



Plan Local d'Urbanisme
P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt

5 mars 2024



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Diagnostic territorial



MAITRE D'OUVRAGE :

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

EQUIPE D'ETUDE :

relief
urbanisme

 SIRE Conseil

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

Sommaire

PREAMBULE.....	7
1. LE PLU DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU	8
1.1. QU'EST-CE QU'UN PLU ?	8
1.2. HISTORIQUE DU PLU DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU	9
2. LA REVISION N°2 DU PLU	9
2.1. QU'EST-CE QU'UNE REVISION ?	9
2.2. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU.....	9
2.3. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION	10
2.4. LES MODALITES DE CONCERTATION	10
3. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....	10
3.1. LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE	11
3.2. LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	13
PARTIE 1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INFLUENCES TERRITORIALES	15
1. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET GEOGRAPHIQUE	16
1.1. INSCRIPTION ADMINISTRATIVE	16
1.2. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE, A L'INTERFACE ENTRE BORDEAUX ET LIBOURNE.....	16
1.3. UNE COMMUNE AU SEIN D'UNE REGION VITICOLE.....	19
1.4. UN ROLE ECONOMIQUE AFFIRME PAR LE SCOT DANS LE BASSIN DE VIE PERIPHERIQUE DE LA METROPOLE BORDELAISE	20
2. UNE CAMPAGNE PERIURBAINE	21
2.1. CONTEXTE HISTORIQUE	21
2.2. HABITER BEYCHAC-ET-CAILLEAU : ENTRE PERIURBAIN ET CAMPAGNE	23
PARTIE 2 : DEMOGRAPHIE	25
1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE.....	26
1.1. UN ESSOR DEMOGRAPHIQUE MARQUE DEPUIS LES ANNEES 1970.....	26

1.2. EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION	31
---	----

PARTIE 3 : HABITAT **35**

1. LE PARC DE LOGEMENTS	36
1.1. UNE VOCATION RESIDENTIELLE DU PARC DE LOGEMENTS.....	36
1.2. DES BESOINS EN LOGEMENTS QUI SE SONT ACCENTUES DEPUIS LES ANNEES 1970	37
2. LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTIONS ET IMMOBILIERES	39
2.1. PRES DE 30 LOGEMENTS CONSTRUITS PAR AN EN MOYENNE	39
2.2. LE COUT DU FONCIER REPRESENTE UNE PART DE PLUS EN PLUS ELEVEE POUR LA CONSTRUCTION	39
2.3. UN MARCHE IMMOBILIER QUI SE TEND DANS UN CONTEXTE METROPOLITAIN.....	40

PARTIE 4 : EQUIPEMENTS, SERVICES, COMMERCES ET MOBILITES **41**

1. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	42
1.1. ENSEIGNEMENT, JEUNESSE, ENFANCE : UNE OFFRE DE PROXIMITE ETOFFEE	42
1.2. CULTURE, SPORT ET LOISIRS : UNE OFFRE COMPLEMENTAIRE AUX EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	43
1.3. SANTE ET ACTION SOCIALE : UN FAIBLE NIVEAU D'EQUIPEMENTS	43
1.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE	44
2. LE COMMERCE ET LES SERVICES AUX PARTICULIERS	46
2.1. COMMERCES : UNE COMMUNE DEPENDANTE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ALENTOUR	46
2.2. DES SERVICES AUX PARTICULIERS PRINCIPALEMENT ORIENTES VERS LA CONSTRUCTION	46
3. LES MOBILITES.....	48
3.1. LES DEPLACEMENTS ROUTIERS.....	48
3.2. TRANSPORTS COLLECTIFS	58
3.3. LE COVOITURAGE	61
3.4. LE TRANSPORT A LA DEMANDE.....	61
3.5. DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DOMINES PAR L'AUTOSOLISME	61

PARTIE 5 : ECONOMIES..... **63**

1. EMPLOIS ET ACTIFS.....	64
----------------------------------	-----------

1.1.	CONTEXTE INTERCOMMUNAL	64
1.2.	DE TRES FORTES DYNAMIQUES ECONOMIQUES A BEYCHAC-ET-CAILLEAU	66
2.	ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	70
2.1.	VOCATION DES ZONES	70
2.2.	FONCIER DISPONIBLE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	72
3.	AGRICULTURE, VITICULTURE ET SYLVICULTURE	74
3.1.	L'OCCUPATION DES SOLS	74
3.2.	EXPLOITATIONS AGRICOLES	83
3.3.	PRODUCTIONS AGRICOLES	85
3.4.	REGLEMENTATIONS PARTICULIERES AUTOUR DES BATIMENTS ET DES CULTURES	91
3.5.	ENJEUX LIES AUX PRATIQUES AGRICOLES.....	92
4.	TOURISME.....	95
4.1.	UNE POSITION A L'INTERFACE DE PLUSIEURS DESTINATIONS TOURISTIQUES	95
4.2.	ATTRAITES TOURISTIQUES DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU	96
4.3.	HEBERGEMENT TOURISTIQUE	97
 PARTIE 6 : MISE A JOUR DES CHIFFRES CLES (JANVIER 2024)		99
1.	DEMOGRAPHIE.....	100
1.1.	LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE S'ACCELERE	100
1.2.	LE SOLDE MIGRATOIRE AUGMENTE NETTEMENT.....	100
1.3.	UN PROCESSUS DE VIEILLISSEMENT EN COURS	100
2.	HABITAT	101
2.1.	UNE PROGRESSION CONTINUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS	101
2.2.	UNE PROGRESSION DU PARC LOCATIF	101
2.3.	DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTIONS EN BAISSSE	101
3.	EMPLOIS.....	101
3.1.	LE NOMBRE D'EMPLOIS AUGMENTE.....	101
3.2.	UN ROLE DE POURVOYEUR D'EMPLOIS	101

Préambule

1. Le PLU de Beychac-et-Cailleau

1.1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

1.1.1. Contexte législatif en vigueur

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui met en œuvre le projet d'aménagement et d'urbanisme d'une commune, et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Plusieurs lois ont fait évoluer le contenu des PLU et les procédures, et notamment :

- La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- La loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

1.1.2. Contenu réglementaire du PLU

Le contenu du PLU est régi par les articles L151-1 à L151-48 du Code de l'Urbanisme. Il comprend obligatoirement les pièces suivantes :

Le Rapport de Présentation

En prenant appui sur un diagnostic territorial, il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et d'urbanisme, leurs incidences sur l'environnement et sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il expose le projet d'urbanisme de la commune, et définit les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les années à venir à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Exigée par les articles L104-1 à L104-3 du Code de l'Urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU évalue les incidences notables du projet sur l'environnement à partir d'un état initial de l'environnement.

Processus itératif, elle permet de proposer des mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de l'application du PLU sur l'environnement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP exposent les conditions d'aménagement de quartiers ou secteurs de la commune, en particulier ceux qui seront à urbaniser dans le futur. Elles permettent ainsi de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et seront pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le Règlement Ecrit et Graphique

Le règlement fixe les règles d'utilisation du sol à la parcelle en fonction des zones (agricoles, naturelles et forestières, urbaines ou à urbaniser), ainsi que les règles de préservation et de construction. Il est opposable aux tiers pour l'exécution de travaux ou de constructions.

Les annexes

Elles présentent des indications et informations reportées dans le PLU, comme les Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté ou encore les schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

1.2. Historique du PLU de Beychac-et-Cailleau

Le PLU est un document évolutif. Les dates majeures de l'évolution du PLU de Beychac-et-Cailleau sont les suivantes :

- Transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU approuvée le 27 mars 2002,
- Révision n°1 du PLU approuvée le 11 février 2015,
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 7 décembre 2016,
- Révision n°2 du PLU prescrite le 13 octobre 2020, avec compléments par délibération du 11 mai 2021.

2. La révision n°2 du PLU

Par délibération en date 13 octobre 2020, complétée par la délibération du 11 mai 2021, le Conseil Municipal de Beychac-et-Cailleau a décidé de prescrire la révision générale n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

2.1. Qu'est-ce qu'une révision ?

Le PLU est un document d'urbanisme évolutif au regard des enjeux et des besoins du territoire. Pour cela, le Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité pour une collectivité de mettre en œuvre une procédure d'évolution du PLU.

Au regard des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision est mise en œuvre lorsque la collectivité décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

2.2. Les objectifs de la révision du PLU de Beychac-et-Cailleau

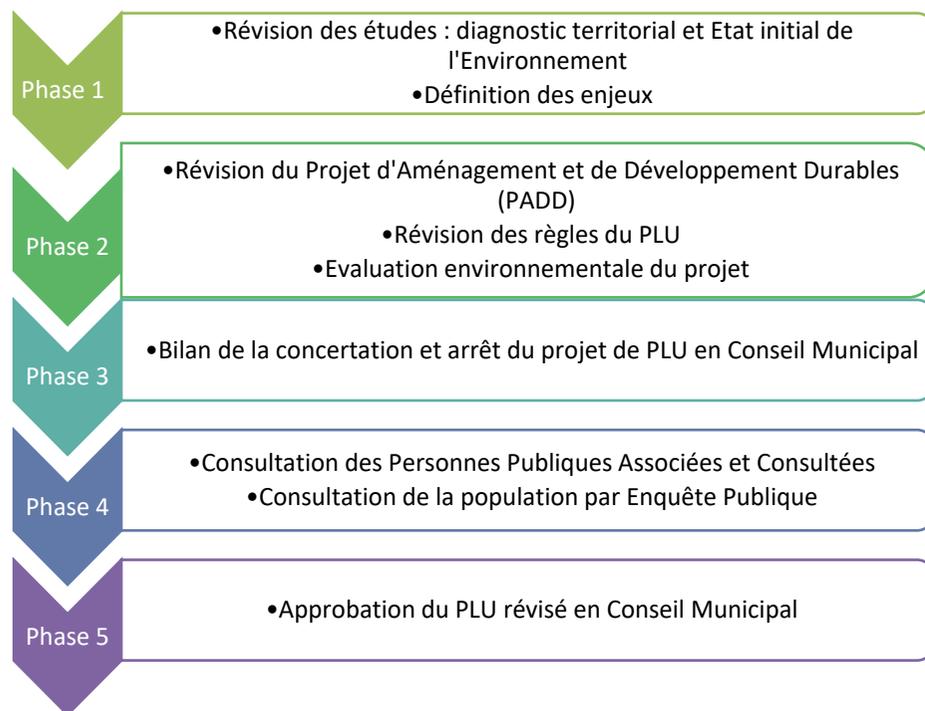
Les objectifs poursuivis par la présente révision du PLU sont les suivants :

- Privilégier l'utilisation rationnelle des sols en évitant l'étalement urbain ; l'ouverture à la construction des terrains devra essentiellement exister sur des espaces qui bénéficient déjà des infrastructures et réseaux.
- Permettre le développement maîtrisé de la commune avec pour objectif la meilleure cohérence territoriale ;
- Poursuivre la création de liaisons douces pour relier d'une part les hameaux entre eux et d'autre part pour créer des accès sécurisés vers les structures administratives, scolaires, culturelles et sportives.
- Favoriser l'évolution de la population pour permettre l'installation de nouveaux commerces et services ;
- Poursuivre la mise en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural sur l'ensemble du territoire en recherchant de nouveaux bâtiments ou éléments présentant un intérêt architectural ou environnemental évident ;
- Favoriser les projets vertueux et respectueux de l'environnement ;
- Favoriser le développement de l'agriculture notamment pour des projets vertueux qui permettront notamment de favoriser les circuits courts ;

- Créer des réserves foncières (BEYCHAC) ;
- Créer des réserves foncières pour la réalisation d'un programme immobilier vertueux tels que le village durable ;
- Mettre en phase du zonage des parcelles limitrophes avec les documents d'urbanisme des communes voisines ;
- Encourager la création de projets éoliens et photovoltaïques ;
- Poursuivre le développement économique, et notamment l'essor des Zones d'Activités Economiques ;
- Permettre le développement commercial pour répondre aux besoins du territoire.

2.3. Les grandes étapes de la révision

Les étapes principales de la révision du PLU sont les suivantes :



2.4. Les modalités de concertation

Les modalités de concertation suivante ont été décidées 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'écrite 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 s à l'intérieur de la mairie ou bien dans un local dédié ;
- Participation aux échanges du conseil citoyen.

3. Le contexte supra-communal

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L.131-5 indique que le PLU doit être compatible avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

3.1. Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise est le plan principal avec lequel doit être compatible le PLU de Beychac-et-Cailleau.

Porté par le syndicat mixte du Sysdau créé en 1996, le SCoT a été approuvé le 13 février 2014. Il couvre 94 communes regroupées en 8 EPCI :

3.1.1. Le SCoT, un document intégrateur

La loi ENE de 2010 puis la loi ALUR de 2014 ont renforcé le rôle intégrateur du SCoT : il devient le principal document de référence pour les PLU en intégrant les documents de rang supérieur tels que les SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), les SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), etc.

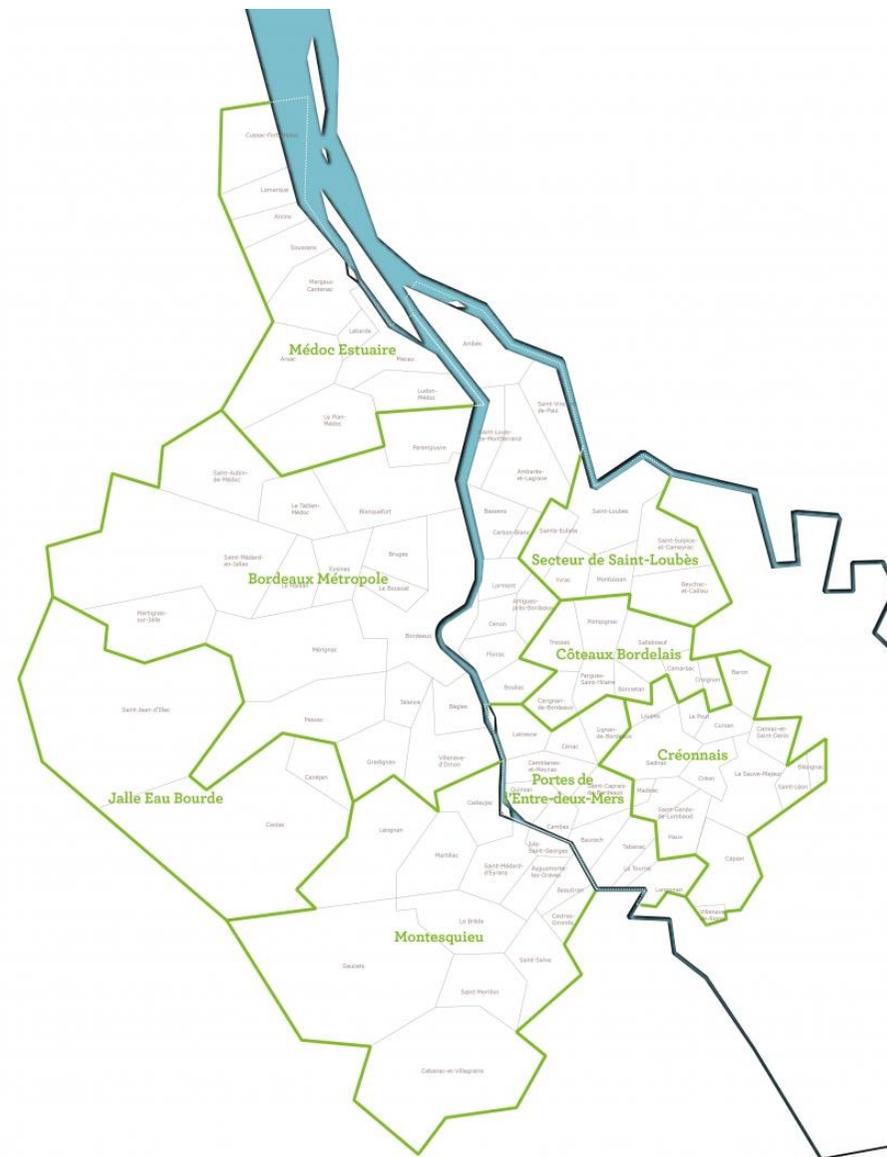
3.1.2. Le DOO, pièce opposable du SCoT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la pièce opposable du SCoT. Elle précise les actions à mettre en œuvre en particulier par le biais des PLU. Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

3.1.3. Le bilan-évaluation au terme des 6 ans

Le SCoT doit dresser un bilan de son projet 6 ans après son approbation. Le SCoT ayant été approuvé en 2014, ce bilan devait être réalisé avant 2020.

Ainsi, après analyse des résultats de l'évaluation du SCoT, les élus du Sysdau ont approuvé le bilan-évaluation du SCoT par délibération du Conseil Syndical en date du 16 décembre 2019.



Source : www.sysdau.fr

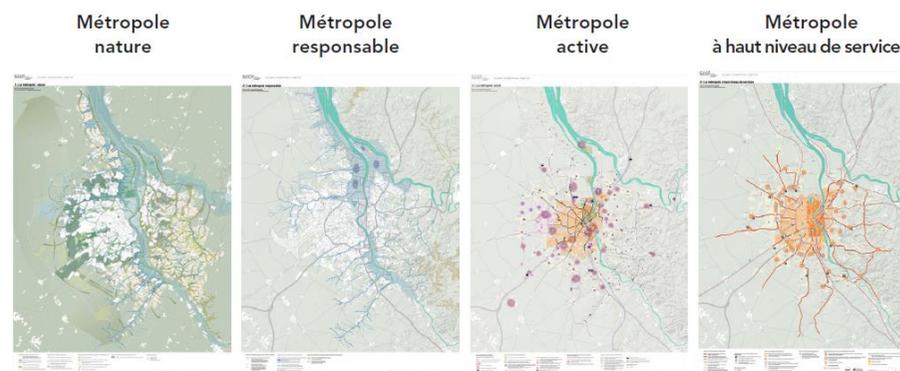
3.1.4. Le projet du SCoT à horizon 2030

60% de la population de Gironde, soit près d'un million d'habitants, est concernée par le SCoT. Celui construit la stratégie de développement du territoire métropolitain à horizon 2030, selon 4 axes majeurs :

- **La métropole nature** : Avec des terroirs viticoles reconnus mondialement, son fleuve, ses rivières, ses esteys, ses forêts, ses terres agricoles, le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise est précieux pour l'environnement, la biodiversité et l'économie. En raison de leur qualité exceptionnelle, le SCoT protège strictement de l'urbanisation les espaces naturels majeurs, les terroirs viticoles, les sites agricoles et sylvicoles et les espaces de nature en ville qui jouent un rôle décisif dans la qualité de vie de la métropole, sa richesse économique et son attractivité.
- **La métropole responsable** : Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise propose une organisation du territoire plus économe sur le plan énergétique : en économisant les ressources foncières, en réduisant la dépendance à l'importation des matériaux, plus durable avec une gestion des ressources en eau, priorité du projet, plus sûre en protégeant les personnes et les biens du risque inondations, pour faire une métropole qui consomme peu d'énergie, les valorise au maximum, occupe le minimum d'espaces, préserve et gère au mieux ses ressources en eau, et privilégie la production locale à l'importation de matériaux.
- **La métropole active** : Le développement de l'aire métropolitaine bordelaise doit être soutenu par une croissance économique dynamique, garantissant un emploi à chaque actif. Dans ces espaces économiques, le SCoT organise le territoire et définit les conditions d'accueil de toutes les entreprises dont a besoin l'aire métropolitaine pour développer de l'emploi et de l'activité. La mise en réseau des lieux de vie et d'emplois est une priorité (déplacements, communication, services...), tout comme la constitution locale du tissu

économique métropolitain, en lien avec les sites économiques majeurs.

- **La métropole à haut niveau de services** : La construction d'une métropole à haut niveau de services, par la mise en place de territoires plus accessibles, plus économes et plus attractifs suppose de renforcer le lien entre développement urbain et réseaux de transports collectifs. Pour limiter la dépendance à la voiture, il ne s'agit pas seulement de proposer des services alternatifs en transports, mais également d'organiser la ville en conséquence en conjuguant déplacements, habitats et logements, et équipements commerciaux, éducatifs, sportifs ou culturels. C'est le concept de la multifonctionnalité, celui d'une ville « mixte » où cohabitent toutes les fonctions urbaines.



Extrait du DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

LES ENJEUX DU SCOT DANS LE DIAGNOSTIC DU PLU

Afin de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT, les enjeux identifiés dans le diagnostic du PLU sont mis en dialogue avec les enjeux relevés dans le SCoT.

3.2. Les autres plans et programmes

Il n'y a pas de Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la communauté de communes des Rives de la Laurence.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) des Rives de la Laurence, réalisé avec l'accompagnement du Sysdau, a été arrêté par délibération du 15 décembre 2022.

