissent les dispositions à prendre en compte pour toute construction ou extension (hauteur, surface occupée, etc.).

Pour quelles raisons la municipalité souhaitet-elle réviser son PLU ?

Dans l'optique de faire face aux mutations démographiques et à la pression immobilière, une commune telle que Beychac-et-Cailleau se doit d'anticiper l'avenir et d'adapter son PLU aux enjeux de demain. Ce document permet également de résoudre les problématiques qui peuvent se poser dans le cadre de l'urbanisation du village.

MAÎTRISER L'OCCUPATION DES SOLS

LA RÉVISION DU PLAN LOCAL

UNE PHASE TRÈS IMPORTANTE

D'URBANISME ENTRE DANS

« Notre objectif est de maîtriser les implantations et les nouvelles constructions » commente Vincent Quennehen, conseiller municipal délégué en charge de l'urbanisme. « Nous avons la chance de vivre dans une commune au patrimoine environnemental préservé, où l'équilibre entre habitat et zone naturelle est respecté. Nous devons veiller à conserver cela. Il faut également faire attention

Les étapes de la révision du PLU



Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte



LE PADD

Quel territoire voulons-nous?

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à horizon 2030



Comment atteindre notre but ?

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, urhaniser naturelles agricoles)



LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population?

Consultation des partenaires - Enquête Publique - Entrée en vigueur du PLU

plus simplement du cadre de vie.

Vincent Ouennehen,

B₄C mag n° 107

BuC mag nº 107



Sud Ouest - vendredi 18 février 2022

Bordeaux rive droite

BEYCHAC-ET-CAILLEAU

La révision du plan local d'urbanisme au centre du conseil municipal

Viviane Bourcy



Lors de la présentation du Padd à l'ensemble du conseil municipal. V. B.

Le conseil municipal du mardi 15 février était essentiellement consacré à la procédure de révision du Plan local d'urbanisme. Les élus étaient réunis pour débattre du Projet d'aménagement et de développement durable (Padd), un document qui expose les grandes orientations pour la commune.

« Les documents d'urbanisme orientent l'avenir et organisent le territoire en fonction de ce que les élus souhaitent », a expliqué le maire Philippe Garrigue en introduction, avant de laisser la parole au cabinet d'étude. « Ce projet repose sur quatre axes, expliquaient ses représentants. Continuer d'offrir une qualité de vie aux habitants et favoriser le lien social ; valoriser l'environnement et adapter le projet aux effets de la dérive climatique ; poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles ; et enfin maîtriser l'accueil de la population et le développement urbain. Le Padd se construit à l'échelle de la commune et en fonction du Scot, le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération bordelaise ». Une réunion publique de présentation du projet à la population sera organisée.

Après cette présentation, qui n'a pas suscité de débat, les élus ont approuvé l'achat de matériel de restauration pour un coût total de 17 000 euros, « pour faire face à l'augmentation du nombre de repas à servir », indiquait l'adjointe au maire Sylvie Maffre.

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

En suivant, Bruno Angeli, adjoint au maire, a présenté la demande de subvention auprès du Pôle territorial Cœur Entre-deux-Mers : « Suite à une étude, nous avons priorisé les travaux sur trois bâtiments avec le remplacement des menuiseries et du chauffage au Petit marché, l'installation d'une pompe à chaleur à la Maison des arts et d'une nouvelle chaudière à la micro crèche ».

Parmi les questions diverses, Agnès Joubert, conseillère municipale d'opposition, a relayé la problématique des « poteaux électriques qui tiennent grâce aux fils », malgré de nombreux appels à Orange.

Article publié dans Sud Ouest le 18/02/2022



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Extrait du site internet de la commune

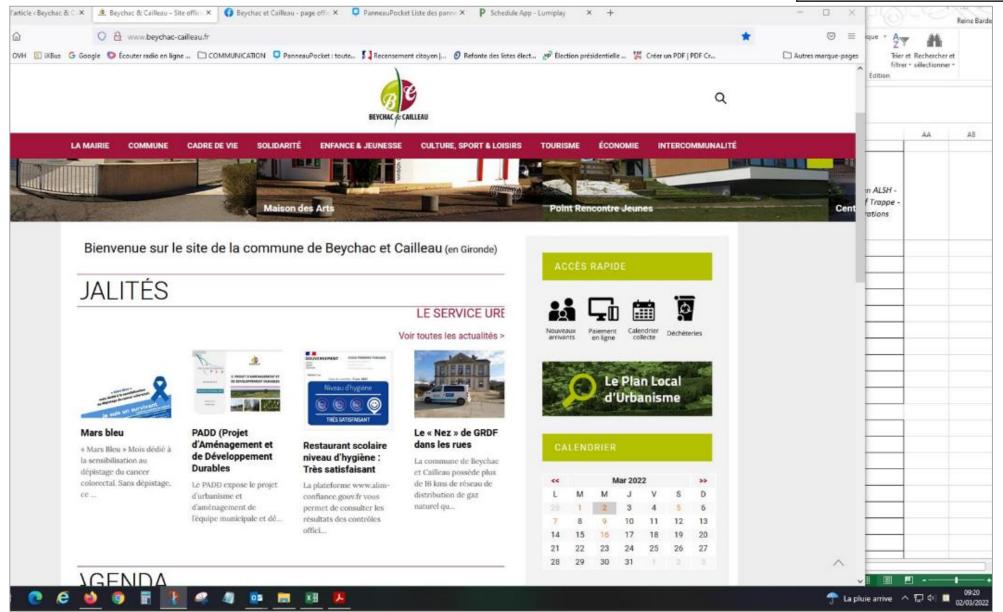




Envoyé en préfecture le 13/03/2024 Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE



Extrait du site internet de la commune



Extrait du B&C Mag n°108 d'avril 2022

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le







Extrait de la page Facebook de la commune

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE



La Révision du Plan Local d'Urbanisme se poursuit. La réunion des Personnes Publiques Associées et des deux commissions d'urbanisme se sont tenues afin d'entériner les orientations proposées par la commune.

Une date de réunion publique est en cours de programmation au mois de septembre afin d'évoquer les révisions et orientations proposées.

Ouverte à l'ensemble des habitants, tenez-vous informés sur nos réseaux sociaux ou auprès de la mairie pour en connaître les modalités.

Extrait du B&C Mag n°112 d'août 2023



ENVIRONNEMENT & TRANSITION ENERGÉTIQUE

- Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du PLU, il y a une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui favorise la création d'un habitat éco-responsable. Le PLU sera adopté en 2024. « Il y a une concordance entre les projets privés et notre volonté PLU », commente le maire.

commente le maire. - **RénoV Mon École**. Il s'agit du projet majeur du mandat portant sur la rénovation thermique des écoles (projet à 1,2 million d'euros, dont 450 000 € du Fonds Vert).

PROJETS RÉALISÉS:

- Renaturation de l'école (en cours de réalisation)
- Extinction de l'éclairage public
- Généralisation du LED sur les candélabres.
- Plantation du verger communa
- Jardin partagé (porté par une association locale
- Renouvellement du parc auto de la mairie. 2 véhicules électriques viennent d'être achetés.
- Installation d'une station de charges électriques du SDEEG (poic lourde et véhicules de tourisme)



Extrait du B&C Mag n°113 de janvier 2024



3. Synthèse des réponses au questionnaire qualitatif Vie locale

1) Qu'aimez-vous le plus à Beychac-et-Cailleau?

- Verdure, espace, tranquillité. « Sensation évidente de vivre à la campagne, au milieu des vignes, loin du bruit et de la pollution ». Calme et campagne. Alliance qualité de vie et calme. Ruralité. Peu de circulation. « Caractère villageois synonyme de proximité, solidarité, convivialité ». Paysages de campagne et ambiance calme. Qualité de vie préservée. Nature.
- Nostalgie du « souvenir » d'un village tranquille
- Equipements dédiés à l'enfance (médiathèque, centre de loisir, école rénovée) et activités pour la jeunesse
- Equipements dédiés au sport, à la culture et aux loisirs
- Associations, vie sociale
- Accueil personnes âgées
- « Il fait bon vivre ». Qualité de vie
- Proximité de la ville de Bordeaux. « Un village aux portes de Bordeaux ».
- Proximité de Libourne et Bordeaux.
- Qualité de l'équilibre nature/habitations
- « Village dynamique »
- Espaces verts et de verdure : vignes, bois, etc.
- Habitat moyennement dense

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

2) Qu'aimez-vous le moins ?

- Manque de commerces de proximité (boulangerie, primeur...)
- Proximité de nouvelles habitations. Terrains trop petits (400 m²) qui créent de la tension entre les voisins. Construction de lotissements sur des petites surfaces. Densités au sein des lotissements (petites surfaces habitables). « L'urbanisation rue le côté rural de la commune ».
- Destruction croissante des espaces verts
- Trafic des poids lourds dû à la zone d'activités le long de la RN 89. Accentuation du trafic des poids lourds.
- RN 89
- Nuisances: bruit de la RN89 et des camions (nuit et jour circulation et klaxons), bruit des climatiseurs des entreprises de Bos Plan / projecteurs la nuit / perte du Bois de plusieurs bectares
- Bruit
- Manque d'un médecin généraliste
- Manque d'une déchetterie
- Fréquence trop espacée du ramassage des déchets (poubelles noires)
- Eloignement entre Beychac et Cailleau, qui entraine souvent des insatisfactions
- Détérioration des routes et déchets le long des voies. Disparition des fossés
- Manque un centre-ville attractif et vivant
- Manque d'une liaison sécurisée entre Beychac et Cailleau pour les piétons et les cyclistes
- Manque d'esthétisme paysager entre les échangeurs 5 et 7
- Gouvernance unilatérale. Pas assez d'information en amont sur les travaux de la commune.
 Pas assez de transparence dans la communication concernant la vie des habitants.
- Absence de dynamisme dans la vie locale pour tous les habitants
- Logements sociaux qui ont généré de la délinquance et de l'insécurité
- Manque de transports en commun (peu de liaisons Transgironde)
- Zones non aménagées et non suffisamment entretenues



3) Quels mots vous viennent à l'esprit pour décrire l'évolution de Beychac-et-Cailleau ces 10 dernières années ?