Partie 1 : Situation géographique et influences territoriales

1. Contexte administratif et géographique

1.1. Inscription administrative

Beychac-et-Cailleau est une commune girondine qui compte 2 268 habitants (INSEE 2018) répartis sur 15,6 km². Elle fait partie de la **Communauté de Communes Les Rives de la Laurence** (anciennement CC du Secteur de Saint-Loubès - 27 520 habitants) dont elle représente 8,2% de la population.

Située à l'est de la Métropole de Bordeaux, elle fait partie du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine de Bordeaux**, et jouxte à l'est la Communauté d'Agglomération de Libourne (CALI). La commune fait également partie du périmètre du **PETR (Pôle d'Equilibre Territorial Rural) de l'Entre-Deux-Mers**.

Le territoire communal jouxte les communes de **Saint-Sulpice-et-Cameyrac** au nord, **Vayres** à l'est, **Pompignac, Salleboeuf** et **Saint-Germain-du-Puch** au sud, et **Montussan** à l'ouest.

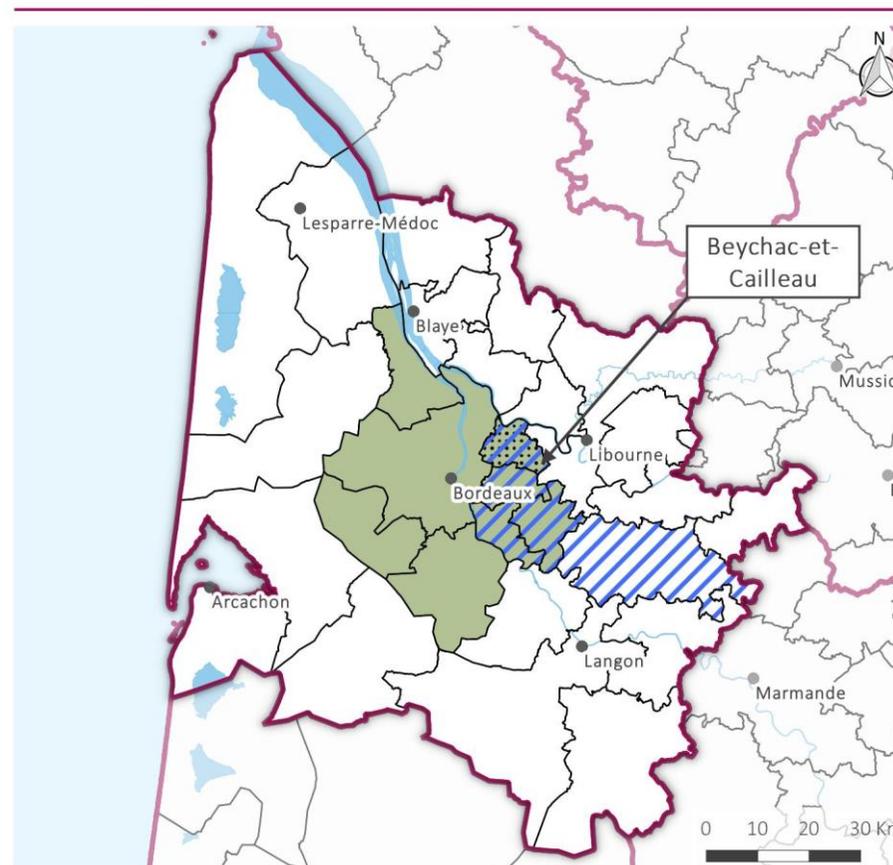
1.2. Une situation géographique privilégiée, à l'interface entre Bordeaux et Libourne

Beychac-et-Cailleau bénéficie d'une situation géographique privilégiée dans l'Entre-deux Mers, entre la métropole de Bordeaux située à 30 minutes en voiture, et l'agglomération de Libourne accessible en moins de 20 minutes.

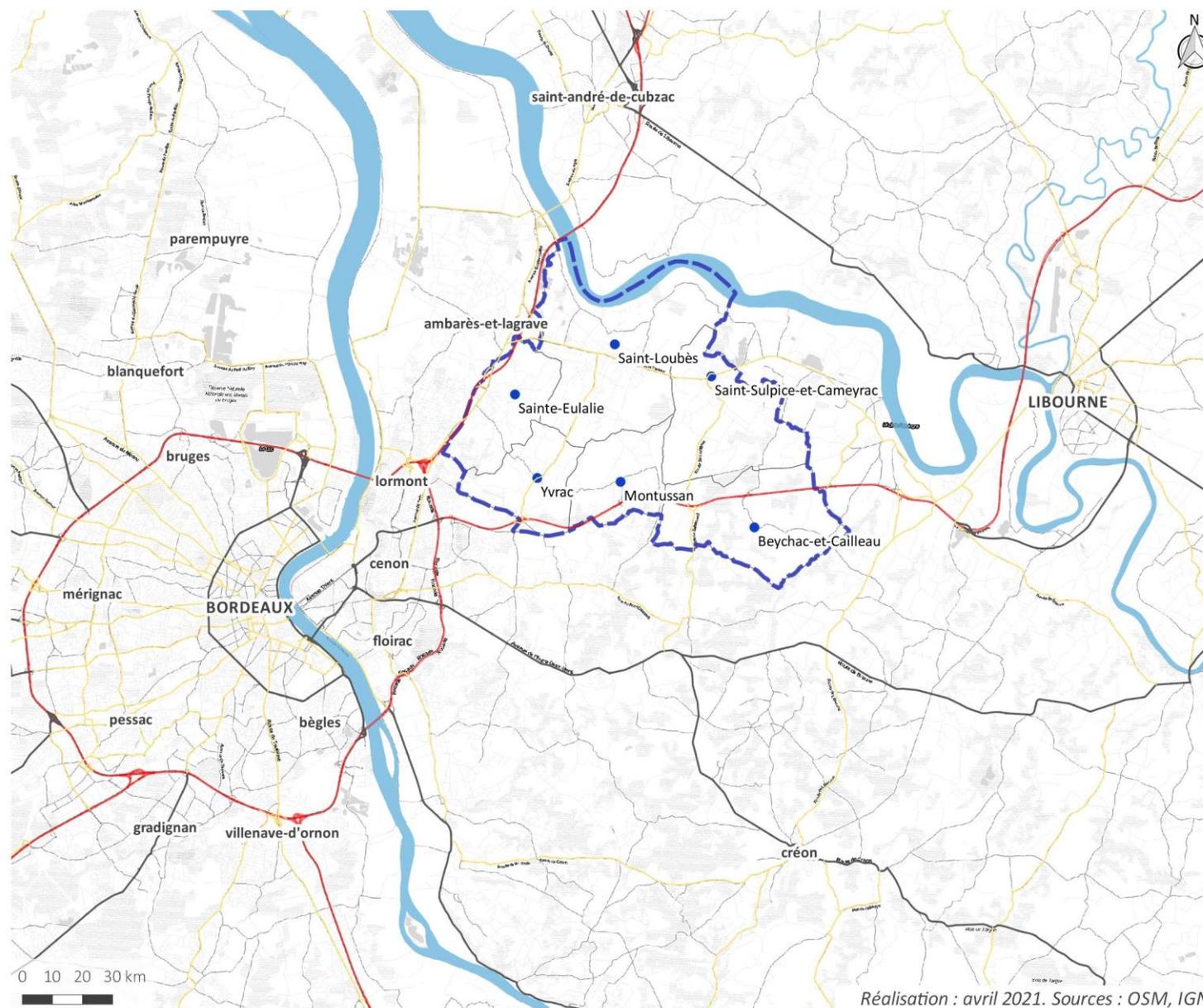
Beychac-et-Cailleau est desservie par le **réseau routier structurant** composé :

- De la **RN 89** qui traverse la commune au nord et rejoint l'autoroute A89 qui relie Bordeaux à Lyon-Genève, ainsi que la RD 4 échangeurs facilitent son accès depuis Beychac-et-Cailleau (n°4, 5, 6 et 7).
- De la **RD13**, axe nord-sud qui relie Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Salleboeuf.

Contexte administratif



La CC du Secteur de Saint-Loubès dans son territoire



CC du Secteur de Saint-Loubès

Logo of Beychac-et-Cailleau

Logo of Plan Local d'Urbanisme P L U

Logo of relief urbanisme

Réalisation : avril 2021. Sources : OSM, IGN

Beychac-et-Cailleau bénéficie d'une situation à l'**interface entre la métropole de Bordeaux et l'agglomération de Libourne**, qui sont les deux pourvoyeurs d'emplois les plus importants de la Gironde.

D'après le découpage des zones d'emplois 2020 de l'INSEE, Beychac-et-Cailleau est intégrée à la zone d'emploi de Libourne (environ 54 000 emplois). Selon le zonage en « aires d'attraction des villes » de l'INSEE, Beychac-et-Cailleau est définie comme une commune de la couronne de Bordeaux, en d'autres termes il s'agit d'une **commune périurbaine influencée par la métropole Bordelaise** ; l'aire d'attraction de Libourne étant davantage tournée vers le nord-est.

Reliée aux deux agglomérations par la RN89, Beychac-et-Cailleau bénéficie d'un emplacement stratégique qui bénéficie aux actifs et aux entreprises de la commune. Cette localisation privilégiée lui a conféré une **attractivité démographique et économique** :

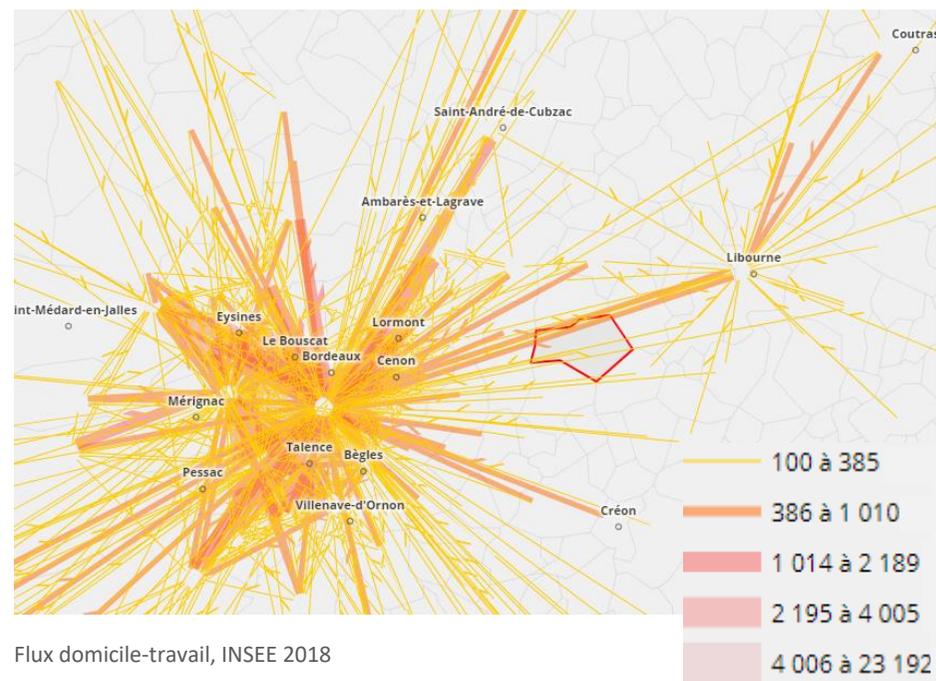
- Entre 2008 et 2018, la population a augmenté de 14,2% (+282 habitants) ;
- Dans le même temps, le nombre d'emplois a doublé : il a augmenté de 100% (+1 177 emplois) ;
- Près de la moitié des emplois créés sur la CC Les Rives de la Laurence l'ont été à Beychac-et-Cailleau, qui devient le deuxième pôle d'emplois du territoire après Saint-Loubès.

DEFINITIONS

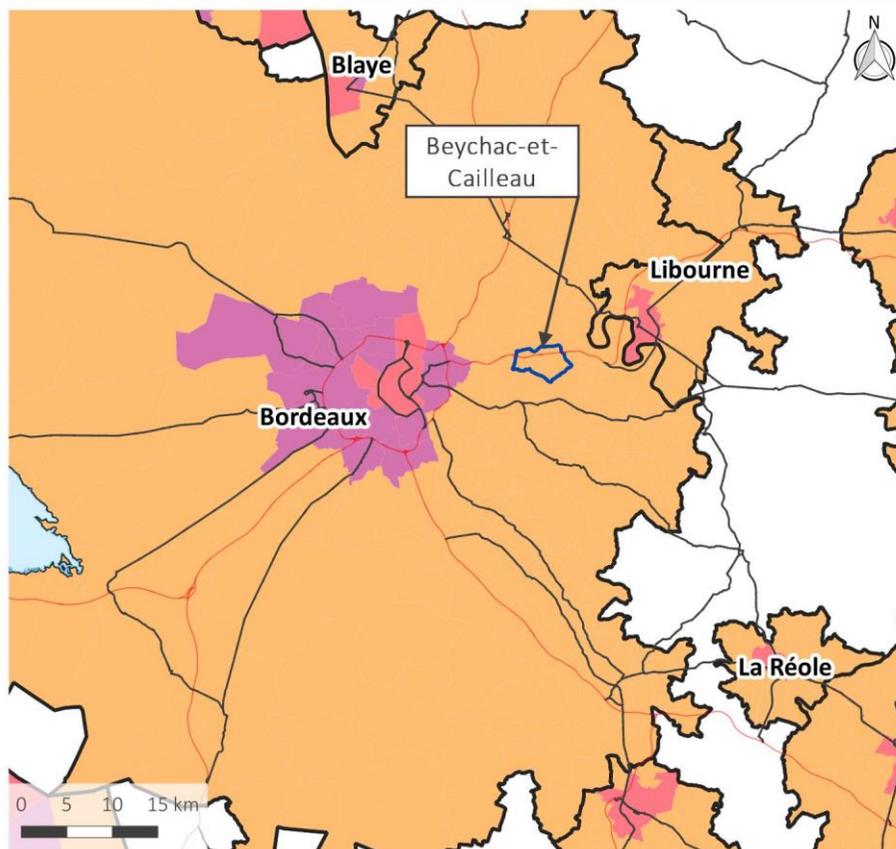
La **zone d'emploi** est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage, actualisé par l'INSEE en 2020, se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs.

L'**aire d'attraction d'une ville** définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. L'influence des pôles est mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Les **déplacements domicile-travail** sont particulièrement importants, et facilités par les infrastructures routières. Parmi les 991 actifs ayant un emploi recensés à Beychac-et-Cailleau, 788 travaillent dans une autre commune dont 214 à Bordeaux. A l'inverse, Beychac-et-Cailleau accueille chaque jour des flux entrants d'actifs qui travaillent sur la commune.



Aires d'attraction des villes 2020



1.3. Une commune au sein d'une région viticole

Beychac-et-Cailleau s'inscrit au sein du vignoble de Bordeaux. Elle dispose de l'identité territoriale de l'Entre-deux Mers, caractérisée par des paysages de collines et de vallons, sillonnés par un chevelu de cours d'eau, et où bois et vignes prédominent.

La commune est établie sur un sol varié de terres assez fertiles, argilo-calcaires, argilo-siliceuses et argilo-graveleuses. **Au cours du 19^{ème} siècle, la vigne a remplacé la polyculture, et a produit les paysages viticoles désormais caractéristiques de la région.** En 1979, Beychac-et-Cailleau est choisie pour accueillir la « Maison de la Qualité », édictée par le Syndicat Régional des AOC Bordeaux et Bordeaux Supérieur (source : « Beychac et Cailleau. Sa terre et ses Hommes », Commission communication, mairie de Beychac-et-Cailleau, 2002). Rebaptisée « **Planète Bordeaux** », ce site offre une visibilité à la commune au sein des terroirs bordelais.

Si le vin a été le moteur économique de la région de l'Entre-deux Mers, la situation est désormais plus contrastée :

- D'une part, le développement de l'urbanisation transforme les paysages et les pratiques, et interroge l'équilibre ville-nature-agriculture ;

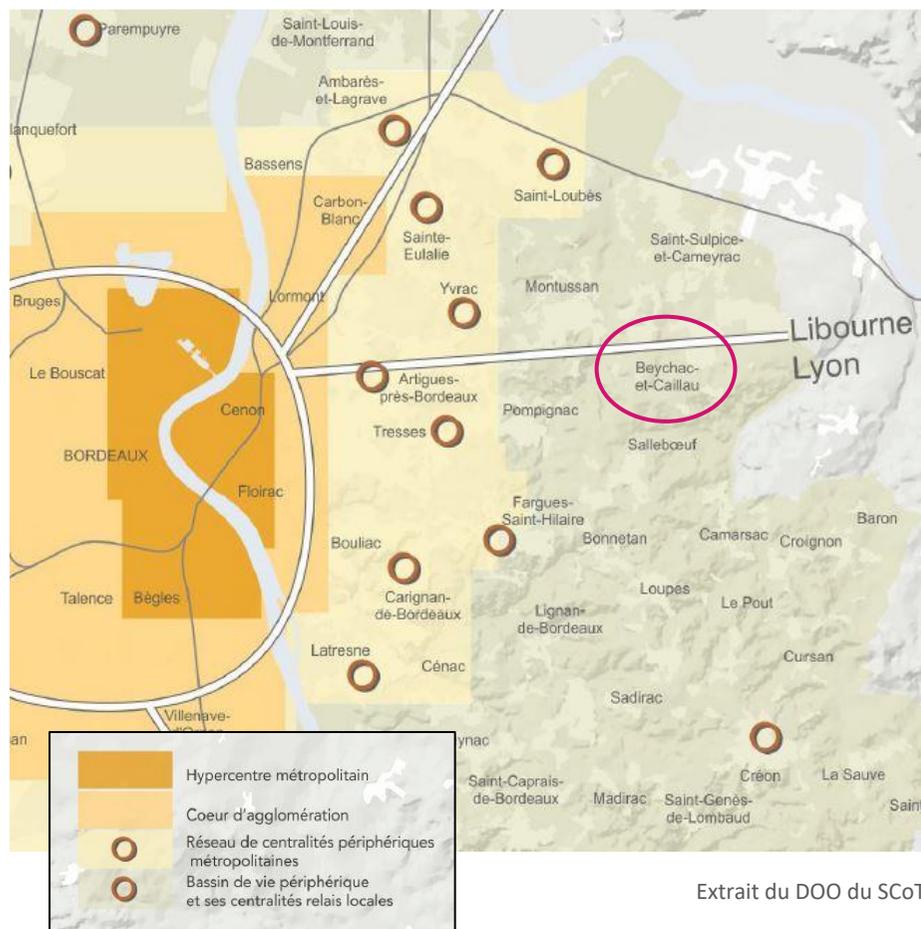


-D'autre part, les logiques commerciales liées à la viticulture fragilisent également les équilibres locaux ; on observe aujourd'hui une baisse des surfaces viticoles dans l'Entre-deux Mers.

Carte postale ancienne, mairie de Beychac-et-Cailleau

1.4. Un rôle économique affirmé par le SCOT dans le bassin de vie périphérique de la métropole bordelaise

Le SCoT a choisi d'organiser son territoire dans l'objectif de « faire métropole ». Il identifie la commune de Beychac-et-Cailleau comme commune de son bassin de vie périphérique.



A ce titre, le SCoT offre des opportunités de développement à Beychac-et-Cailleau :

- Un rôle économique important au parc d'activités de Cailleau du fait de sa position privilégiée entre Bordeaux et Libourne et de sa desserte par la RN89 en le désignant « Pôle complémentaire métropolitain » sur la partie est du territoire du SCoT.
- Un projet de pôle de services et de commerces au sein d'une zone économique à Cailleau.
- Un potentiel de valorisation de l'économie résidentielle dans le bourg de Cailleau.
- Un lieu de centralité à créer à Beychac, en tant que nœud d'interconnexion entre la RN89 et la RD13.

2. Une campagne périurbaine

2.1. Contexte historique

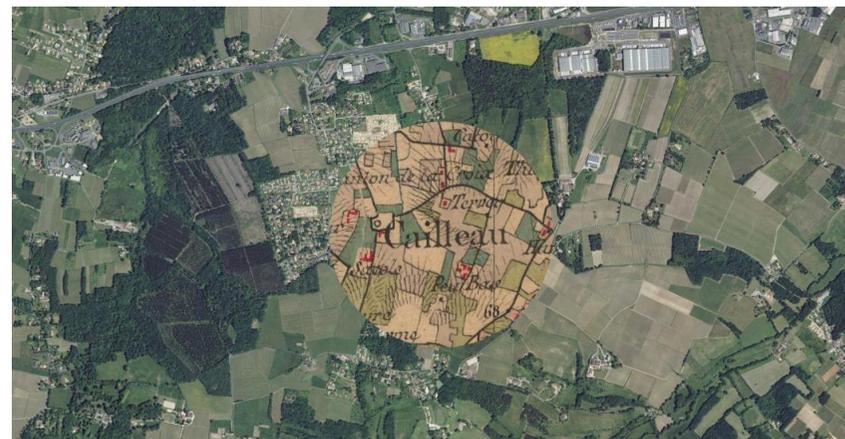
2.1.1. Des noyaux historiques religieux et agricoles

« Les territoires de Beychac et Cailleau ont été habités par les Hommes depuis des temps immémoriaux. [...] C'est au Moyen-Age que Cailhau se manifeste à travers le Prieuré de Casteret, à l'est de la commune. De ces bâtiments, il ne reste rien. »¹ Puis, au cours de la Guerre de Cent ans, les paroisses de Beychac et Cailleau tombent sous l'occupation anglaise. Après cet épisode, les cadres politiques se sont stabilisés permettant aux populations de se développer, de cultiver des terres et de créer de nouvelles richesses.

À la Révolution, la paroisse Saint-Marcel de Beychac forme la commune de Beychac et la paroisse Saint-Pierre de Cailleau la commune de Cailleau. En 1800, la commune de Cailleau est rattachée par le Préfet à celle de Beychac qui devient Beychac-et-Cailleau.²

« Le premier relevé cartographique précis de la commune (cadastre napoléonien levé en 1834) nous indique l'existence d'un bourg à Beychac, où la plupart des maisons sont proches de l'Eglise, formant un foyer de vie sociale et économique communautaire à partir du 11^{ème} ou 12^{ème} siècle. A Cailleau, le modèle de l'habitat dispersé (métairie ou château originel) domine, héritage de l'époque gallo-romaine et médiévale où la mise en valeur des terres arables s'effectuait dans le cadre de grandes propriétés. Le bourg de Cailleau a la particularité d'avoir été façonné autour de l'église et du lieu-dit *Bertin*. En effet, rien ne disposait le centre actuel à accueillir une telle concentration humaine ».³

Jusqu'aux années 1970 (cf. partie 2 – Démographie), la commune est composée de petits hameaux agricoles, et seul Beychac présente une organisation regroupée.



Comparateur photos aériennes 2018 / cartes de l'Etat-Major 1820-1866 – IGN

¹ Extrait de « Beychac et Cailleau. Sa terre et ses Hommes », Commission communication, mairie de Beychac-et-Cailleau, 2002

² wikipedia.org, avril 2021

³ Idem note 1

2.1.2. Des actions urbaines majeures ont construit les bourgs d'aujourd'hui

Plusieurs actions urbaines majeures et récentes ont marqué le développement de Beychac-et-Cailleau, parmi lesquelles :

- Le passage en 2x2 voies de la RN 89 entre Bordeaux et Libourne,
- Le développement de l'habitat pavillonnaire,
- Le développement des Zones d'Activités Economiques,
- La création du pôle jeunesse, sports et loisirs dans le bourg de Cailleau.



Au-dessus : Googlestreetmap 2019, photo aérienne google 2021

En-dessous : photos Relief urbanisme 2021



Comparaison de photos aériennes de Cailleau - Source : IGN

2.2. Habiter Beychac-et-Cailleau : entre périurbain et campagne

2.2.1. Le nord de l'Entre-deux Mers, entre vignes, bois et prairies

Beychac-et-Cailleau est située dans la partie nord de l'entité paysagère de l'Entre-deux Mers identifiée par l'Atlas des Paysages de Gironde et par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Cette partie du plateau s'affaisse lentement et sans rupture vers le nord et les zones humides de la vallée de la Dordogne.

Pour cela, Beychac-et-Cailleau présente un relief ondulé, où se mêlent prairies, étendues viticoles et boisements. Les noyaux habités se sont à l'origine



implantés à flanc de coteaux pour laisser au maximum la place aux cultures et aux bois. Ces éléments font partie de l'identité de la commune.

2.2.2. Une campagne habitée, jeune et dynamique

Le desserrement de la métropole bordelaise a entraîné des processus de périurbanisation : la ville s'étend et de nouvelles formes urbaines, principalement sous la forme de lotissements résidentiels et de zones d'activités économiques, se sont développées dans les paysages de campagne.

C'est le cas de Beychac-et-Cailleau qui a su développer son attractivité résidentielle et économique, activée par sa bonne desserte routière (via la RN89), son cadre de vie rural et la possibilité pour les ménages d'acquérir une maison individuelle.

En conséquence, **Beychac-et-Cailleau s'est transformée en une campagne habitée, avec un profil de population jeune et dynamique.**

2.2.3. Des ambiances variées, entre village et périurbain



La qualité d'habiter de Beychac-et-Cailleau réside dans les liens forts à la campagne environnante qu'elle entretient. La commune a su conserver un « **esprit rural** » dans plusieurs endroits comme dans le bourg ancien de Beychac ou sur la partie sud de la commune entre la route forestière et la route de Pey Bas.

Le nord de la commune et en particulier les abords de la RN89 est marqué par une **ambiance périurbaine**, où se mêlent routes et échangeurs, zones pavillonnaires et zones d'activités.

Enfin, Cailleau se distingue par son ambiance de gros bourg, avec un **centre dynamique lié à la présence d'équipements** scolaires, sportifs et de loisirs, et ce, malgré l'absence notable de place commerçante.



Photos : Relief urbanisme 2021

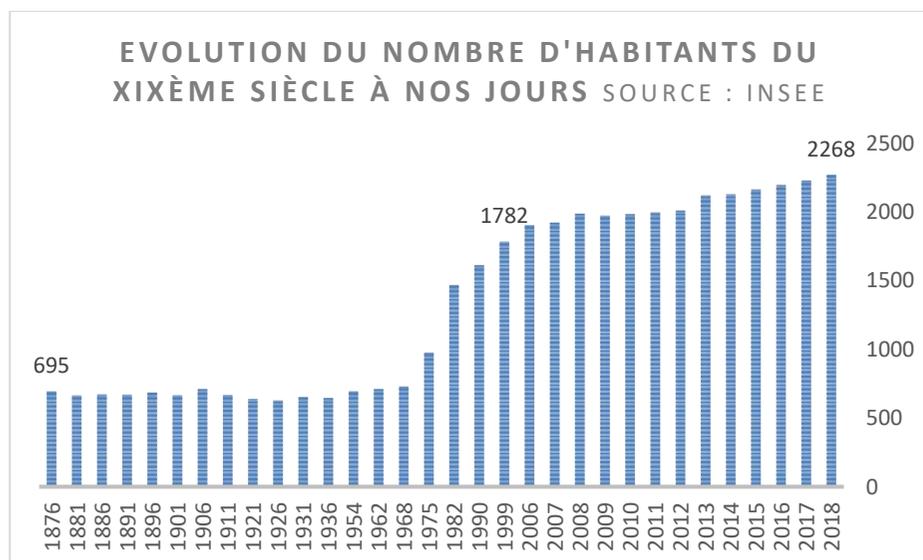
Les ambiances variées de la commune montrent ainsi une hybridation entre ville et campagne.

Partie 2 : Démographie

1. Une croissance démographique soutenue

1.1. Un essor démographique marqué depuis les années 1970

1.1.1. Un village très rural et agricole jusqu'aux années 1970



Beychac-et-Cailleau a gagné **1 537 habitants entre 1968 et 2018, soit une hausse de + 210 %** de sa population. En 2018, la population atteint **2 268 habitants**.

Les années 1970 marquent l'essor démographique de Beychac-et-Cailleau. Avant cela, la commune présentait un profil très agricole et était composée de petits noyaux villageois et de châteaux et domaines viticoles. La population variait alors entre 640 et 710 habitants depuis la fin du XIXème siècle.



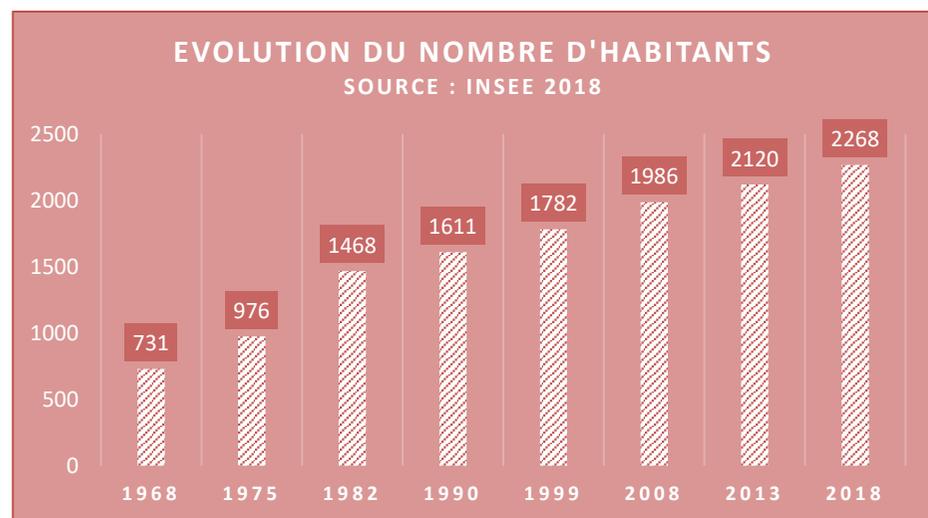
LE BOURG DE CAILLEAU EN 1959. SOURCE : IGN



LE BOURG DE BEYCHAC EN 1956. SOURCE : IGN

1.1.2. Une forte croissance démographique dans les années 1970

C'est entre les années 1970 et 1980 que la commune connaît un **bond démographique, avec une augmentation de près de 500 habitants entre 1975 et 1982**. A cette période, la commune a vu sa population croître à un rythme très soutenu, de + 6%/an. Un rythme supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes, et très supérieur aux territoires du Sysdau et du département.

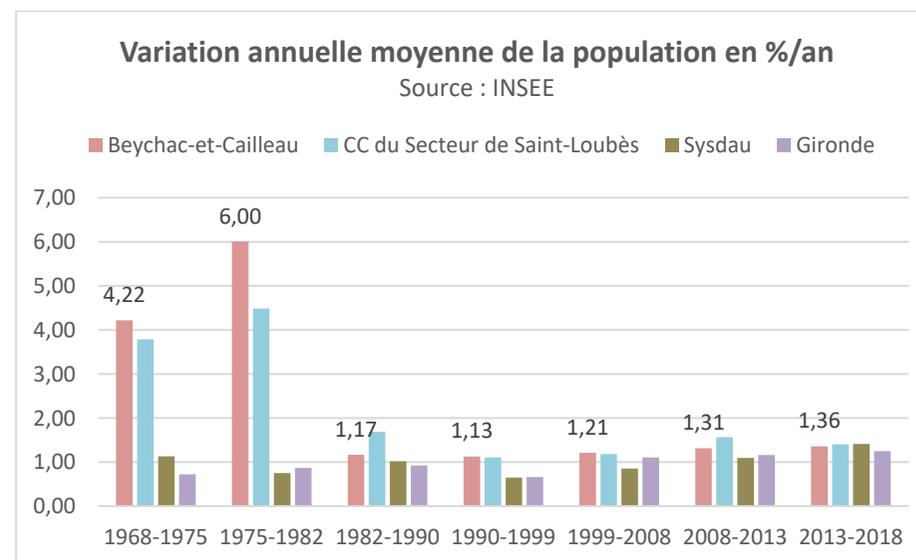


Au milieu des années 1970 ont lieu les **travaux de modernisation de la RN 89** entre Bordeaux et Libourne. La mise en service de cet axe majeur de communication s'accompagne **d'opérations pavillonnaires** à ses abords, permettant aux ménages de devenir propriétaires d'un logement individuel. La motorisation généralisée leur permet d'aller travailler en ville, tout en vivant à la campagne. Le développement résidentiel se met en marche sur les territoires ruraux situés en périphérie de Bordeaux.



LE BOURG DE CAILLEAU EN 1976. SOURCE : IGN

A partir des années 1980, la population de Beychac-et-Cailleau a augmenté de façon continue, à un rythme compris entre + 1,2 et 1,4%/an.



1.1.3. + 282 habitants en 10 ans

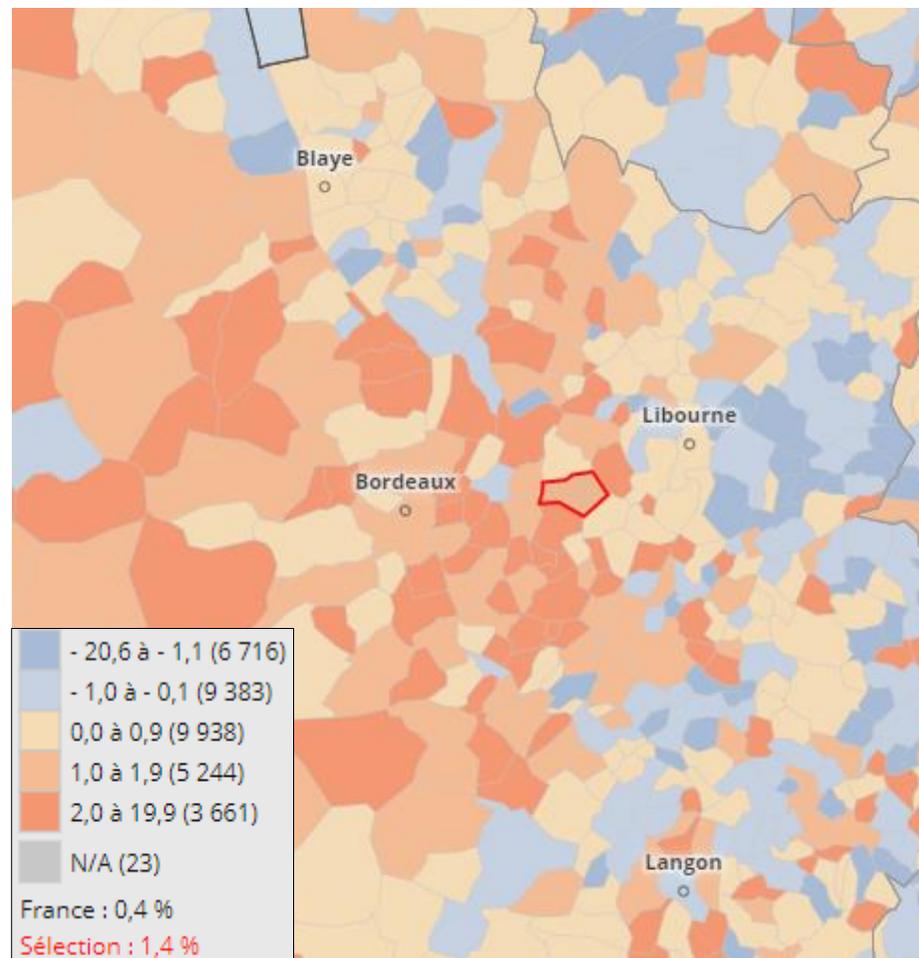
Entre 2008 et 2018, la population de Beychac-et-Cailleau a augmenté de + 282 habitants, soit une variation de +1,3%/an. Ce rythme, qui est légèrement inférieur à la CC Les Rives de la Laurence (+1,49%/an), est plus important que dans la ville de Bordeaux (+0,9%/an) et de Libourne (+0,3%/an). Ainsi, **l'espace rural situé en périphérie de Bordeaux et Libourne est très dynamique démographiquement** et doit répondre à des enjeux d'accueil de population et d'équilibre de son développement.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

« Parallèlement à (la) fonction d'accueil [du territoire de la Métropole auprès des populations extérieures au département], le cœur de l'agglomération est à l'origine de **mouvements centrifuges** qui éloignent les populations vers sa périphérie et redessinent la géographie de la croissance urbaine. On observe des flux importants de jeunes ménages (25-35 ans) qui, avec leurs enfants, quittent la métropole, et plus particulièrement la ville-centre, pour aller s'installer hors des limites de la Métropole, voire du territoire du SCoT. Le **désir d'accession à la propriété** apparaît comme facteur déclenchant de cette mobilité résidentielle. »

1.1.4. Un rythme d'accueil qui continue d'augmenter sur la période récente

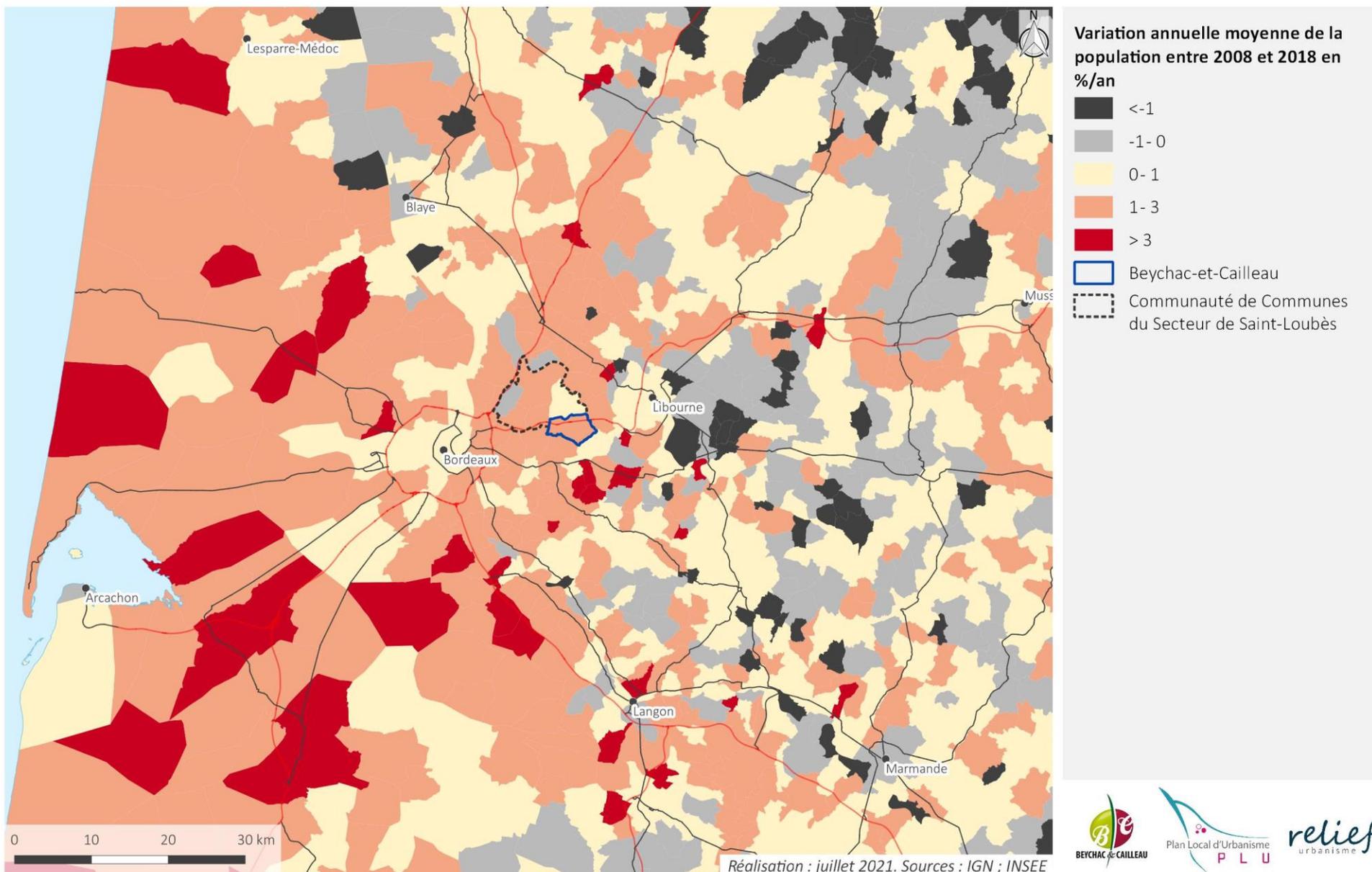
Depuis 1999, le rythme d'accueil de la population augmente à chaque période un peu plus à Beychac-et-Cailleau. Entre 2013 et 2018, la commune a gagné **148 habitants**, soit une augmentation moyenne de +1,36%/an. Cette variation annuelle moyenne de la population est très légèrement inférieure à celle de la CC Les Rives de la Laurence et du Sysdau (+1,41%/an) et supérieure à celle du département (+1,3%/an). L'évolution récente de la population est liée au développement d'opérations pavillonnaires sur la commune qui ont permis l'installation de nouveaux ménages.