- Urbanisme. Agrandissement. Evolution rapide. Beaucoup de projets en cours. Croissance démographique avec adaptation des infrastructures. Attractivité. « Evolution du très rural au rural, attention à la construction »
- Dynamisme : « village qui a grandi en essayant de satisfaire tout le monde et de répondre à tous les besoins ». « Évolution remarquable et impressionnante ».
- Développement du centre de Cailleau
- Enfance: équipements scolaires et extrascolaires de qualité (école, centre de loisirs, médiathèque, restaurant scolaire, équipements sportifs, crèches de Beychac et de Cailleau). « Tout a été fait et pensé pour le bien-être et le confort des enfants, pour la satisfaction des parents ». « L'école est magnifique ». « Evolution en faveur des jeunes de la commune ». Famille.
- Services: à l'enfance et aussi pour les personnes vieillissante (Trait d'Union Générations TUG).
- « Dynamisme économique et culturel »
- Piste cyclable
- Un équilibre entre les zones industrielles, les zones constructibles, les zones agricoles et les zones vertes qui a été plutôt respecté.
- Densification habitat individuel, Nouvelles constructions.
- Expansion des zones artisanales
- Disparition des espaces verts
- « Beaucoup de nouveaux logements, une différence nette entre la taille du terrain avant/après ».
- « Un havre de paix »
- « Un village boisé et fleuri »
- Simplicité
- Hausse de l'immobilier
- Vie associative
- Trafic important des poids lourds sur la commune
- Urbanisation sans vision d'ensemble
- « Démographie galopante ». « Constructions dortoirs ». « Logements sociaux dont on aurait pu se passer ».
- Epicerie, marché
- Centre de loisirs
- Tri sélectif (compost)
- « La ruralité revendiquée n'est plus ce qu'elle était »

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Paysages et urbanisme

1) Quels éléments de paysages vous plaisent le plus ? (Lieu, bâtiment, vue, ...)

- Médiathèque, école, mairie, centre de loisirs, espace sportif de la Trappe
- Balade du bourg de Beychac en passant par le lavoir
- Lavoir de Beychac et autres lavoirs (à localiser)
- Centre du village, bâtisses et bâtiments anciens du bourg de Cailleau (église, mairie)
- Parc de Cailleau
- Bourg de Beychac
- Eglises de la commune
- Golf de Teynac
- Paysages vallonnés du côté de Tuilerie ou Teynac
- Châteaux viticoles (dont le château de Villepreux à réhabiliter)
- Coq du château La France
- Bois et forêts, et notamment le bois principal (de part et d'autre de l'allée Forestière) qui est un lieu de balade
- Vignes
- Prés, Grandes étendues vertes, Verdure, Espaces verts préservés et inconstructibles
- Arrière de la mairie
- Ancien camping avec l'étang (à localiser)

2) Au contraire, y a-t-il des éléments qui dévalorisent la commune selon vous ?

- Les nouveaux lotissements (lotissements Bertin et de Chemin Rouge)
- Faible qualité architecturale et manque de cohérence d'ensemble des nouvelles constructions
- Restaurant fast-food Burger King
- Mauvais état des routes
- Mauvais état de la route de la Joncasse
- Mauvais état des trottoirs (route de la Trappe)
- Manque d'entretien des espaces verts et des bas-côtés des routes
- RN 89
- Zones d'activités le long de la N 89
- Château de Villepreux à l'abandon
- Bâtiments d'architecture moderne (centre de loisirs, médiathèque).
- Dépôts sauvages le long de certaines routes
- Zones en jachère où la vigne a été arrachée
- Espace près du stade, en face des bâtiments techniques
- Affichage sauvage de panneaux publicitaires qui ne sont pas enlevés après les manifestations
- Hangars agricoles sur les propriétés proches du patrimoine ancien (comme les églises)



Environnement naturel

- 1) Quels sont pour vous les secteurs naturels remarquables les plus significatifs dans la commune ? (Lieux de promenade ou détente en pleine nature, site naturel, ...) ?
 - Parc du centre de Cailleau
- Centre de Cailleau
- Espace vert boisé du lotissement Bois Roudet 1
- Bois de chênes du Bois Roudet à la N89
- Bourg de Beychac
- Balade depuis l'église de Beychac vers le lavoir
- Parcours VTT de la Laurence
- Golf de Teynac et son environnement (valons, vues)
- Vignes
- Le château La France et son secteur
- Château de Villepreux
- Château Lesparre
- Château Pey-Bas
- Hameau de Perriche
- Route de Lassus
- Liaison douce Beychac-Cailleau
- Secteur entre Perriche et Bicoque
- Stade et parcours santé
- Espace jeu à Cailleau

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

3 L0**

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

2) Selon vous, que faudrait-il améliorer/protéger/conserver sur la commune au niveau environnemental?