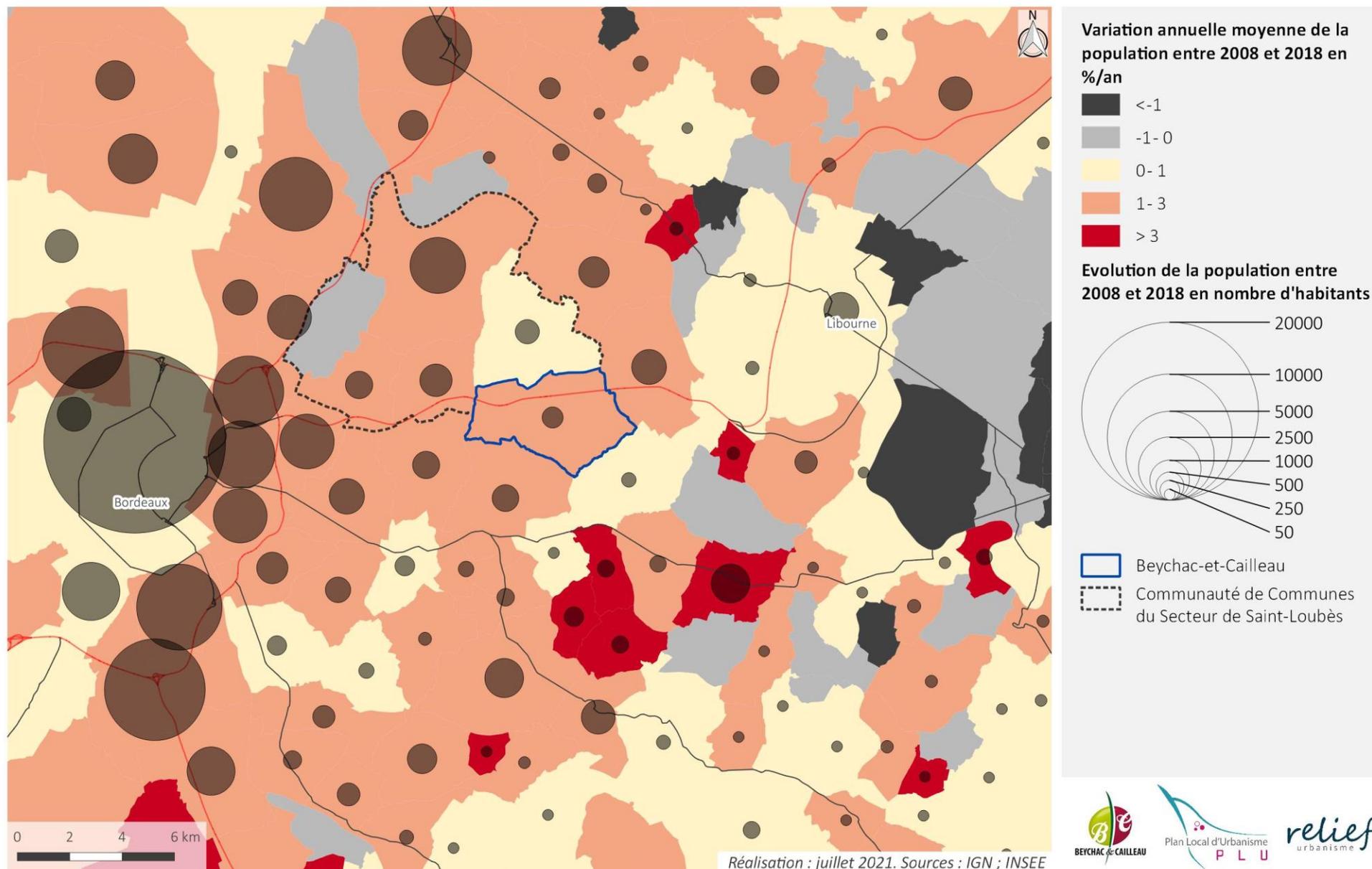
EVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION (EN %) ENTRE 2013 ET 2018. SOURCE : INSEE

La côte atlantique et l'agglomération de Bordeaux bénéficient de dynamiques démographiques positives. Le secteur situé entre Bordeaux et Libourne, où se trouve Beychac-et-Cailleau, profite aussi de bonnes dynamiques démographiques. En revanche, le secteur situé à l'est de Libourne subit des pertes de population.

Evolution de la population entre 2008 et 2018



Evolution de la population entre 2008 et 2018



1.1.5. L'attractivité et la vitalité démographiques, moteurs de la croissance

DEFINITIONS

Le **solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est positif lorsque les naissances sont plus nombreuses que les décès. Le solde naturel permet d'évaluer la vitalité démographique d'un territoire.

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs d'un territoire. Il est positif lorsque les arrivées sont plus nombreuses que les départs. Le solde migratoire permet d'évaluer l'attractivité d'un territoire.

La **vitalité démographique** de la commune lui sert de levier pour accroître sa population. Depuis 1968, le solde naturel de Beychac-et-Cailleau a toujours été positif et témoigne de la **capacité des effectifs communaux à se renouveler par eux-mêmes**. Entre 2008 et 2018, le solde naturel est de + 133 habitants. Sur cette même période, la variation de la population due au solde naturel de Beychac-et-Cailleau (+ 0,7 %/an) est supérieure à celle de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence et du Sysdau (+ 0,5 %/an) et à celle du département (+ 0,3 %/an). Le solde naturel a même eu tendance à augmenter entre 2013 et 2018 par rapport aux années précédentes.

De même que le solde naturel, le solde migratoire est positif depuis 1968. Il a même été le **principal facteur d'accroissement de la population entre 1968 et 1982**. Entre 2008 et 2018, le solde migratoire est de + 149 habitants, avec une variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire de + 0,68%/an. L'arrivée de nouveaux habitants a compensé les départs et a contribué à l'augmentation du nombre d'habitants. Sur la période, cette variation annuelle moyenne due au solde migratoire est inférieure à celle de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence (+ 1,0%/an), du Sysdau (+ 0,77 %/an) et du département (+ 0,88%/an).

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Beychac-et-Cailleau	Variation annuelle moyenne de la population	4,2 %	6,0 %	1,2 %	1,1 %	1,2 %	1,3 %	1,4 %
	Due au solde naturel	0,3 %	0,3 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %	0,5 %	0,8 %
	Due au solde migratoire	3,9 %	5,6 %	0,8 %	0,7 %	0,6 %	0,8 %	0,6 %
CC Les Rives de la Laurence	Variation annuelle moyenne de la population	3,8 %	4,5 %	1,7 %	1,1 %	1,2 %	1,6 %	1,4 %
	Due au solde naturel	0,8 %	0,5 %	0,4 %	0,4 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %
	Due au solde migratoire	3,0 %	3,9 %	1,2 %	0,7 %	0,7 %	1,2 %	0,9 %
Gironde	Variation annuelle moyenne de la population	0,7 %	0,9 %	0,9 %	0,7 %	1,1 %	1,2 %	1,2 %
	Due au solde naturel	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %
	Due au solde migratoire	0,3 %	0,6 %	0,7 %	0,4 %	0,8 %	0,8 %	1,0 %

INDICATEURS DEMOGRAPHIQUES EN HISTORIQUE DEPUIS 1968. SOURCE : INSEE 2018

1.2. Evolution de la structure de la population

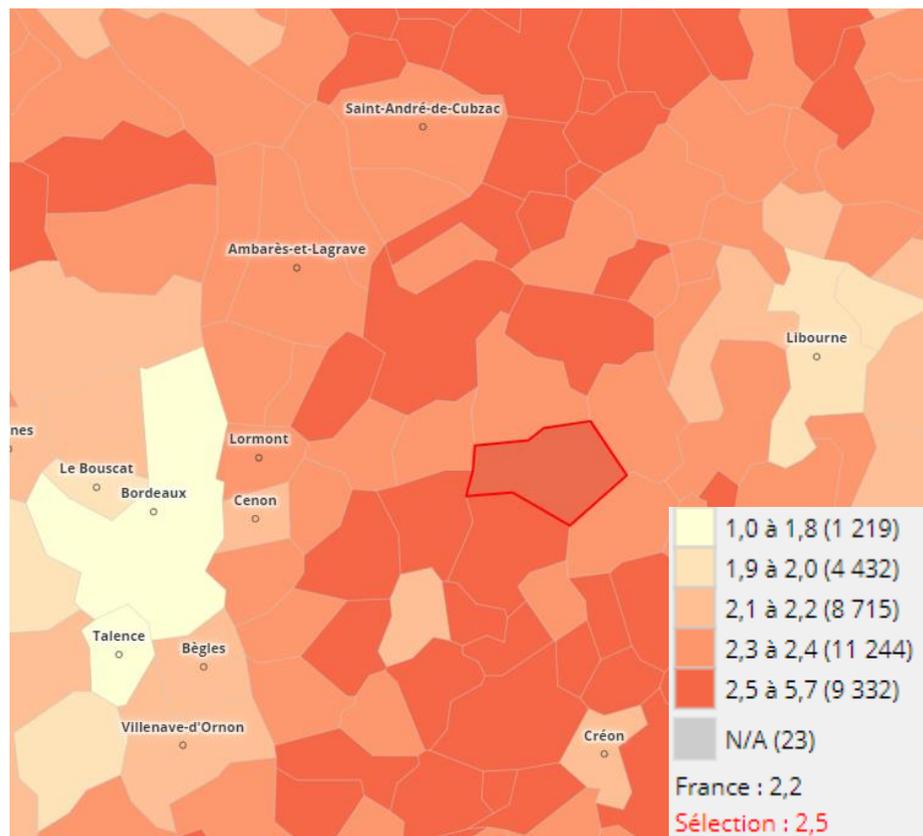
1.2.1. Composition des ménages

La taille moyenne des ménages de Beychac-et-Cailleau est de **2,53 occupants par résidence principale**, un chiffre supérieur à la moyenne de l'intercommunalité (2,45), du département (2,12) et de la France métropolitaine (2,19).

L'**importance du nombre de familles** sur la commune (80,1 % des ménages), et notamment des **couples avec enfant** (36,3 % à Beychac-et-Cailleau, 34,1 % à la CdC, 24,4 % en Gironde) explique que Beychac-et-Cailleau ait une **taille moyenne des ménages encore assez élevée** par rapport aux autres territoires de comparaison.

	2008	%	2018	%
Ménages d'une personne	116	15,5	179	19,9
Autres ménages sans famille	21	2,8	0	0,0
Ménage avec famille	612	81,8	718	80,1
<i>Un couple sans enfant</i>	252	33,7	321	35,8
<i>Un couple avec enfant(s)</i>	302	40,3	326	36,3
<i>Une famille monoparentale</i>	58	7,7	71	8,0

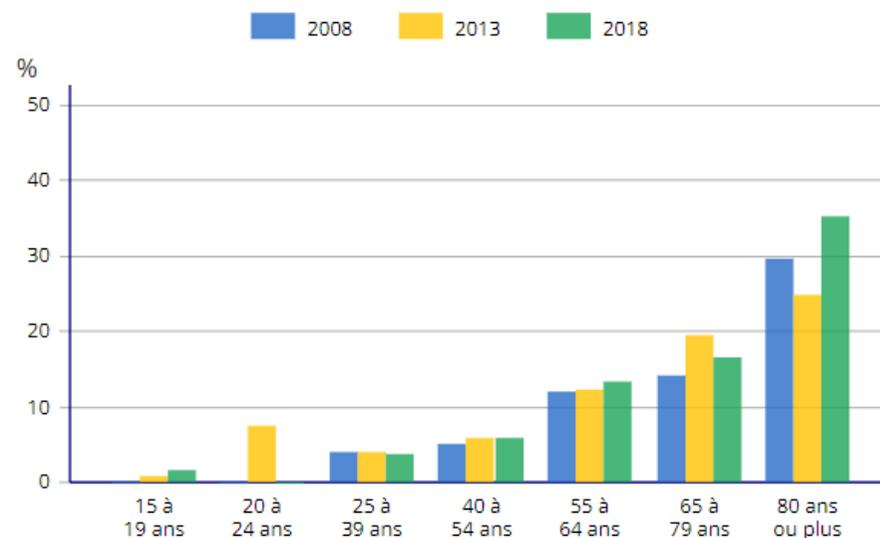
MÉNAGES SELON LEUR COMPOSITION. SOURCE : INSEE 2018



TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN 2018. SOURCE : INSEE 2018

Le phénomène de desserrement des ménages s'exprime également à travers l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, en particulier les personnes âgées de Beychac-et-Cailleau : les ménages d'une personne sont passés de 15,5 % des ménages en 2008 à 19,9 % en 2018.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



PERSONNES DE 15 ANS OU PLUS VIVANT SEULES SELON L'ÂGE A BEYCHAC-ET-CAILLEAU. SOURCE : INSEE 2018

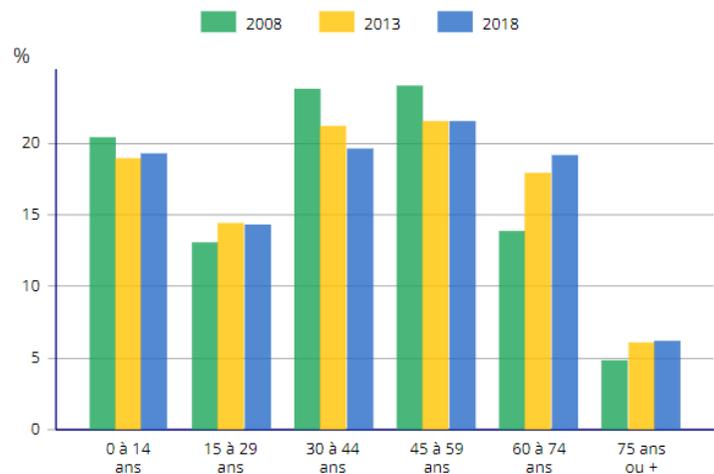
1.2.2. Structure de la population par tranches d'âges

Les effectifs de chacune des tranches d'âges ont augmenté, à l'exception des 30-44 ans qui ont diminué. Beychac-et-Cailleau bénéficie d'un **indice de vieillissement favorable aux jeunes (75,7)**, même si en même temps **la part des personnes âgées a tendance à augmenter** entre 2008 et 2018. La **tranche des 60-74 ans est celle qui a connu la plus forte progression** avec + 159 personnes en 10 ans. Les retraités représentent 33,6 % des ménages de Beychac-et-Cailleau en 2018.

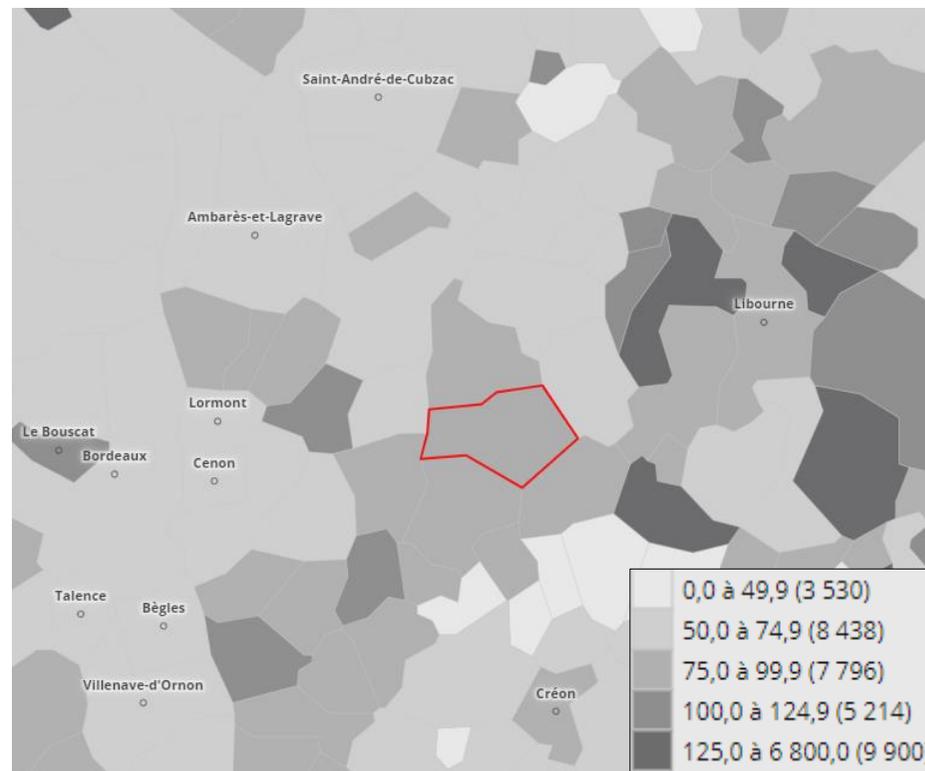
	2008	%	2018	%	2008-2018
0 à 14 ans	404	20,4	437	19,3	+ 33
15 à 29 ans	260	13,1	324	14,3	+ 64
30 à 44 ans	472	23,8	445	19,6	- 27
45 à 59 ans	477	24,0	487	21,5	+ 10
60 à 74 ans	276	13,9	435	19,2	+ 159
75 ans ou plus	97	4,9	141	6,2	+ 44

POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES A BEYCHAC-ET-CAILLEAU. SOURCE : INSEE 2018

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES A BEYCHAC-ET-CAILLEAU. SOURCE : INSEE 2018



INDICE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN 2018. SOURCE : INSEE 2018

DEFINITION : INDICE DE VIEILLISSEMENT

L'indice de vieillissement est le rapport entre la population des 65 ans et plus et celle des moins de 20 ans.

Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

Le **vieillessement de la population** est un processus qui demande une adaptation des services et potentiellement des logements.

Partie 3 : Habitat

1. Le parc de logements

1.1. Une vocation résidentielle du parc de logements

1.1.1. Une large majorité de résidences principales et une faible part de logements vacants

Beychac-et-Cailleau compte **938 logements** en 2018, soit 153 logements de plus qu'en 2008 (+19,5 % en 10 ans).

95,7 % de ces logements sont des résidences principales. Ainsi, la vocation du parc est très majoritairement résidentielle.

	2008		2018	
	Nombre	% du parc	Nombre	% du parc
Nombre de logements	785	100 %	938	100 %
Résidences principales	750	95,5 %	897	95,7 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	1,6 %	13	1,4 %
Logements vacants	23	2,9 %	28	2,9 %
Maisons	760	96,8 %	906	96,6 %
Appartements	21	2,6 %	32	3,4 %

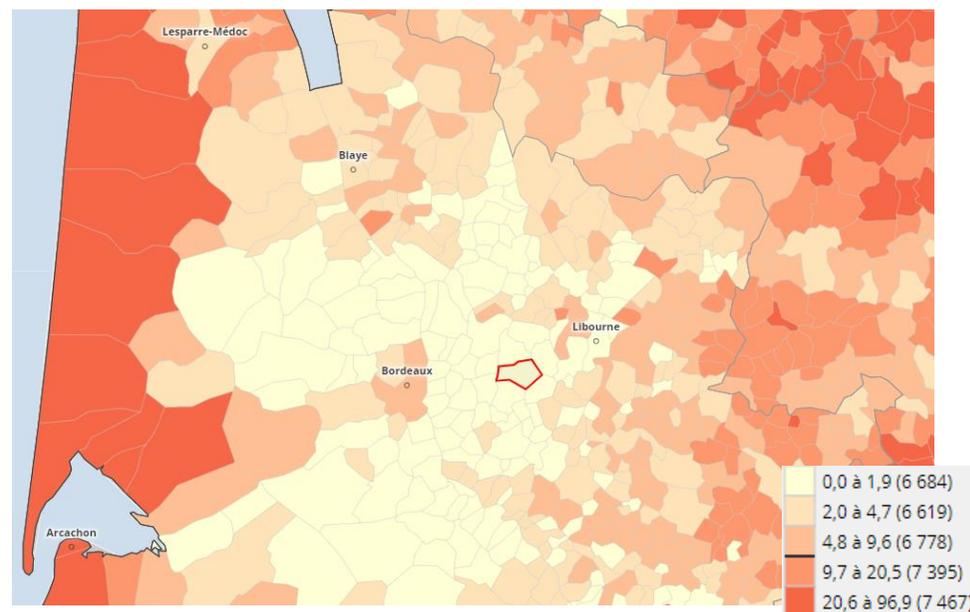
Source : INSEE 2018

Le taux de vacance du parc de logements est très faible (2,9% du parc total) et reste stable. Il existe ainsi une capacité de rotation faible du parc, qui reflète une tension potentielle sur le marché de l'immobilier liée à une faible disponibilité des logements.

DEFINITION

Pour l'INSEE, un **logement vacant** = un **logement inoccupé** se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste).



Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements (en %) – Source : INSEE 2018

La part des résidences secondaires et logements occasionnels s'élève à seulement 1,4% du parc total. Comme le montre la carte ci-dessus, Beychac-

et-Cailleau s'inscrit dans un bassin résidentiel, à la différence de la côte Atlantique ou de la Dordogne qui se caractérisent par une forte part de résidences secondaires.

1.1.2. Un parc spécialisé vers la maison individuelle et les propriétaires-occupants

96,6 % des logements sont des maisons, contre 3,4% d'appartements. Bien qu'il reste bas, le nombre d'appartements augmente au fur-et-à-mesure des années : il a triplé entre 1999 et 2018, passant de 10 à 32 appartements. Cette évolution est notamment liée à la réalisation du lotissement Canterane et du domaine du Chemin Rouge portés par Gironde Habitat.

Les logements sont aussi en grande majorité de grands logements, adaptés aux familles : 87% sont des T4 et +.

Enfin, les logements sont majoritairement occupés par des ménages propriétaires de leurs logements (propriétaires-occupants) : 80,8%, contre 17,4% de locataires. La part des propriétaires est ainsi plus marquée à Beychac-et-Cailleau que sur le territoire de la CC Les Rives de la Laurence qui enregistre 70,6% de propriétaires et 27,8% de locataires. En Gironde, la part des propriétaires est seulement de 54,7 %.

L'attractivité de Beychac-et-Cailleau réside en partie dans la possibilité qu'offre la commune d'accéder à la propriété privée. De plus, l'ancienneté d'emménagement des propriétaires est de 21,6 ans en moyenne, illustrant le choix des ménages de s'installer de manière pérenne sur la commune.

1.1.3. Un parc social qui s'est développé

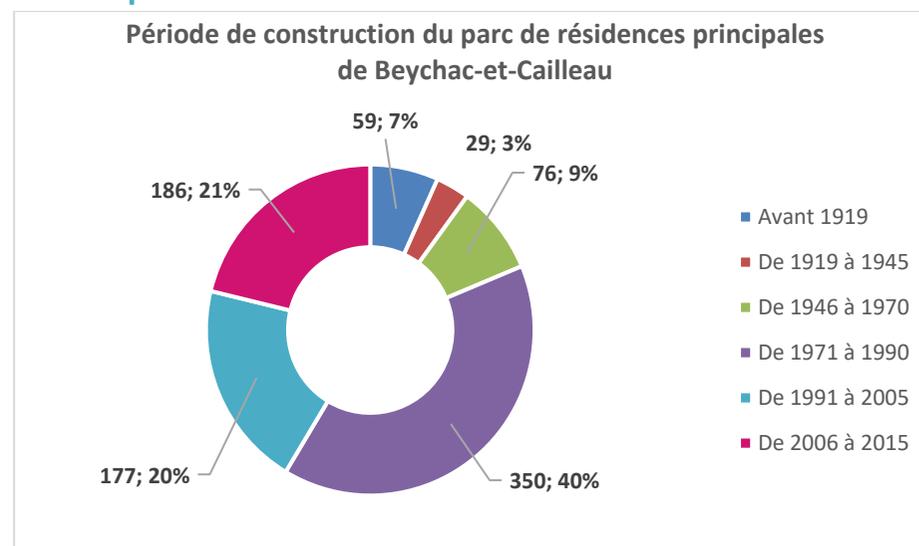
Beychac-et-Cailleau compte 62 HLM¹ en 2018, contre 22 en 2008. Ainsi leur nombre a triplé en 10 ans. La part du parc social atteint désormais de 6,9% du parc de logements et accueille 152 personnes.

¹ HLM loués vides selon le recensement de l'INSEE

La commune n'est pas concernée par l'obligation de disposer de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Toutefois, son parc social s'est développé afin de diversifier l'offre de logements dans un contexte de tension des prix du marché foncier et immobilier.

1.2. Des besoins en logements qui se sont accentués depuis les années 1970

1.2.1. Un parc de logements largement développé à partir des années 1970

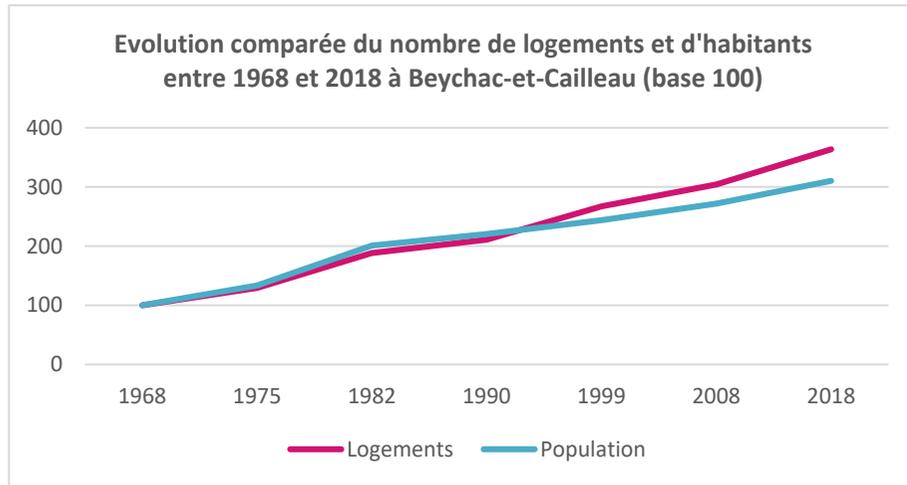


Résidences principales selon la période d'achèvement de la construction (nombre et part en %) – Source : INSEE 2018

Jusqu'à l'après-guerre, la commune de Beychac-et-Cailleau était constituée de villages et de lieux-dits dispersés : le bâti ancien est peu présent, majoritairement composé de bâtisses qui avaient pour objet de servir des

exploitations agricoles, et est dispersé sur le territoire communal. C'est à partir des années 1970 que la commune s'est développée : **81% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2015.**

1.2.2. Des besoins croissants en logements liés à l'accueil de population et à la baisse de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE 2018

DEFINITIONS

L'**indice base 100** permet de mesurer l'évolution d'une grandeur relativement à une grandeur de départ (la base). Cela revient à imaginer que la base de l'indice vaut « 100 » et que les autres grandeurs sont calculées relativement à cette grandeur de référence.

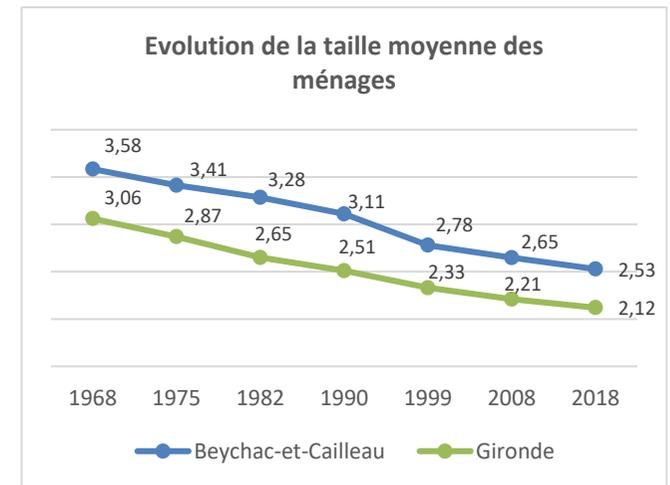
La **taille moyenne des ménages** correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Comme le montre le graphique ci-avant, la courbe d'évolution du nombre de logements a suivi celle d'évolution du nombre d'habitants. **A partir des années**

1990, l'évolution du nombre de logements a été plus rapide que celle de la population. Cela est en grande partie dû à la baisse de la taille moyenne des ménages. En effet, **la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer depuis 1968, et s'est accentuée dans les années 1990.** Ainsi, pour accueillir le même nombre de personnes, il faut un nombre de logements plus important.

Cette diminution est liée au fait que **le nombre de ménages augmente à une vitesse plus rapide que la population.** Les causes sont multi-factuelles, avec notamment l'allongement de l'espérance de vie, la diminution du nombre d'enfants moyen, et l'ampliation des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents, ...).

Ce phénomène de desserrement des ménages implique des **parcours résidentiels multiples** à prendre en compte dans la définition des besoins en logements (à population constante, les besoins en logements nouveaux perdurent).



Source : INSEE 2018

A Beychac-et-Cailleau, la taille moyenne des ménages est de 2,53 occupants par résidences principales en moyenne en 2018. Ce chiffre est supérieur à celui enregistré en Gironde (2,12) et en France métropolitaine (2,19), du fait de la présence importante de familles avec enfants sur la commune. À noter que depuis 1968, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer partout en France. L'INSEE estime que la moyenne française sera comprise entre 2,04 à 2,08 en 2030.

2. Les dynamiques de constructions et immobilières

2.1. Près de 30 logements construits par an en moyenne

Selon la base de données Sitadel, **291 logements ont été construits de 2010 à 2019 à Beychac-et-Cailleau**, soit une moyenne de 29 constructions par an, très majoritairement des maisons individuelles. Ces constructions représentent 11% des 2 575 logements commencés sur la même période au sein de la CC Les Rives de la Laurence. **Beychac-et-Cailleau représente 0,6% des logements collectifs commencés au sein du territoire intercommunal.**

	Nombre de logements commencés de 2010 à 2019				
	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total
Beychac-et-Cailleau	222	51	4	14	291
CC Les Rives de la Laurence	1 207	705	621	42	2 575

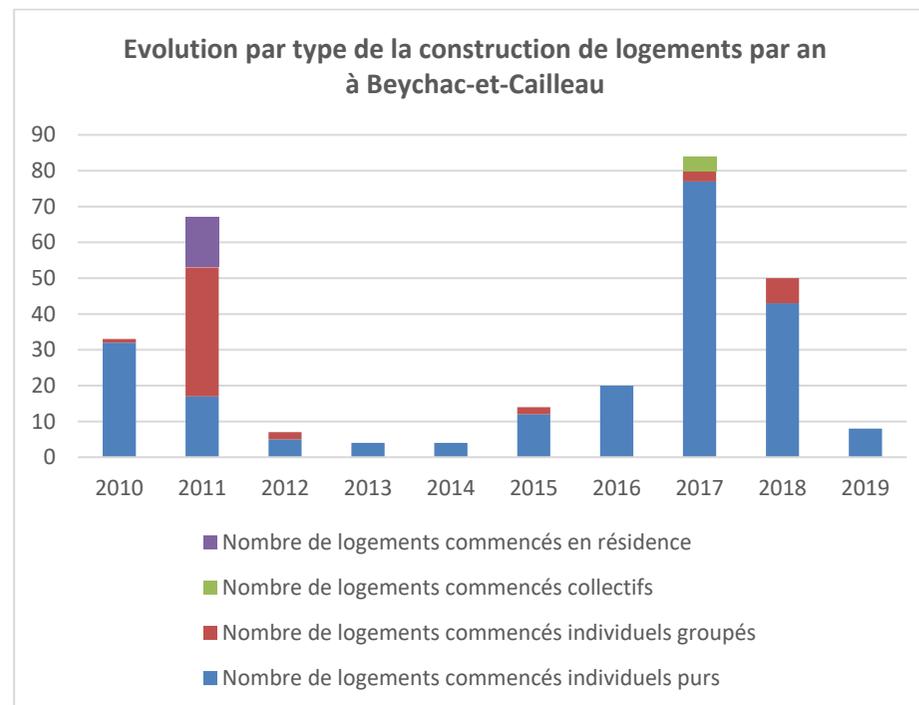
Logements commencés en date réelle – Source : Sitadel2 - 2021

Un net ralentissement de la construction a été enregistré entre 2011 et 2017. **En 2015, le PLU a été révisé ce qui a permis de relancer la construction sur la commune avec un pic enregistré en 2017** (84 constructions).

CE QUE DIT LE DOO DU SCOT

Dans son orientation « Pour une métropole à haut niveau de services », le SCOT promeut une production de logements diversifiée et ambitieuse. Pour accueillir 1 500 habitants par an dans les bassins de vie périphériques de la métropole, le SCOT se donne pour objectif de 800 logements par an.

A titre indicatif, le nombre de logements nécessaires à produire sur le territoire de la CC Les Rives de la Laurence entre 2010 et 2030 est de 4 200, soit environ 600 tous les 3 ans.



Logements commencés en date réelle – Source : Sitadel2 - 2021

2.2. Le coût du foncier représente une part de plus en plus élevée pour la construction

Le coût du foncier représente une part importante dans la construction immobilière. En Gironde, en 2017, un terrain est vendu en moyenne à 114 €/m² avec une surface moyenne de 900 m². L'investissement moyen dans un projet de construction (terrain + maison) est de 254 000 €, et la part du terrain représente au moins un tiers du budget moyen, soit environ 84 000 €.

Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine

En 2021, à Beychac-et-Cailleau, les terrains viabilisés à vendre sont affichés entre 200 et 300 € du m² pour des surfaces comprises entre 500 et 700 m².

A noter qu'en 2017, l'opération du lotissement de Bertin a permis la vente de lots de 300 m² à environ 50 000 € soit 166 €/m².

2.3. Un marché immobilier qui se tend dans un contexte métropolitain

Beychac-et-Cailleau s'inscrit dans un secteur où le marché immobilier est globalement tendu : la demande est grandissante et les prix sont élevés.

De 2015 à 2019, 123 ventes de maisons ont été enregistrées à Beychac-et-Cailleau : elles concernent en moyenne des biens de 108 m² et enregistrent un prix moyen de 2 443 € du m².

Sur la commune, le prix moyen d'une maison vendue entre 2015 et 2019 est de 236 713 €. En comparaison, c'est :

- 52 223 € de plus que la moyenne régionale (184 490 €) ;
- 30 767 € de moins que la moyenne départementale (267 480 €) ;
- 81 781 € de moins que la moyenne du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux (318 494 €) ;
- 194 034 € de moins que la moyenne de Bordeaux (430 747 €) ;
- 8 110 € de moins que la moyenne de la CC Les Rives de la Laurence (244 823 €) : Beychac-et-Cailleau et Saint-Loubès y enregistrent le prix moyen le moins élevé et Yvrac le plus élevé (260 800 €), soit une différence de 24 000 € entre les deux communes.

Ainsi, Beychac-et-Cailleau se situe dans la zone d'influence résidentielle de la métropole Bordelaise, avec des prix plus abordables que dans la métropole. Toutefois, les prix augmentent et la tension du marché augmente.

En effet, depuis les années 2000, la Gironde est portée par un secteur de la construction dynamique. Le Plan Département de l'Habitat (PDH) de Gironde note que « les prix de l'immobilier ont explosé en une décennie. Ils ont ainsi

été multipliés par 2 pour les terrains à bâtir, par 2,4 pour l'achat d'un appartement, par 2,6 pour l'achat d'une maison, cela alors que le pouvoir d'achat a stagné sur la même période. Les niveaux des prix sont élevés sur l'ensemble de l'aire métropolitaine. Ils se répercutent sur tous les produits, qu'il s'agisse des terrains à bâtir, de la maison individuelle ou des appartements. » Source : PDH 2015-2020 « Cahier de territoire de l'aire métropolitaine bordelaise



Source : Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains, 2021

Partie 4 : Equipements, services, commerces et mobilités

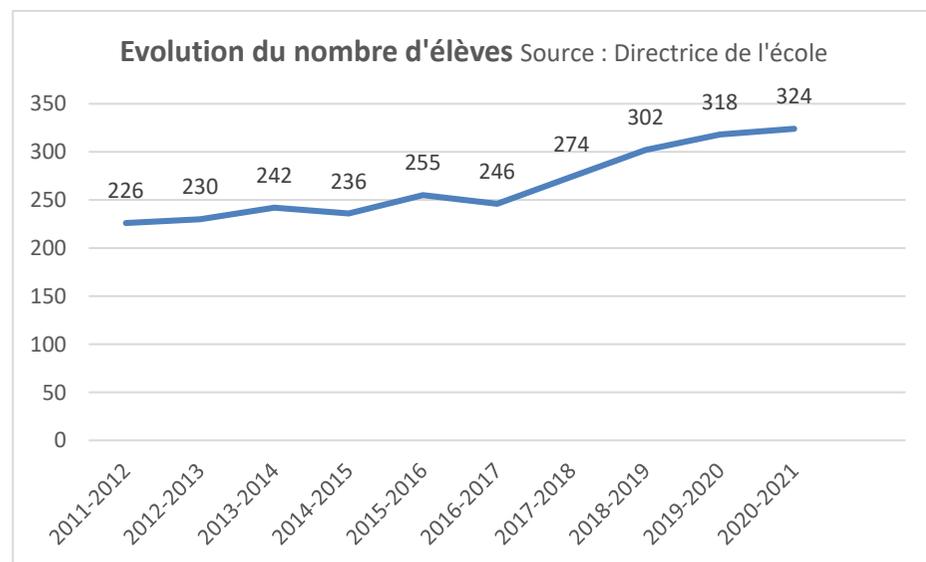
1. Les équipements et services publics

Beychac-et-Cailleau apparaît très **bien pourvue en équipements dédiés à la jeunesse**, (scolarité, accueil et l'éveil, équipements sportifs, culturels et de loisirs), ce qui participe largement à l'attractivité de la commune.

1.1. Enseignement, jeunesse, enfance : une offre de proximité étoffée

La commune de Beychac-et-Cailleau dispose d'une école maternelle-primaire publique, localisée dans le bourg de Cailleau, proposant également un service de restauration scolaire.

L'établissement compte 324 élèves pour l'année 2020/2021, dont 121 en école maternelle (5 classes - 37 % des effectifs), et 203 en école primaire (8 classes - 63 % des effectifs).



En 10 ans, les effectifs ont augmenté de 43 %. Une accélération franche a eu lieu à partir de la rentrée scolaire 2017-2018, en lien avec l'installation de

nouvelles familles au lotissement de Bertin. De nouvelles classes ont été créées pour accompagner ces dynamiques, mais **le site risque de se trouver à saturation** si l'évolution du nombre d'enfants évoluait sur le même rythme dans les prochaines années.

Un service de ramassage scolaire (maternel et primaire) est assuré en régie par la commune de Beychac-et-Cailleau, par un minibus, qui effectue une tournée de porte à porte.

Les enfants de moins de trois ans disposent d'un **pôle petite-enfance intercommunal** (Beychac-et-Cailleau, Montussan et Saint-Sulpice-et-Cameyrac), géré par l'association Galipette.

Situé au bourg de Beychac, il comprend un pôle multi-accueil (mode de garde collectif – 60 enfants accueillis par semaine), un Relais Assistantes Maternelles (RAM), et des ateliers ponctuels parents/enfants.

Depuis la rentrée scolaire 2018, une **micro-crèche** installée à Cailleau peut accueillir jusqu'à 10 enfants.

La commune dispose également d'un **Centre de Loisirs**, construit récemment à Cailleau, pour les enfants de 3 à 18 ans. Le Centre de Loisirs Enfants, Adolescents, Adultes (CLEAA) est l'évolution de l'association ALEJ. Cette association gère l'accueil de loisirs, l'accueil adolescents et le secteur habitants/familles.



Le collège de secteur des élèves de Beychac-et-Cailleau est le collège Jean Auriac à Arveyres. Les lycéens sont rattachés au lycée Max Linder de Libourne.

1.2. Culture, sport et loisirs : une offre complémentaire aux équipements scolaires

Les équipements sportifs sont regroupés dans le bourg de Cailleau, à proximité des équipements scolaires et de loisirs : terrains de sport extérieurs (2 terrains de foot, 1 terrain de basket, 2 courts de tennis, 2 tables de ping-pong), espace sportif couvert (dojo, terrain de tennis couvert, terrain de futsal couvert, salle de danse, terrains de badminton). La commune met également à disposition des installations en libre-service : une rampe de skate et un parcours de santé équipé d'agrès complètent les équipements communaux.

La commune compte également une **médiathèque à Cailleau**, qui met à disposition dans un espace de 530 m² des œuvres d'art, livres, DVD, CD, jeux de société, jeux vidéo, magazines et presse, ainsi que deux postes informatiques.

La commune également met à disposition des associations et des utilisateurs les équipements suivants :

- La maison pour tous (salle des fêtes) ;
- La maison des Arts ;
- La maison à destination du 3^{ème} âge « Trait d'Union Génération » ;
- Ecole de musique.

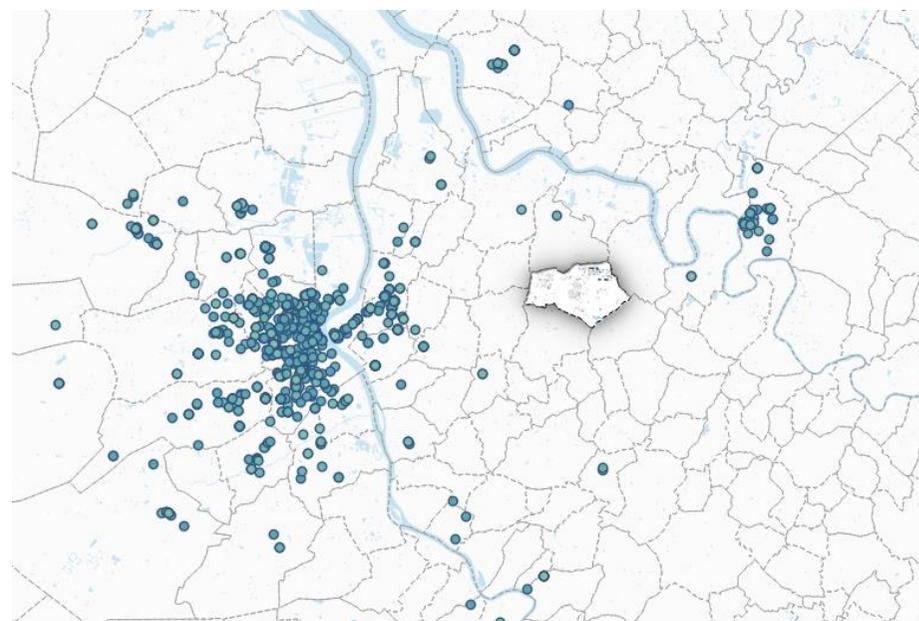
Les nombreuses associations de la commune participent activement à l'animation de Beychac-et-Cailleau et favorisent ainsi les liens entre habitants. Ces associations proposent de nombreuses activités, notamment sportives, culturelles, de loisirs et sociales.

Les équipements culturels supérieurs (cinéma, théâtre, etc.) se trouvent à Grand Tour, Libourne et dans l'agglomération bordelaise.

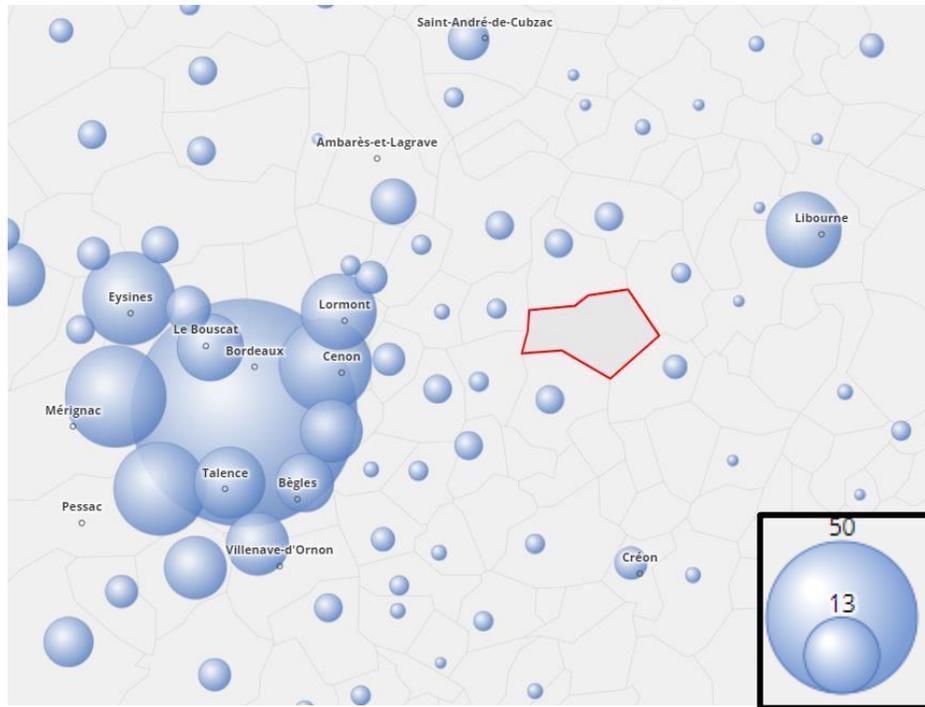
1.3. Santé et action sociale : un faible niveau d'équipements

1.3.1. Equipements de santé : une offre polarisée par Bordeaux et Libourne

L'offre de santé de Beychac-et-Cailleau est faible, relativement au nombre d'habitants. La commune compte deux infirmiers, deux masseurs-kinésithérapeutes et un orthophoniste. Les communes proches de Beychac-et-Cailleau disposent de quelques équipements de santé de proximité dont peuvent profiter les habitants (médecin généraliste, chirurgien-dentiste, pharmacie). **Saint-Loubès constitue un petit pôle de santé à proximité.** Libourne et l'agglomération bordelaise sont les pôles supérieurs de santé du territoire où se concentrent les établissements hospitaliers et de santé (médecins-spécialistes, services d'urgence, dialyse, etc.).



LOCALISATION DES MEDECINS SPECIALISTES. SOURCE : BASE PERMANENTE DES EQUIPEMENTS INSEE 2020



CARTE DU NOMBRE DE MEDECINS GENERALISTES. SOURCE : BPE INSEE 2020

1.3.2. Equipements destinés aux personnes âgées

Beychac-et-Cailleau ne dispose pas d'équipement de santé à destination des personnes âgées. A proximité, Vayres, Salleboeuf, Yvrac et Izon proposent des établissements pour l'hébergement des personnes âgées (EHPAD, maisons de retraite, etc.). Des services d'aide et de soins à domicile sont également présents dans certaines communes proches (Vayres, Saint-Loubès, Pompignac, ...).

Afin de permettre le maintien au domicile des personnes âgées, la commune de Beychac-et-Cailleau propose un service de portage de repas.

1.3.3. Equipements de l'action sociale

Beychac-et-Cailleau dispose d'un **Centre communal d'action sociale (CCAS)** qui intervient dans l'aide sociale légale et facultative, et dans l'animation des activités sociales.

Les établissements spécialisés dans l'aide sociale à l'enfance, et dans l'accompagnement des adultes et enfants handicapés (hébergement, accueil, services d'aide...) sont concentrés à Libourne et dans l'agglomération bordelaise.

1.4. L'équipement numérique

L'EQUIPEMENT NUMERIQUE, UNE EXIGENCE DES HABITANTS ET DES ENTREPRISES, ACCRUE AVEC LA CRISE SANITAIRE

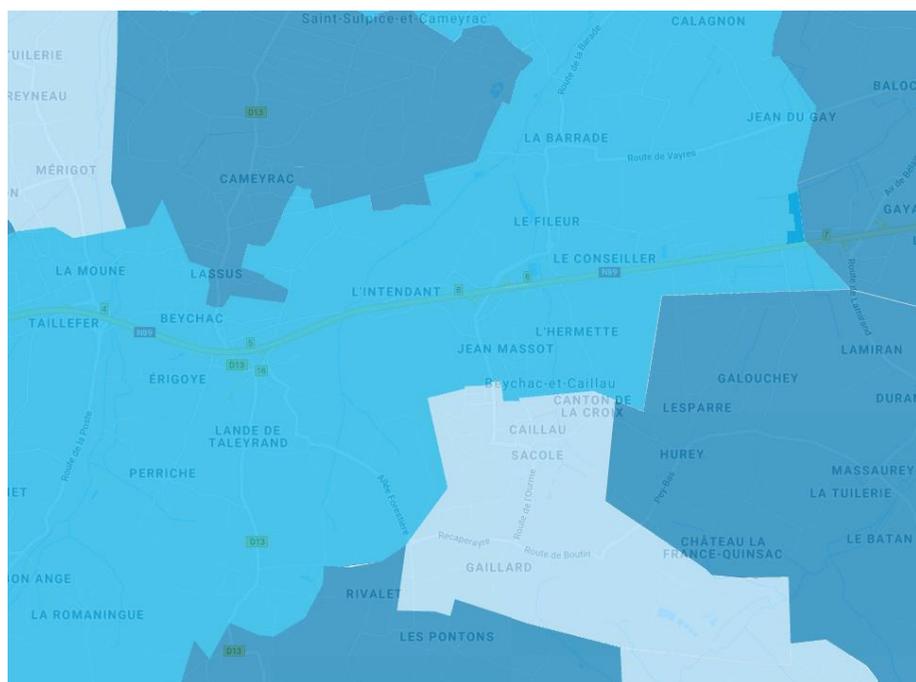
Un bon accès aux réseaux numériques et mobiles est un enjeu primordial pour attirer des nouvelles populations et des entreprises. Internet est pleinement entré dans les pratiques quotidiennes et les difficultés d'accès au réseau peuvent constituer un frein à l'installation de nouveaux arrivants, notamment les jeunes et les actifs. Et leur niveau d'exigence s'est accru avec le développement et la généralisation de la pratique du télétravail liée à la crise sanitaire.

1.4.1. Couverture mobile : une couverture intégrale

L'intégralité du territoire communal est couverte par le **réseau 4G** des principaux opérateurs téléphoniques : Bouygues Telecom, Orange, SFR et Free. Des émetteurs 2/3/4G sont implantés sur la commune, assurant un bon niveau de services sur l'ensemble du territoire.

1.4.1. Fibre : en cours d'acheminement

En dehors de Libourne et des communes de Bordeaux Métropole, le Syndicat Mixte du département Gironde Numérique, créé en 2007, a initié un projet de déploiement de la fibre. Le Conseil Départemental a attribué une délégation de service public à Orange pour une durée de 25 ans. Orange a alors créé une filiale, Gironde Très Haut Débit, qui est en charge de la construction et de l'exploitation du réseau public (RIP) Gironde Haut Méga. L'objectif est de **couvrir l'ensemble des girondins d'ici 2024.**

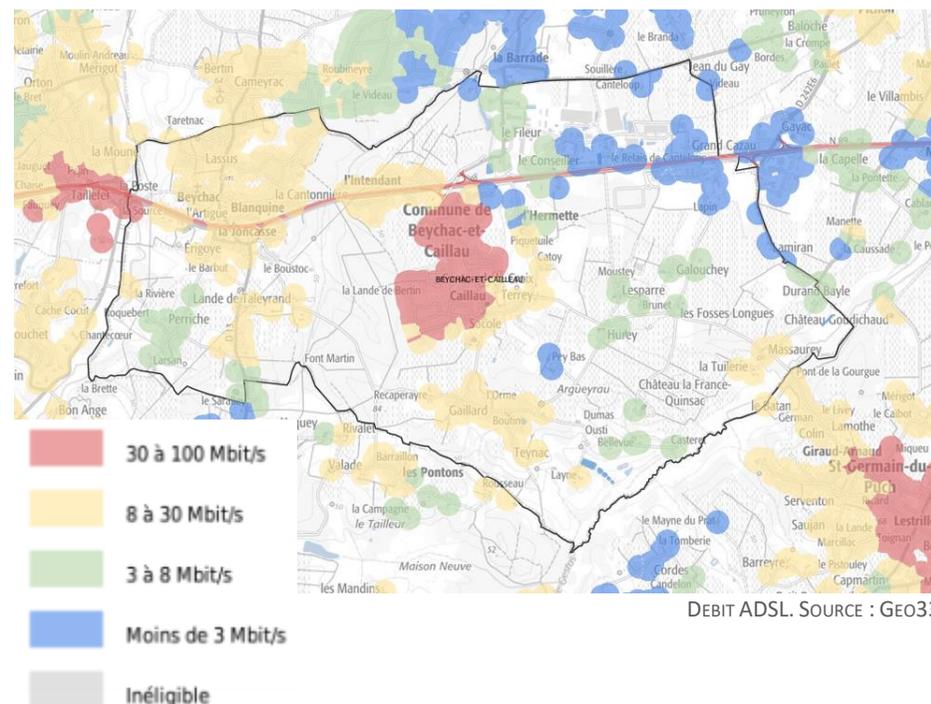


✓ Déploiement prévisionnel

- ✓ 1 Phase 1 : 2018 – mi 2021
- ✓ 2 Phase 2 : mi 2021 – mi 2023
- ✓ 3 Phase 3 : mi 2023 – mars 2025

CARTE DU DEPLOIEMENT DU RESEAU PUBLIC GIRONDE HAUT MEGA

1.4.2. Couverture ADSL : des zones urbanisées inégalement desservies



DEBIT ADSL. SOURCE : GEO33

Le bourg de Cailleau est desservi par le Très Haut Débit (> 30 Mbit/s) et les secteurs de Beychac, l'Intendant et Boutin sont desservis par le Haut Débit (entre 8 et 30 Mbit/s).

En revanche, les secteurs de Perriche, Bos Plan et Grand Cazau connaissent des débits faibles à très faibles.

Cela peut représenter un frein à l'installation des entreprises dans les zones d'activités. L'arrivée prochaine de la fibre devrait améliorer la situation et faire monter en puissance l'équipement numérique de ces zones stratégiques.

2. Le commerce et les services aux particuliers

2.1. Commerces : une commune dépendante des équipements commerciaux alentour

La commune est largement dépendante des équipements commerciaux alentours (zone commerciale Grand Tour à Sainte-Eulalie et Quatre-Pavillons à Lormont, centre-ville de Saint Sulpice-et-Cameyrac, palette étoffée de petits commerces et services de proximité sur les communes autour...).

2.1.1. Commerce alimentaire : des pratiques de proximité dans les communes voisines



L'offre commerciale alimentaire de Beychac-et-Cailleau est très faible. La commune dispose d'un **magasin multiservices** dans le bourg de Cailleau (supérette, restaurant, presse). En outre, les domaines viticoles et Planète Bordeaux font de la vente directe de vin.

MAGASIN MULTISERVICE A CAILLEAU. SOURCE : GOOGLE MAP

Les pratiques d'approvisionnement des habitants s'appuient sur l'offre alimentaire des communes voisines, et notamment **Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Salleboeuf, Saint-Germain-du-Puch et Montussan** qui disposent d'une offre de proximité (commerces de bouche, supermarché ou hypermarché).

Les **pratiques alimentaires sont multiterritorialisées** et dépendent de la chaîne de déplacements effectuée par les ménages dans la journée : trajet domicile-travail, trajet travail-loisirs ou domicile-loisirs, etc.

2.1.1. Commerce non alimentaire : des pratiques qui s'appuient sur les zones commerciales et les centres-villes des grands centres urbains

L'offre commerciale non alimentaire de la commune est également assez faible. Beychac-et-Cailleau accueille un **magasin de cheminées et poêles** Route du Petit Conseiller, un **magasin discount d'équipement du foyer** à Lartigue, un **magasin de meubles en bois** à Beychac, quelques **concessionnaires automobiles** et une **station-service** qui est établie sur la RN 89, et est utilisée principalement par les usagers de la Route Nationale. Son accès par voie piétonne depuis la zone d'activités de Bos Plan est possible mais n'est pas aménagé et peut être dangereux. Un accès sécurisé pourrait être aménagé.

Concernant les commerces non alimentaires, et notamment les magasins d'équipement de la personne et du foyer, la zone commerciale Grand Tour à Sainte-Eulalie, Quatre-Pavillons à Lormont, l'agglomération bordelaise et Libourne sont les principaux pôles pourvoyeurs.

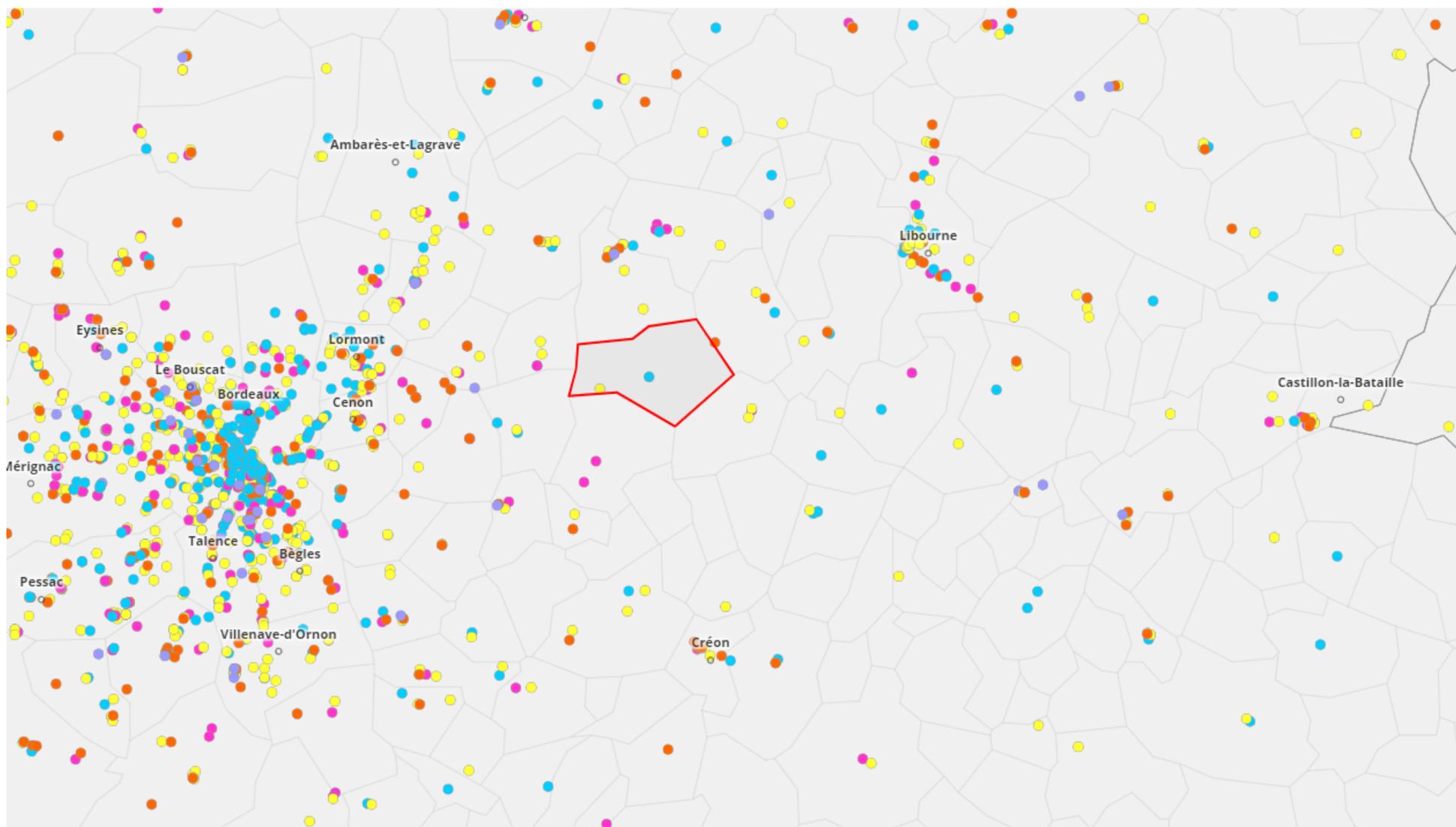
2.2. Des services aux particuliers principalement orientés vers la construction

Beychac-et-Cailleau accueille des **artisans du secteur du bâtiment** : électriciens, maçons, entreprises générales du bâtiment, menuisiers, plâtriers et plombiers. Cela participe à l'économie résidentielle et accompagne les dynamiques de construction de la commune.

La commune accueille aussi une **petite offre de restauration** : dans le centre de Cailleau, à Perriche, ainsi que dans les zones d'activités afin de répondre aux besoins des actifs (snack dans la zone d'activités du Petit Conseiller, brasserie dans la zone de Bos Plan, enseigne franchisée de restauration rapide au niveau de l'échangeur n°5 à la Pasquina).

Quelques services aux particuliers sont présents sur la commune, comme un institut de beauté, un coiffeur, des garages automobiles et une auto-école.

Commerce alimentaire (localisation), 2020 - Source : Insee, Base permanente des équipements (Bpe)



- Hypermarché, supermarché (14 132)
- Épicerie, supérette (34 182)
- Boulangerie (47 618)
- Boucherie charcuterie (22 211)
- Poissonnerie (3 026)

3. Les mobilités

3.1. Les déplacements routiers

3.1.1. Une bonne desserte par le réseau viaire

Beychac-et-Cailleau est traversée par des **voies structurantes à l'échelle nationale et métropolitaine**.

La **Route Nationale 89**, qui assure la **continuité en voie express de l'autoroute A89**, qui s'arrête actuellement près de Libourne en direction de Bordeaux, et qui dessert Beychac-et-Cailleau par trois échangeurs (n°5, 6 et 7). La route, d'intérêt national, est **classée « voie express »** ce qui implique des règles d'inconstructibilité à ses abords. L'infrastructure parcourt Beychac-et-Cailleau d'est en ouest, et constitue un obstacle physique entre le nord et le sud de la commune. Les trois échangeurs de la RN 89 se situent au niveau de Beychac (ZA la Pasquine), de Cailleau (ZA Bos Plan) et de la ZA du Lapin : les **zones d'habitat et d'activités économiques sont convenablement desservies**.