- Conservation des espaces verts des lotissements (notamment Bois Roudet 1)
- Création d'un parcours de santé dans la forêt entre le bois Roudet et la RN 89
- Conserver le côté « village à la campagne », le côté rural de la commune
- Conserver les chemins ruraux et communaux
- Protéger le patrimoine existant : lavoir de Beychac, vieux puits à Beychac, lavoir de Cailleau près de la route de Teynac, pont, etc.
- Restaurer le château de Villepreux
- Mettre en valeur le patrimoine, en particulier le patrimoine viticole
- Conserver les éléments remarquables
- Améliorer les axes de circulation piéton/vélo
- Equilibre nature/espaces verts et constructions/nouveaux lotissements. Eviter la multiplication des lotissements.
- Protéger les bois et conserver les bois existants
- Protéger et conserver les haies
- Protéger les cours d'eau et les sources
- Protéger les animaux
- Protéger et conserver les vignes
- Planter des arbres sur les parkings de Cailleau
- Planter des arbres sur le terrain en face de la micro-crèche
- Développer l'énergie solaire (photovoltaïque sur les bâtiments)
- Mettre en place un éclairage solaire et par détection, plus économique et plus écologique
- Entretenir ou aménager le grand espace en friche en face de Chemin Rouge et du parc
- Améliorer l'état des espaces verts
- Aménager des parcours découverte. Créer des circuits de promenade protégés
- Etendre le parc paysager du centre de Cailleau: réaliser un grand poumon vert sans construction

3) Avez-vous connaissance d'arbres remarquables ? Si oui, pouvez-vous les localiser sur le plan en page suivante ?

Les identifier par des cercles verts sur le plan en page suivante

- Chênes centenaires au Bois Roudet 1
- Chemin du lavoir
- Route de Teynac
- Très vieux chênes à Fosselongues
- Bois longeant le château La France
- Un vieux chêne à Lesparre (parcelle 69)
- Arbre derrière la mairie
- Arbres au golf de Teynac
- Arbre sur la route de Joncasse sur les terres du château La Galante
- Marronnier chez Madame Seyral



Circulation et stationnement

Avez-vous identifié des secteurs où la circulation est difficile et/ou accidentogène ? (Route, croisements de routes, sortie, ...)

- Sortie 6 sens Libourne Bordeaux pour relier le bourg de Cailleau: peu de visibilité, vitesses élevées des véhicules
- Sous le pont de la RD 13 à Beychac : trottoirs étroits et mal-entretenus, beaucoup de circulation (piste cyclable et chemin de randonnée qui passe par ce point).
- Sortie 5 (direction Libourne) avec du stationnement anarchique depuis l'implantation du burger king (voitures et poids-lourds). Secteur dangereux pour les piétons
- Croisement dans le virage sortie 5 (direction Bordeaux) et route de Lartigue. Croisement sortie 5 et route de Saint-Sulpice (D13)
- Croisement sortie 5 et route de Salleboeuf
- Route de Lassus et route de <u>Campena</u>: pas de trottoirs, dangereux pour les piétons.
 Croisement dangereux entre ces deux routes
- Bourg de Cailleau au niveau du petit marché : difficulté à circuler avec une poussette
- Premier virage à l'entrée de Cailleau assez dangereux
- Absence de trottoir entre Cailleau-village et la Barade (sortie 6)
- Routes étroites et tranchées dangereuses en guise de bord de route en l'absence de fossé (exemples de <u>Fosselongue</u> à Saint-Germain-du-Puch et de <u>Fosselongue</u> à la N 89)
- Camions dans le bourg et vitesse des voitures
- Rétrécissement dangereux route de Recaperayre
- Vitesses élevées des véhicules route de Teynac
- Vitesse excessive des véhicules route de Vayres et route de la Barade
- Vitesse fréquemment excessive dans Beychac et Cailleau
- Les jonctions avec la N 89 (nord sortie 6, sud sortie 5)
- Arrêt de bus route de la mairie côté M. Ballion
- Manque de signalisations horizontales et verticales sur les routes de la commune
- Circulation accidentogène sur la route de Salleboeuf
- Vitesses importantes des véhicules route du Chemin Rouge (malgré les dos d'âne existants)

2) Avez-vous connaissance de secteurs accidentogènes impliquant du gibier ?

Les identifier si possible par des cercles rouges sur le plan en page suivante

- Allée de la Forestière
- Route de Recaperayre
- Route de Salleboeuf

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

J LO

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

3) Trouvez-vous que le stationnement est difficile à certains endroits ? Si oui, lesquels ?

- Stationnement dangereux route de Salleboeuf
- Aux abords de l'école, à l'heure des entrées et sorties des classes : places de stationnement non respectées, stationnement gênant, double file...
- Au niveau du commerce de Cailleau
- Sur la route du Chemin Rouge
- Au niveau du pôle santé et de Trait d'Union Génération (TUG) au Chemin Rouge
- Centre-bourg de Beychac
- Parking de la micro-crèche Galipette (à Beychac)

Observations diverses

Si vous le souhaitez, dites-nous en plus sur Beychac-et-Cailleau!