La **Route Départementale 13**, qui traverse la commune de nord en sud et permet de relier la RD 936 (rocade bordelaise – Créon) et la RD 242 (A10 – Libourne). La RD est connectée à la RN 89 par un échangeur à la Pasquina. Des habitations s'égrènent le long de la voie (le Saralley), générant localement des **problématiques de sécurité et de nuisances**.

Les habitants profitent du maillage dense de voiries structurantes et de cette bonne desserte pour se rendre vers les bassins d'emplois voisins. Les **problématiques de congestion routière** sont de plus en plus fréquentes, ce qui invite les décideurs locaux à étudier la possibilité de **développer les transports collectifs** (sur la RN 89) ainsi qu'un **réseau métropolitain structurant** (dont ferait partie la RD 13), rendant plus efficaces et moins polluants les déplacements quotidiens.

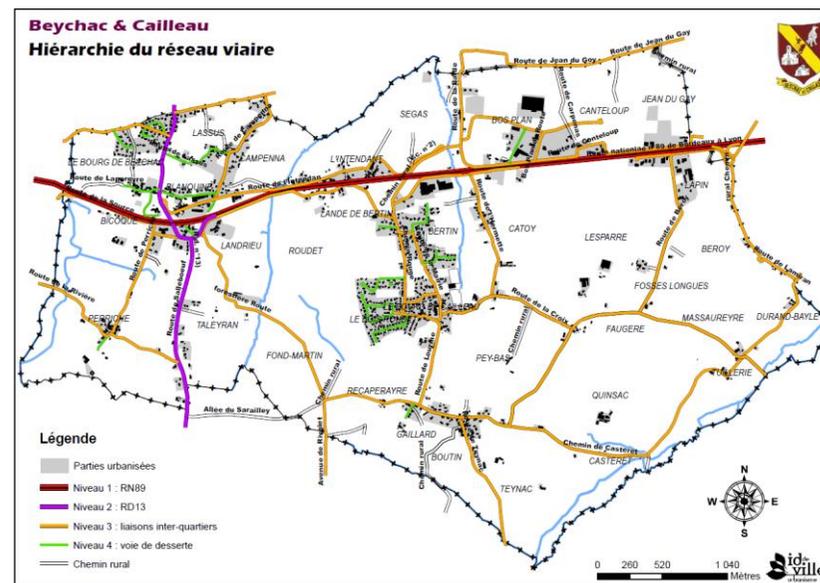
Le reste de la commune est desservi par un réseau de voies communales qui assure la desserte locale infra et inter-communale. Ce réseau est bien

connecté aux 3 principaux échangeurs de la RN 89 et constituent des points de franchissement entre les quartiers nord et sud.

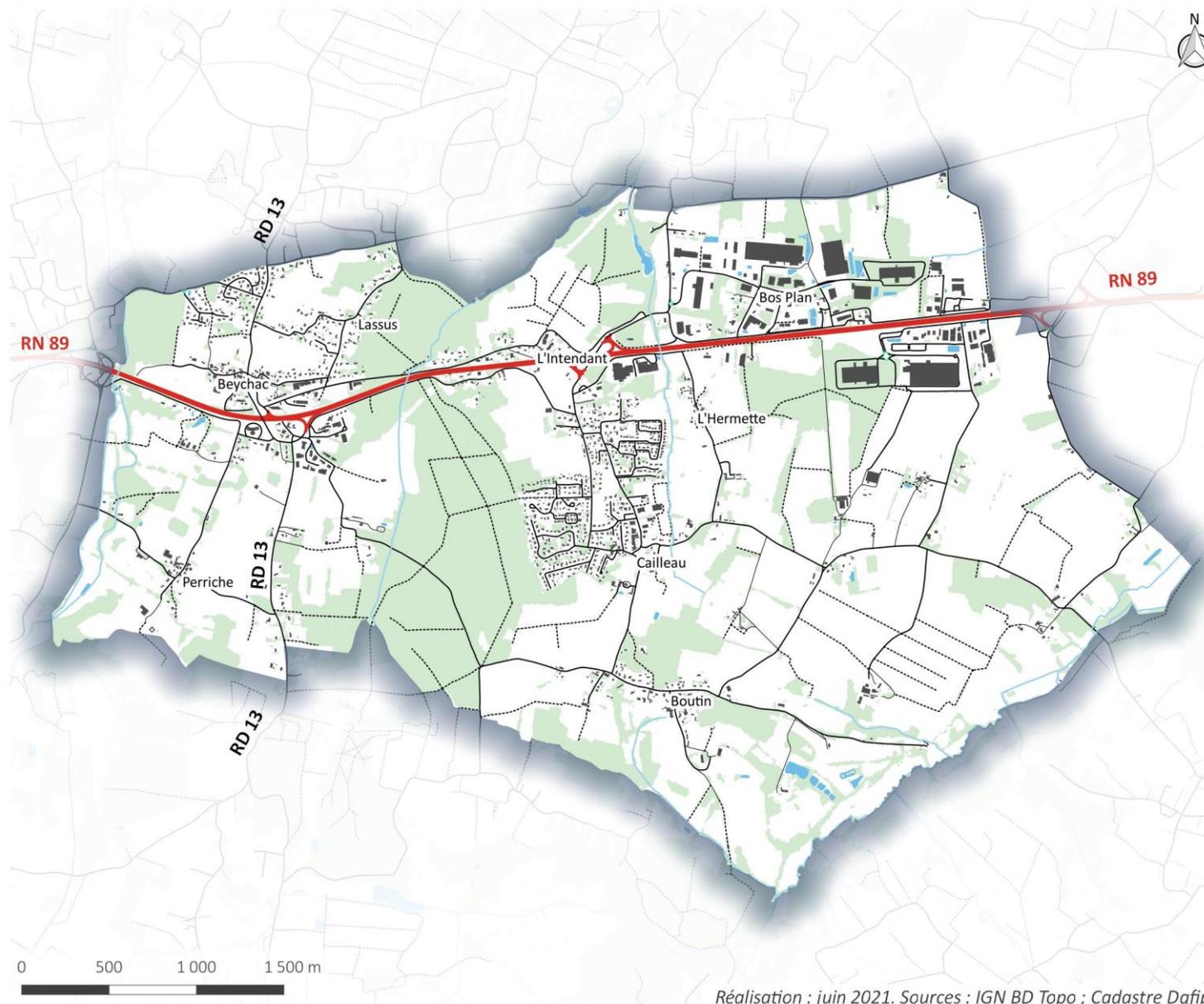
CE QUE DIT LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

- Etudier le principe de desserte en transport collectif rapide sur les infrastructures à caractère autoroutier avec la création d'un tronçon à haut niveau de services sur la RN 89 entre l'intra-rocade et Beychac-et-Cailleau (P2).
- Mettre en place un réseau métropolitain structurant de liaisons à haut niveau de service sur voirie existante, et notamment sur la RD 13 (P1).
- Faire des nœuds d'interconnexion de nouveaux lieux de centralité : identification de l'interconnexion entre la RN 89 et la RD 13 (S1).

La commune compte aussi de nombreux **chemins et sentiers** qui sillonnent les espaces agricoles et forestiers et peuvent être les **supports d'usages récréatifs et sportifs** pour les habitants.



Types de routes



Maillage routier

- Type autoroutier et bretelle
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- ⋯ Chemin et sentier

Occupation du sol

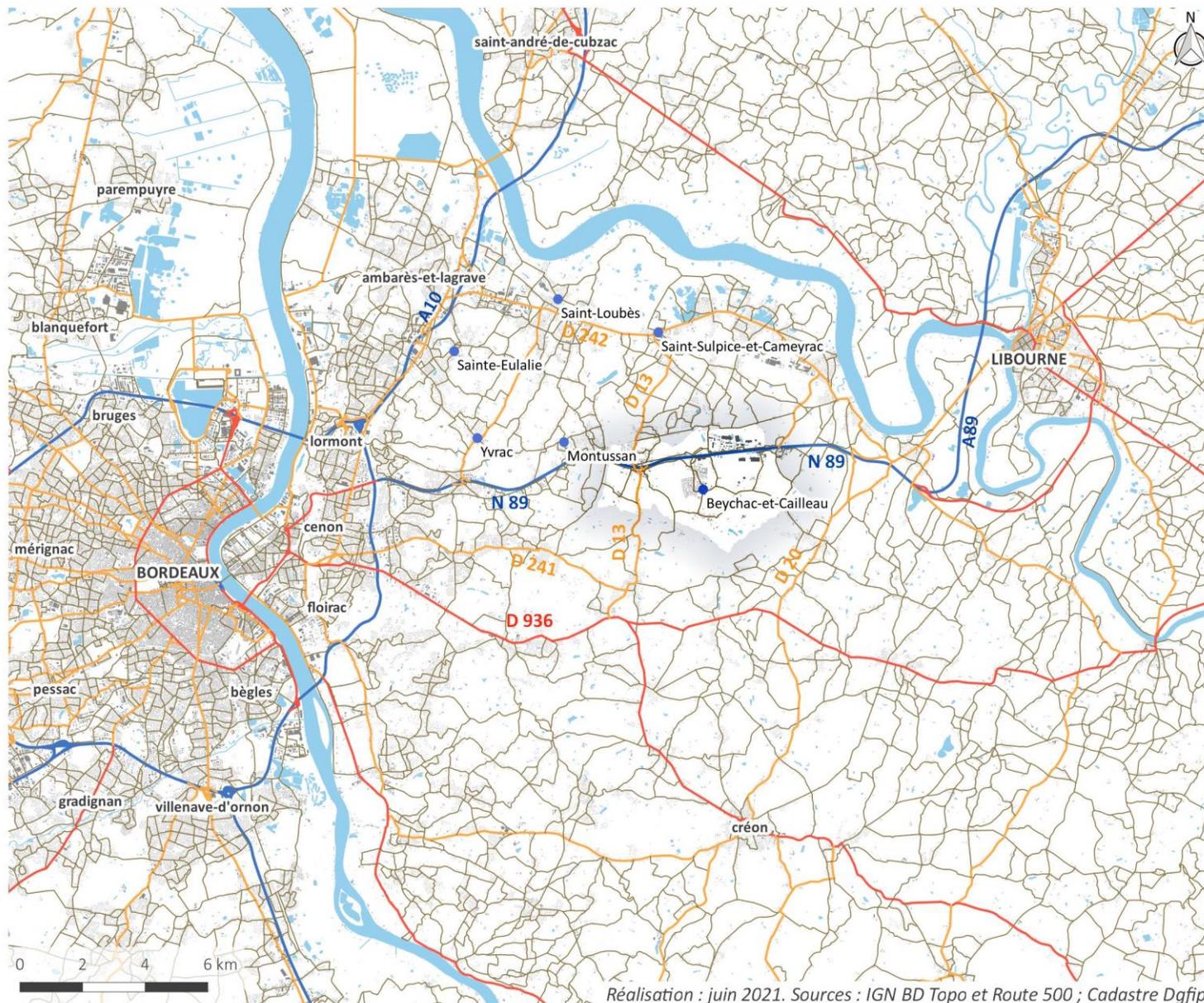
- Cours d'eau et surfaces hydrographiques
- Bois, haies et forêts

Cadastre

- Bâtiments

Réalisation : juin 2021. Sources : IGN BD Topo ; Cadastre Dgfi

Vocation des routes



Vocation des routes

- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Liaison locale

Occupation du sol

- Cours d'eau et surfaces hydrographiques

Cadastre

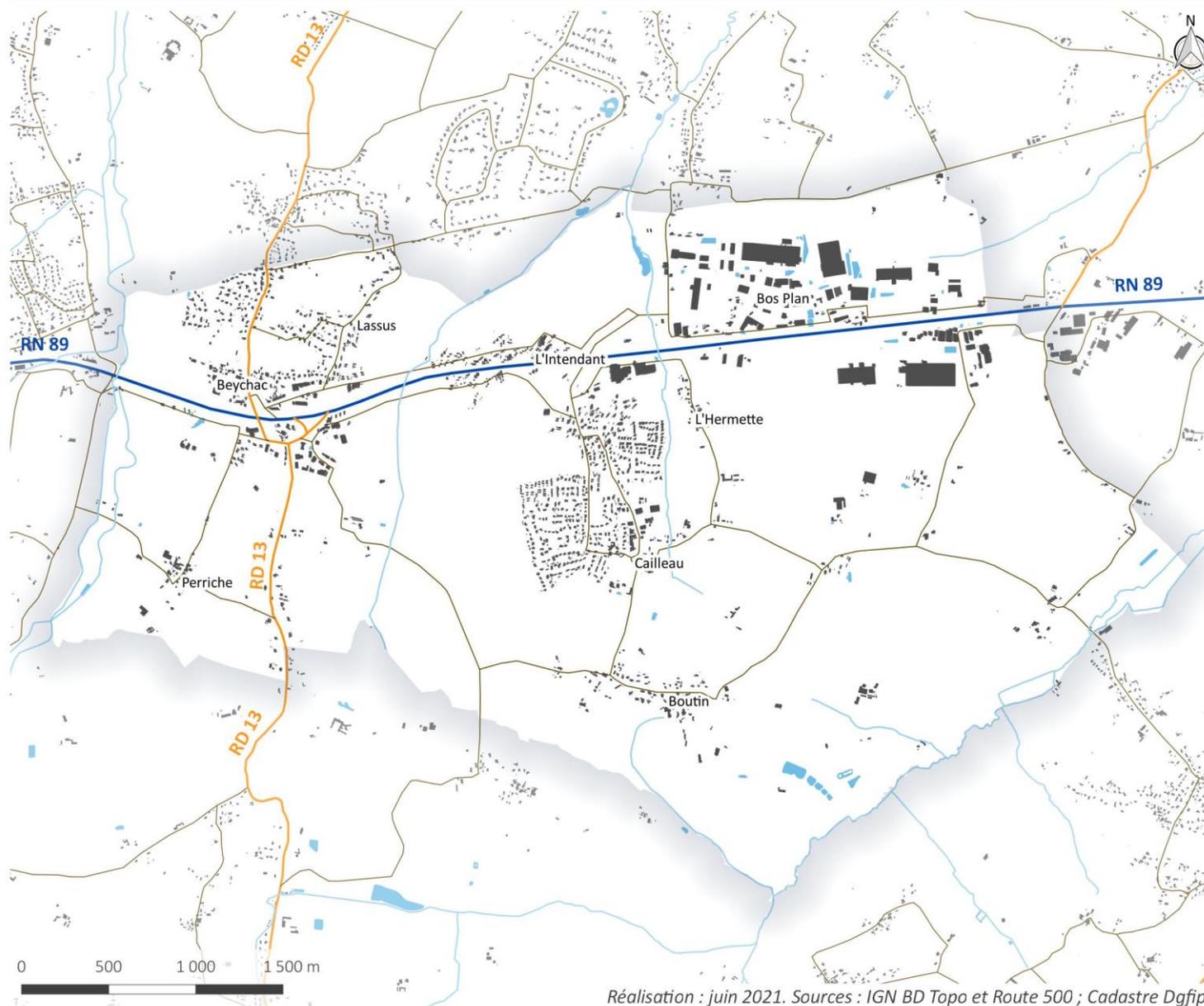
- Bâtiments

Toponymie

- Communes appartenant à la Cdc du Secteur de Saint-Loubès

Réalisation : juin 2021. Sources : IGN BD Topo et Route 500 ; Cadastre Dgfp

Vocation des routes



Vocation des routes

- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Liaison locale

Occupation du sol

- Cours d'eau et surfaces hydrographiques

Cadastre

- Bâtiments

3.1.2. Prescriptions liées aux infrastructures routières

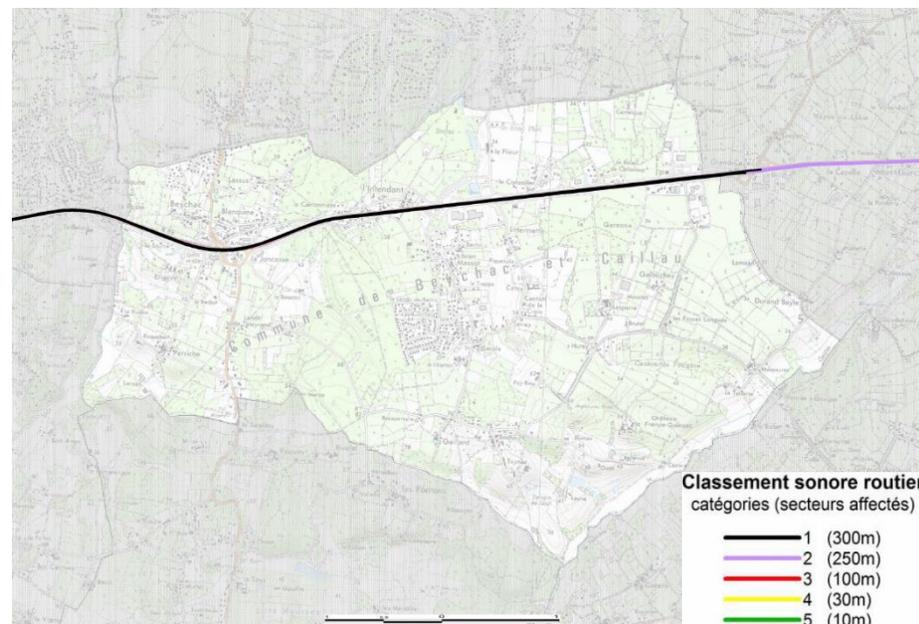
Article L.111-6 du code de l'urbanisme : la RN 89 classée route express

La RN 89 est classée « route express » par le décret du 27 novembre 1980 et est donc concernée par l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Celui-ci stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations (sauf celles mentionnées à l'article L.111.7 du même code) sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie. L'article L.111-8 précise que le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. **Les secteurs de L'Artigue, Blanquine, l'Intendant et une partie de Bos Plan et du Lapin sont concernés par l'article L.111-6** (voir carte en page suivante).

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le tronçon de la RN 89 qui traverse Beychac-et-Cailleau a été entièrement **classé en catégorie 1 au classement sonore des voies routières** par arrêté préfectoral du 02 juin 2016. Le secteur affecté par les nuisances sonores est compris dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie. Ce classement impacte notamment les secteurs bâtis de Beychac, la Joncasse, l'Intendant, Bos Plan et le Lapin (voir carte page suivante). Il a pour effet d'affecter des **normes d'isolation acoustique de façade** à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. L'isolation requise est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

A noter que **la propagation du bruit est perçue au-delà des 300 mètres**, selon le sens des vents dominants. La situation en surplomb d'une partie de la commune favorise ce phénomène.