- « C'est une chance de vivre dans cette commune », « commune où il fait bon vivre ».
- Attractivité auprès des entreprises du fait de la proximité de la RN 89 : développement de Bos Plan, arrivée de commerces comme le Burger King, création d'emplois.
- Lotissements avec des terrains individuels confortables. Peu de petits terrains.
- Nécessité de prendre en compte l'avis de chacun pour décider ensemble et prendre de bonnes décisions quant à l'avenir de la commune.
- Eviter de se retrouver sous les lotissements, « préserver notre ruralité ».
- Il faut sauvegarder le château de Villepreux, qui marque le paysage en plein centre du village de Cailleau, et faire vivre le lieu (logements, ...).
- Réorganiser les vendanges des Arts et d'autres événements culturels (rencontres jeunes et anciens, rencontres avec des artistes, etc.).
- Il faudrait des petits commerces et développer un secteur « bourg » sur Beychac, surtout pour les enfants et les anciens.
- Créer un véritable centre-bourg autour des grands bâtiments de la commune à Cailleau.
- Poursuivre l'installation de lieux pouvant réunir les populations des deux entités (Beychac et Cailleau) comme l'installation du marché.
- Eviter de multiplier les lotissements, les petites divisions foncières et les grands magasins.
- Améliorer l'habitat et conserver le patrimoine bâti.
- Continuer la liaison verte entre Beychac et Cailleau.
- Installer des maraîchers et des éleveurs en lieu et place des espaces libérés par les vignes pour approvisionner le restaurant scolaire et le marché du samedi matin).
- RN 89 obstacle difficilement surmontable: imaginer un recouvrement de la RN 89 pour relier les 2 parties du village par un vaste espace regroupant espace vert et lieu de rencontre?
- Mieux protéger les piétons et les cyclistes
- Pas assez de trottoirs pour circuler en poussette. Certains trottoirs occupés par des voitures, d'autres inexistants.
- Pertinence de trouver un accord pour l'utilisation de la déchetterie de Vayres par les habitants de Beychac-et-Cailleau (plus proche que celles de Saint-Loubès et Saint-Germaindu-Puch). Possibilité d'obtenir une aide des services municipaux pour les encombrants (passage de camions-bennes, aide physique) ?
- Internet et la fibre attendus avec impatience!

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

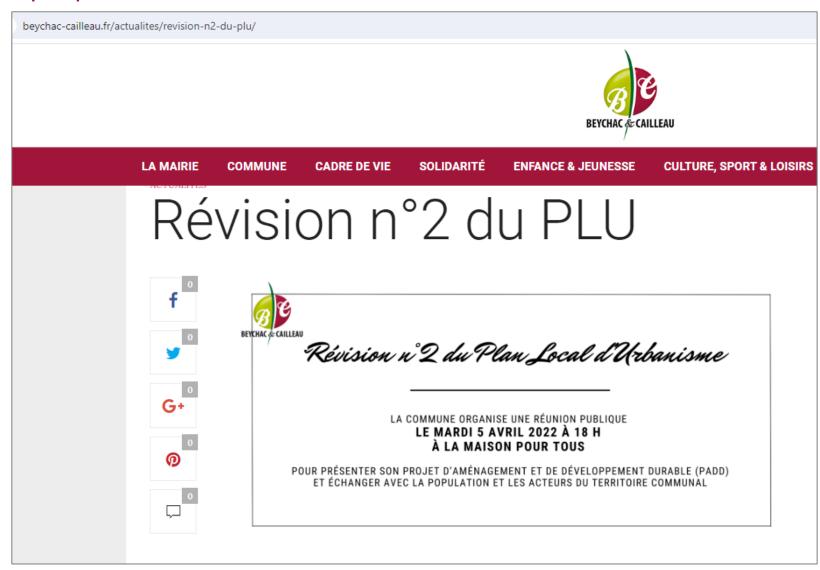
Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

4. Réunion publique n°1

Extrait du site internet de la commune







Extrait de la page Facebook de la commune

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

ublié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Sud Ouest - samedi 2 avril 2022

Bordeaux rive droite

SAINT-SULPICE

Soirée théâtre. La troupe Kiproko & Co se produira aujourd'hui à 21 heures à la salle des fêtes. Tarif : 9 euros et gratuit pour les moins de 12 ans.

CARBON-BLANC

Stationnements interdits. À l'occasion de la fête du Printemps à Carbon-Blanc, les stationnements sont interdits tout le week-end sur la place Mendès-France et ses abords.

BEYCHAC-ET-CAILLAU

Réunion publique. La présentation du projet d'aménagement et de développement durable de la commune aura lieu mardi à 18 heures à la Maison pour tous. Ce document expose le projet d'urbanisme et d'aménagement de l'équipe municipale et définit les orientations retenues pour permettre un développement harmonieux.

Ateliers numériques. Ils auront lieu tous les lundis de 9 h 30 à 11 h 30 du 4 avril au 23 mai au Trait d'union générations. Gratuit, à partir de 55 ans. Renseignements au 05 57 99 79 39.

Carnaval. Il se déroulera aujourd'hui sur le thème de la nature. Départ du cortège à 14 heures de la Maison pour tous et arrivée vers 17 heures aux ateliers municipaux avec goûter et Monsieur Carnaval au feu.

Parution dans Sud-Ouest du 2/04/2022





Beychac-et-Cailleau : un projet pour définir les grandes lignes de l'aménagement urbain

Accueil • Gironde



La population doit se prononcer. © Crédit photo : V. B.

Par Viviane Bourcy Publié le 04/04/2022 à 15h57. Mis à jour le 28/07/2023 à 14h43. 6 Écouter

Réagir

Voir sur la d



En février dernier, les élus se sont réunis en conseil municipal pour débattre du Projet d'aménagement et de développement durables (Padd). C'est désormais à la population de donner son avis lors de la réunion publique qui se déroulera aujourd'hui, à 18 heures, à la Maison pour tous.

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Il s'agit d'un document qui expose les grandes orientations pour permettre un développement harmonieux de la commune. Il définit aussi bien les grandes lignes de l'aménagement urbain que la vision des élus concernant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet se décompose en quatre axes : continuer d'offrir une qualité de vie aux habitants et favoriser le lien social ; valoriser l'environnement et adapter le projet aux effets de la dérive climatique ; poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles ; et enfin maîtriser l'accueil de la population et le développement urbain. Une présentation générale sera faite puis un temps d'échange avec la population permettra à chacun de s'exprimer.







COMPTE-RENDU

REUNION PUBLIQUE

Le 05 avril 2022 à 18h - Maison pour Tous

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) : REUNION DE PRESENTATION ET D'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. BUR, Directeur Général des Services
- Mme RACHDI, dirigeante de Relief urbanisme

L'assemblée était constituée d'une centaine de participants.

La réunion publique avait pour objet de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et d'échanger avec les participants. En amont, la démarche de révision du PLU a été présentée ainsi que les modalités de concertation avec la population.

Un support de présentation a été projeté.

A la suite de la présentation, de nombreuses questions et observations ont été formulées par les participants, et sont consignées comme suit :

→ Question sur le calendrier de la révision

L'application du futur PLU est prévue à ce stade à l'été 2023.

→ Question sur les zones projetées au profit de l'habitat

Le PADD prévoit de maintenir la population et pour cela de ne pas ouvrir de nouvelles zones de développement résidentiel, compte tenu de la pression sur les réseaux et les équipements publics (saturation de l'école notamment).

Page 1 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

fan Local d'Urbanisme P L U



Compte-rendu de réunion

→ Question sur les projets de développement commercial

Cette question a suscité des débats. Le risque de se transformer en « ville-dortoir » et de dépendance à la voiture est souligné : comment éviter cela et limiter les flux routiers ? L'exemple de l'installation du maché à Beychac est pour certains une mauvaise idée qui obligent à utiliser la voiture pour s'y rendre. Pour d'autres, cela permet d'apporter de la vie à Beychac.

Les représentants de la commune sont favorables au développement commercial, mais cela dépend aussi et surtout de l'impulsion des porteurs de projets privés. Un projet d'hôtel et de boulangerie est en cours à l'échangeur 6 (permis accordé). Mme Rachdi indique que le diagnostic a montré que les pratiques d'achat des habitants dépendaient avant tout de leurs chaines de déplacements vers leurs lieux de travail, de services ou de loisirs.

→ Remarques sur l'offre de services

Une participante évoque l'accueil privilégié dont bénéficie les habitants de la commune, et ce depuis longtemps, grâce à l'offre de services. Cela n'est pas le cas dans tous les territoires périurbains.

Ces services sont en particulier développés pour les enfants et les jeunes adolescents. Passé le collège, c'est plus compliqué.

Une habitante questionne la capacité de la commune à accompagner le vieillissement, notamment du fait de l'absence de commerces, de médecins et de pharmacie.

Monsieur le Maire rappelle que l'implantation d'une pharmacie dépend de seuils démographiques.

→ Question sur les projets concrets visés par la commune

Monsieur le Maire indique la volonté claire de la commune de maîtriser l'accueil de population, et de poursuivre le développement économique.

→ Questions sur le risque d'inondation

Une participante indique qu'une inondation a eu lieu à Grand Cazau pour la première fois en juin dernier et s'interroge sur le lien avec le développement économique récent de ce secteur.

Monsieur Quennehen indique qu'un arrêté de catastrophe naturelle a été pris et qu'il s'agit d'un phénomène exceptionnel qui a touché toute la commune.

Il indique que la gestion du pluvial est bien prise en compte dans le PADD et le futur PLU.

Un participant estime que sur le secteur de Bertin, les anciennes constructions ne sont plus adaptées au risque de ruissellement pluvial accentué par les nouvelles constructions sur des très petites parcelles.

→ Observation sur les circulations dans le secteur de Bertin

Il est souligné que les circulations sont difficiles dans le quartier de Bertin : des voitures se garent sur les trottoirs, rendant gênant voire rendant impossible le passage de camions-poubelles.

Page 2 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau







Compte-rendu de réunion

→ Observations sur les pollutions lumineuses

Les habitations de Grand Cazau souffrent des nuisances lumineuses et sonores. L'éclairage nocturne des entreprises posent problème, il faudrait sensibiliser les entreprises.

Monsieur Quennehen indique que la collectivité travaille de son côté sur l'éclairage public avec un passage progressif en éclairage LED.

→ Questions sur la prise en compte de la déprise agricole

Un participant s'interroge sur le devenir des terres agricoles et souligne que les agriculteurs se portent mal. Plusieurs points sont évoqués par différents participants : la capacité des terres à recevoir de nouvelles cultures, la fragilité économique du secteur, les terres agricoles insérées dans des espaces urbanisés rendant difficiles leur exploitation, les terres déjà disparues autour de la RN89, ...

Mme Rachdi indique que le PLU doit jongler entre la déprise effective du secteur, et la préservation des terres imposées par l'Etat, le SCOT ou encore l'INAO et la chambre d'agriculture. Dans tous les cas, il est attendu une baisse de la consommation des espaces agricoles.

Monsieur Quennehen indique qu'un travail est en cours avec le PETR dans l'objectif de mettre en relation propriétaires et porteurs de projets.

→ Question sur le projet de résidence d'artistes à Fosselongue

Le porteur de projet présent pose la question et indique que ce projet vise la diversité générationnelle.

Il est répondu que les demandes formulées via la concertation seront analysées. L'état d'avancement de la révision ne permet pas à ce stade de se prononcer sur ces demandes.

→ Question sur les formes d'habitat futur dans le contexte de limite de l'artificialisation des sols

Quel avenir pour la maison individuelle?

Pour Mme Rachdi, il faudra imaginer de nouvelles façons d'habiter et de nouvelles formes d'habitat en prévision de l'application de la loi Climat et Résilience.

→ Questions sur l'école

Un agrandissement est-il prévu ? Il est possible que cela soit nécessaire à terme.

Une végétalisation de la cour est-elle prévue ? Cela n'est pas à l'ordre du jour.

→ Questions sur la mise en œuvre du sursis à statuer

Le sursis à statuer permet à la commune de différer sa décision sur les permis jusqu'à l'approbation du PLU dans un délai pouvant atteindre 2 ans. Il s'applique sur les projets de construction et d'aménagement qui peuvent remettre en cause le projet en cours d'élaboration, et non de manière

Page 3 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE





Compte-rendu de réunion

systématique à chaque demande. Chaque décision de surseoir à statuer doit être justifiée et sera portée à connaissance du demandeur.

Sans autre question ou observation de la part de l'assemblée, la séance est levée à 20h05.

Page 4 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

5. Réunion publique n°2





Extrait d'IntraMuros





Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

ما مُناطب

 $\mathsf{ID}: 033\text{-}213300494\text{-}20240305\text{-}2024_03_01_00\text{-}\mathsf{DE}$





Extraits de la page Facebook de la commune



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

 $\mathsf{ID}: 033\text{-}213300494\text{-}20240305\text{-}2024_03_01_00\text{-}\mathsf{DE}$



COMMUNE DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU

Réunion Publique PLU

Mardi 26 septembre 2023, 19h00 À la Maison pour Tous, Mairie

Dossier suivi par : André Nèble Directeur Général des Services mairie@beychac-cailleau.fr

Madame, Monsieur, Administré(e)s de la commune

Dans le cadre de la poursuite de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je vous invite à retenir la date pour la réunion des publique

Mardi 26 septembre 2023 à 19h00

A la Maison Pour Tous (M.P.T.), Mairie, 5 route de la Mairie, 33750 Beychac-et-Cailleau

Je vous remercie par avance de votre présence.

L'ordre du jour sera le suivant :

- Présentation du projet PLU
- · Questions diverses

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes cordiales salutations.

Beychac-et-Cailleau, le 28 juillet 2023 Le Maire,

Philippe GARRIGUE



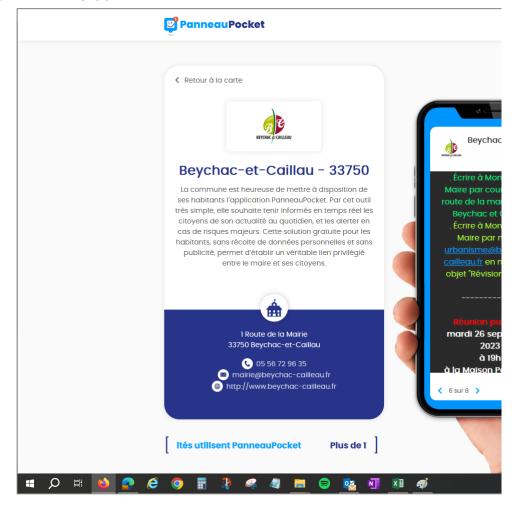


Révision du Plan Local d'Urbanisme

Mardi 26 septembre à 19h

à la Maison Pour Tous





Extraits de PanneauPocket

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE







Page 41 | Bilan de la concertation



Insertion sur le site internet de la commune

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

	Lumi Play"					Planning	Mairie de BEYCHAC et CAILLEAU 🔻	
#Mdtk - Désherbage		112x64	00:00:10	02/06/2022 19:14:14	*			
#Mdtk - été 1		112×64	00:00:10	08/06/2023 10:55:21	×			
#Mdtk - été 2		112×64	00:00:10	08/06/2023 10:55:01	×			
#Mdtk - été 3		112×64	00:00:10	08/06/2023 10:54:39	×			
#Mdtk - FERMETURE		112x64	00:00:07	22/12/2023 10:05:05	X			
#Mdtk - Lir'atouboud'chou		112×64	00:00:10	13/01/2023 11:44:38	×			
#Mdtk - Multimedia		112×64	00:00:10	02/02/2023 15:31:47	×			
#Mdtk - SPECTACLE		112×64	00:00:10	21/09/2023 10:59:02	×			
#Mdtk Evenement		112x64	00:00:10	17/01/2024 09:12:27	X			
ALERTE Cambriolages		112×64	00:00:07	05/11/2021 10:49:44	×			
ALERTE COUPURE GENERALE		112×64	00:00:05	15/06/2023 16:12:03	×			
ALERTE COVID-19		112×64	00:00:10	05/11/2021 10:50:25	×			
ALERTE Démarchage suspect		112x64	00:00:10	05/11/2021 10:50:32	X			
ALERTE Météo		112×64	00:00:05	05/11/2021 10:49:30	×			
Catastrophe naturelle		112×64	00:00:10	05/11/2021 10:44:44	×			
Conseil Municipal		112×64	00:00:10	25/01/2024 17:16:50	×			
■ ECOLE Inscription scolaire		112×64	00:00:20	18/01/2023 08:35:58	X			
ELECTIONS Commission controle		112x64	00:00:08	22/04/2022 09:06:53	×			
ELECTIONS Inscription		112×64	00:00:08	22/04/2022 09:05:42	×			
ELECTIONS Scrutin		112×64	00:00:08	09/03/2022 10:43:39	×			
Enedis-1-1		112x64	00:00:10	06/02/2024 17:04:35	*			
Enedis-2		112x64	00:00:10	17/01/2023 17:30:01	×			
Géomètre du cadastre		112x64	00:00:10	05/11/2021 10:52:41	24			
Opération Tranqu Vacs		112×64	00:00:10	05/11/2021 10:52:31	*			
PLU Réunion publique		112x64	00:00:12	31/08/2023 17:23:37	*			
PLU Revision		112×64	00:00:12	20/10/2023 16:44:57	*			
Restos du coeur		112×64	00:00:10	02/02/2023 16:50:04	×			
Réunion publique d'infos		112×64	00:00:07	05/11/2021 10:52:51	*			
Saur-1		112×64	00:00:10	01/02/2022 14:39:29	×			
SEMOCTOM		112×64	00:00:15	05/11/2021 11:03:52	×			
Travaux-1		112×64	00:00:10	02/05/2023 17:39:55	*			



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

SUD OUEST

Mardi 26 septembre 2023

Beychac-et-Cailleau : une réunion publique pour le nouveau plan local d'urbanisme



Présentation du nouveau Plan local d'urbanisme à la population. © Crédit photo : Archives V. B.

Par Viviane Bourcy Publié le 25/09/2023 à 12h34.

Dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), une réunion publique d'information est organisée pour présenter les grandes orientations du nouveau PLU le mardi 26 septembre à 19 heures à la Maison pour tous. « Nous sommes dans les dernières étapes

avant le dépôt du dossier », explique Vincent Quennehen, conseiller municipal dédié à l'urbanisme. « Il s'agit d'une étape réglementaire qui va nous permettre de présenter les grandes zones du projet aux habitants. »

Parmi le développement des projets en cours, l'élu détaillera notamment le projet de centre bourg à Beychac et le développement d'une petite zone résidentielle avec des logements axés sur le développement durable dans le bourg de Cailleau, le long du chemin rouge. « La loi Climat et résilience nous impose de limiter la consommation d'espace. Nous avons donc revu nos projets pour prendre en compte l'intégration de ces nouvelles contraintes en préservant les espaces naturels et forestiers. »

Lors de cette réunion, le cabinet Relief urbanisme présentera et expliquera la nouvelle cartographie. Ce dossier sera ensuite présenté aux partenaires publics associés de manière que ce nouveau PLU soit applicable au premier semestre 2024.

Article dans Sud-Ouest du 25/09/2023



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

 $\mathsf{ID}: 033\text{-}213300494\text{-}20240305\text{-}2024_03_01_00\text{-}\mathsf{DE}$

beychac-cailleau.fr/wp-content/uploads/2023/10/2023-09-26-PLU-Compte-rendu.pdf 1 / 8 | - 100% + | 🕃 🜖 ≡ 2023-09-26-PLU-Compte-rendu.pdf BEYCHAC & CAILLEAU COMPTE-RENDU Plan Local d'Urbanisme **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, 3ème 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.

Extrait du site internet

Introduction

Monsieur le Maire remercie les participants et salue les acteurs de la révision du PLU qui sont venus







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

Page 1 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Page 45 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Plan Local d'Urbanisme



Compte-rendu de réunion

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 hierarchie 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).

Page 2 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau







Compte-rendu de réunion

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 piene 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 agrivoltaiques seront autorisés. Mme KACHUI souligne que ces projets sont soumis à autorisation d'urbanisme délivirée par la Préfecture. Elle indique que la loi d'accélération des énergies.

Page 3 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Page 46 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

fan Local d'Urbanisme P L U



Compte-rendu de réunion

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.

Page 4 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau





Compte-rendu de réunion

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.

Page 5 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Page 47 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Compte-rendu de réunion





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 RRACHDI 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'acht 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.

Page 6 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau







Compte-rendu de réunion

→ 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.

Page 7 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau

Page 48 | Bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID: 033-213300494-20240305-2024_03_01_00-DE

Plan Local d'Urbanisme P L U



Compte-rendu de réunion

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

Philippe GARRIGUE

Page 8 | Révision n°2 du PLU de Beychac-et-Cailleau