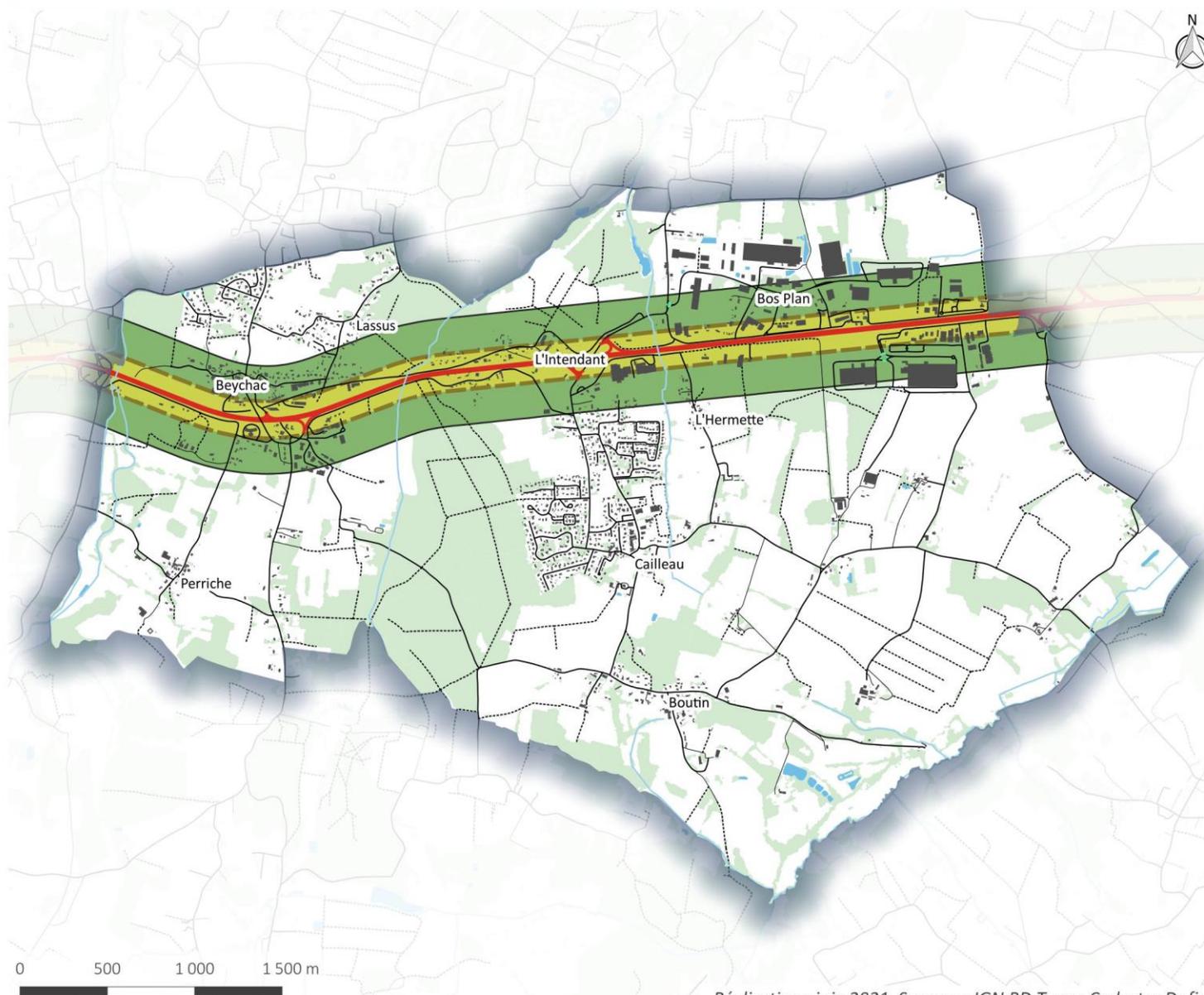


CLASSEMENT SONORE ROUTIER DE LA RN 89 A BEYCHAC-ET-CAILLEAU. ANNEXE A L'ARRETE PREFECTORAL DU 02 JUIN 2016

RECOMMANDATIONS DE LA DDTM CONCERNANT LE BRUIT

- Eloigner ou implanter en fonction de leur impact les zones artisanales, les zones industrielles, les installations agricoles et les axes routiers importants, des zones destinées à l'habitation avec la mise en place éventuelle de zones tampon.
- Prendre garde à certaines activités préjugées non bruyantes (activités commerciales générant un trafic routier conséquent par exemple) vis-à-vis des activités nécessitant des conditions d'exploitation plus calmes.
- Choisir judicieusement l'implantation de certains bâtiments (salles des fêtes et polyvalentes, bars...) ou de certains équipements (voies routières, stations d'épuration, terrains de sport...).
- Limiter les secteurs constructibles soumis aux nuisances sonores.

Prescriptions liées à la RN 89



- RN 89, classée "route express" et catégorie 1 au classement sonore des voies routières
- Bande de 100 mètres de part et d'autre de la route express dans laquelle s'applique l'article L.111-6 du code de l'urbanisme
- Secteur de 300 mètres de part et d'autre de la RN 89 affecté par le classement sonore de la voie

Maillage routier

- Type autoroutier et bretelle
- Route à 1 chaussée
- Route empierrée
- Chemin et sentier

Occupation du sol

- Cours d'eau et surfaces hydrographiques
- Bois, haies et forêts

Cadastre

- Bâtiments

Réalisation : juin 2021. Sources : IGN BD Topo ; Cadastre Dgfiip

Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures de transport terrestre

Le PPBE a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 décembre 2018. Il définit des actions locales à mettre en œuvre afin de prévenir et réduire, si nécessaire, le bruit dans l'environnement et de protéger les zones calmes.

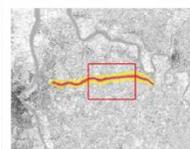
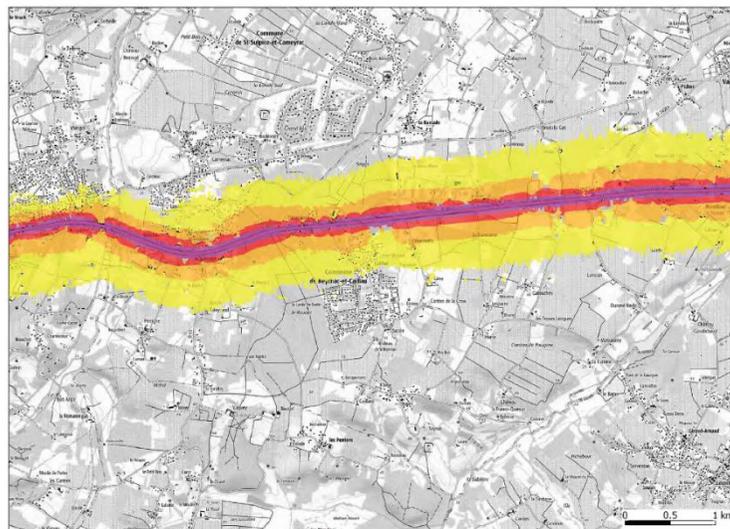
La carte de bruit stratégique ci-dessous identifie de larges **zones urbanisées exposées au bruit** à Beychac-et-Cailleau, l'intensité variant selon la distance à la RN 89. Les secteurs de Lassus et de Bertin sont aussi impactés, en plus des secteurs situés très à proximité de la route (Beychac, Blanquine, Joncasse, l'Intendant...).

Zones exposées au bruit - carte de "type a" - LDEN

Département de la Gironde (33)
France



Courbes isophones en Lden (Level day evening night) par pas de 5 en 5, de 55 dB(A) à supérieur à 75 dB(A) pour le réseau routier national non concédé du Département de la Gironde dont le trafic est supérieur à 3M véh/an.



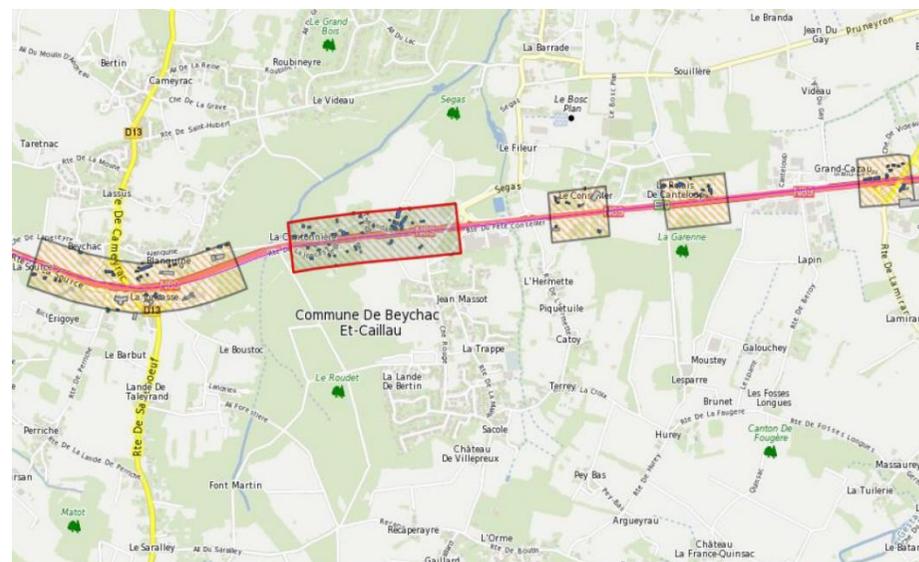
ZONES EXPOSEES AU BRUIT A BEYCHAC-ET-CAILLEAU SELON L'INDICATEUR LDEN (PERIODE DE 24 HEURES). CARTES DE BRUIT STRATEGIQUES

Toutefois, ces zones exposées ne dépassent pas les valeurs limites mentionnées à l'article L.572-6 du code de l'environnement (>68 Db dans le cas de Beychac-et-Cailleau).

A l'issue de la phase d'identification des zones considérées comme bruyantes, des mesures de protection appropriées ont été définies et synthétisées dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement.

Le PPBE définit à Beychac-et-Cailleau **quatre zones de bruit critique (ZBC)** dans lesquelles sont localisés des bâtiments sensibles appelés des points noir bruit (PNB). C'est sur le secteur de l'Intendant que le plus de PNB sont recensés (21).

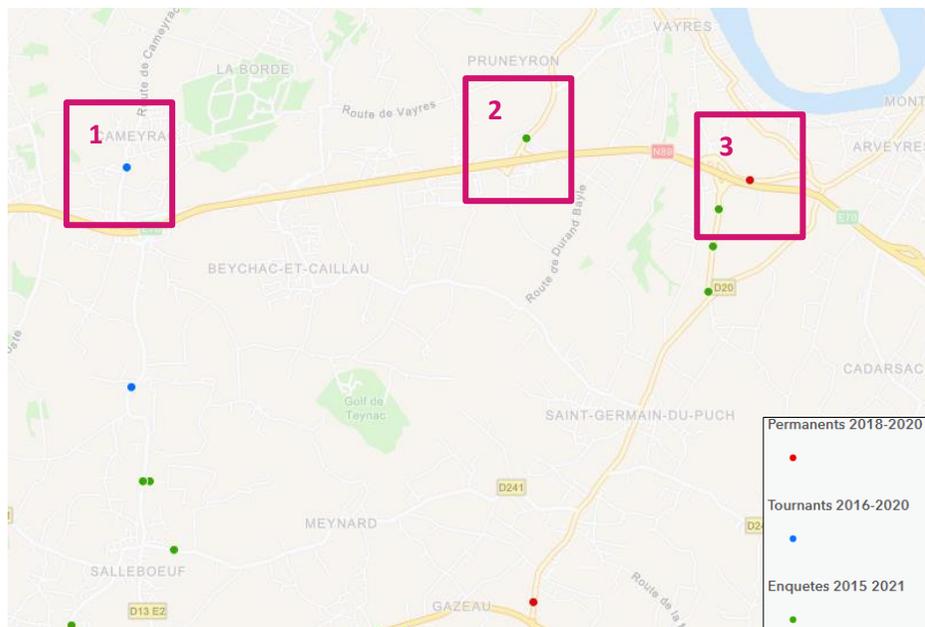
Le PPBE prévoit des **travaux de protection à la source** (murs anti-bruit de 2 mètres) pour les sections Joncasse côté sud de la RN et Cantonnière – et Intendant côté nord.



ZONES DE BRUIT CRITIQUE (ZBC) ET POINTS NOIR BRUIT (PNB) A BEYCHAC-ET-CAILLEAU. EXTRAIT DU PPBE DE GIRONDE.

3.1.3. Déplacements et trafics routiers

Le Département effectue des comptages routiers sur les routes girondines. Aucun compteur n'est présent à Beychac-et-Cailleau, mais des compteurs sur les communes voisines permettent d'apprécier le niveau du trafic routier.



CARTE DE LOCALISATION DES POINTS DE COMPTAGE. SOURCE : WWW.GIRONDE.FR

1 Situé le long de la RD 13 au niveau de Cameyrac, le compteur recense 4 120 véhicules par jour en 2020 (dont 1,3 % de poids lourds). La fréquentation a baissé d'un tiers par rapport à 2016 (6 150 véhicules/jour). La crise sanitaire de 2020 ayant entraîné une **hausse du recours au télétravail**, la **baisse de la fréquentation sur les routes** est à interroger au regard des nouvelles pratiques qui s'ancreront – ou non – suite à la pandémie.

2 Situé sur la RD 0242E6 près de l'échangeur n°7 de la RN 89, à Vayres, ce point de comptage situé à proximité des zones d'activités de Beychac-et-Cailleau recense 6 980 véhicules/jour, dont 8 % de poids lourds. La **présence des poids**

lourds est plus importante au niveau des zones d'activités et le calibrage des voies doit être adapté.

3 Situé sur la RD 2089 au niveau de l'échangeur n°8 de la RN 89, à Arveyres, ce point de comptage a également constaté une **baisse de la circulation en 2020**. Alors que la circulation augmentait légèrement entre 2018 et 2019 (+ 1,2 %), la fréquentation a brusquement chuté de -20 % entre 2019 et 2020, passant de 10 000 véhicules/jour à 7 970 véhicules quotidiens (dont 3,5 % de PL).

MOBILITES ET COVID-19 : VERS DE NOUVEAUX COMPORTEMENTS ET DE NOUVEAUX AMENAGEMENTS ?

La crise sanitaire a eu un impact direct sur la mobilité : diminution du trafic routier, réduction de l'usage des transports collectifs au profit de pratiques actives (marche à pied, vélo, etc...), hausse du recours au e-commerce, ...

Avec la généralisation du télétravail, les motifs et les modes de déplacements évoluent, et l'envie de s'éloigner des métropoles se développe chez certains ménages. Parallèlement, les mentalités évoluent et les citoyens sont en quête de pratiques et de modes de vie plus durables pour l'environnement.

Les espaces périurbains se trouvent donc particulièrement sollicités, et plusieurs défis accompagnent ce regain d'intérêt : lutte contre l'étalement urbain, prise en compte de la mobilité durable dans les stratégies d'aménagement, à l'échelle communale et métropolitaine, développement d'autres formes de mobilités dans des secteurs initialement aménagés pour l'automobile : chemins piétons, pistes cyclables métropolitaines entre les lieux de vie, d'emplois et de loisirs, aires de covoiturage pour des trajets longs et de proximité, aires de recharge des vélos et véhicules électriques, systèmes de mobilités en libre-service, lignes de transports en commun en site propre, logistique urbaine plus verte, structuration urbaine autour des bourgs, etc...

3.1.4. Le stationnement

L'offre principale de stationnement est localisée autour des équipements publics regroupés dans le bourg de Cailleau :

- Les 2 parkings autour de la Mairie mutualisés avec :
 - La Maison pour Tous,
 - Les équipements scolaires et périscolaires,
 - La maison des arts (occupation faible à moyenne du parking en période normale),
 - La médiathèque.
- Le parking de la salle de sport complété par une offre au droit des ateliers municipaux (occupation faible voire nulle en dehors des manifestations).

Des aménagements au niveau de d'école et des équipements de Cailleau ont permis de mettre fin au stationnement sauvage et de sécuriser les liaisons piétonnes aux abords. Les parkings situés à proximité des équipements connaissent des **phénomènes de saturation des espaces de stationnement aux heures de pointe** (entrée et sortie d'école) puis un retour au calme le reste du temps avec un taux d'occupation important mais non saturé.



ABORDS DE LA PLACE DE CAILLEAU
@RELIEF URBANISME, 2021

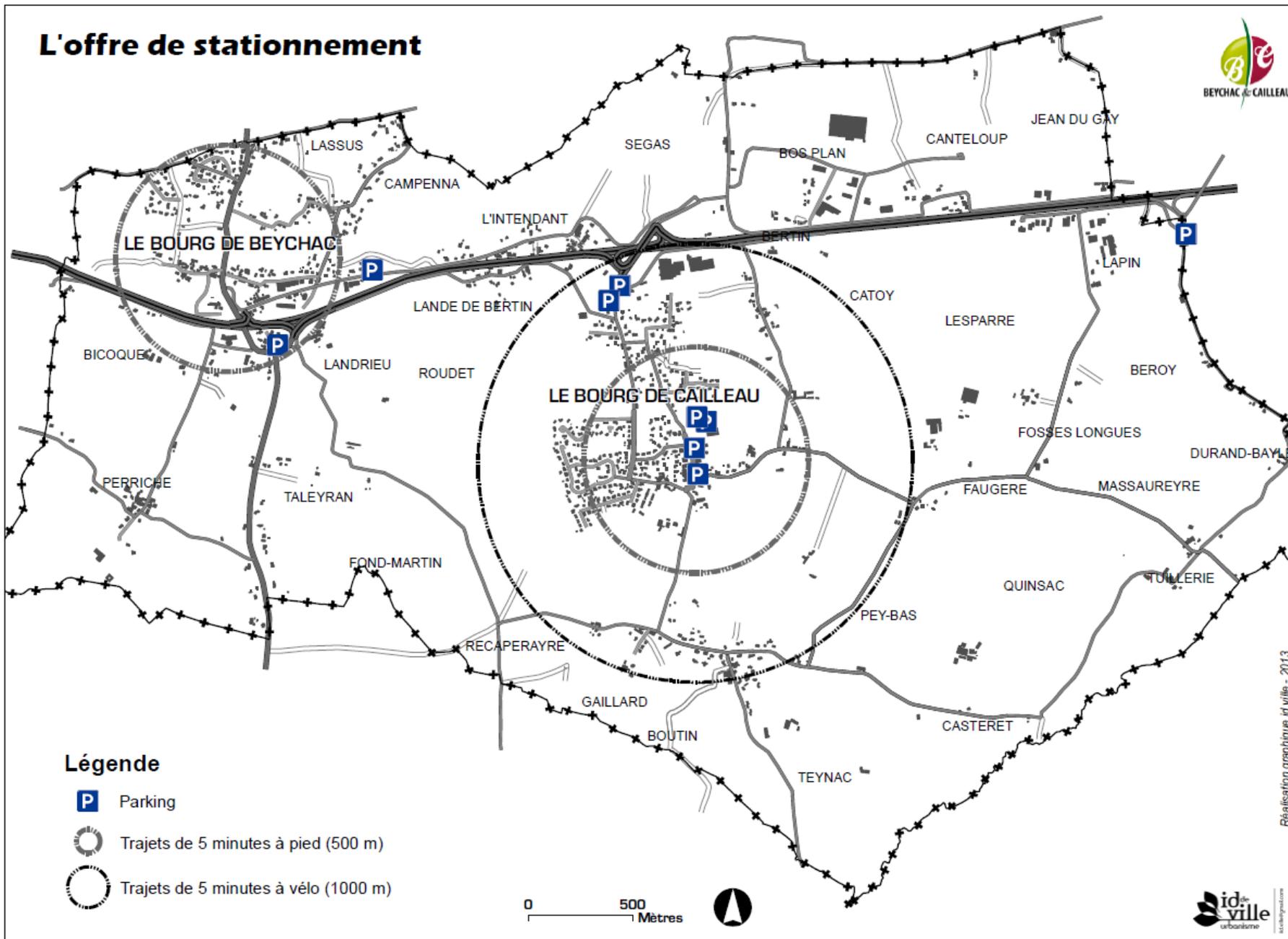
A Cailleau, la place du bourg et ses abords sont quant à eux très **encombrés par le stationnement sauvage**. Les automobilistes se garent sur les trottoirs, obligeant les piétons à marcher sur la chaussée et entraînant un risque d'accident, notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite ou les poussettes.

Deux aires de covoiturage sont connectées aux lignes de transport en commun, le long de la RN89 (Route de Lartigue et Route du Petit Conseiller).

Une offre de stationnement existe également au sein des opérations d'aménagement (offre d'appoint en lotissement, aire d'attente en zone d'activités, parking employés et visiteurs, ...).



L'offre de stationnement

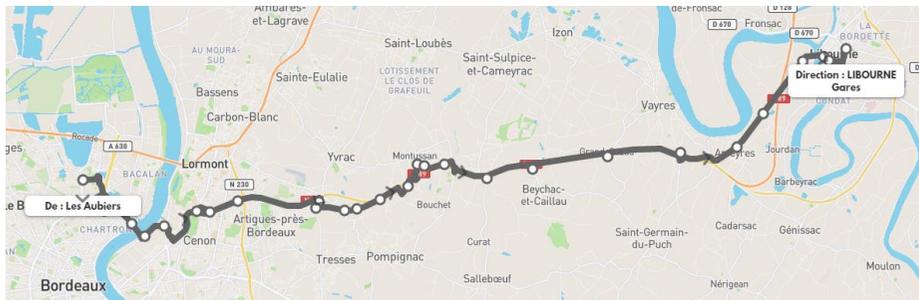


3.2. Transports collectifs

3.2.1. Le réseau de bus : des lignes encore trop peu performantes

L'offre de bus régionaux se déploie à Beychac-et-Cailleau sur les **lignes 302 (Bordeaux – Libourne) et 303 (Bordeaux – Beychac-et-Cailleau)**. Les deux lignes permettent l'intermodalité avec les lignes C et A du tramway bordelais. Elles sont toutefois assez peu performantes en termes d'offre mais présentent un potentiel de clientèle important au regard des trajets quotidiens des habitants de la commune.

La ligne 302 est parmi les plus fréquentées du réseau girondin¹. Mais elle souffre d'un temps de parcours bien trop long, dissuasif et peu concurrentiel de la voiture. Avec un meilleur niveau d'offre, elle pourrait donc capter une clientèle bien plus conséquente.



LIGNE DE BUS 302, DE LIBOURNE A BORDEAUX – LES AUBIERS (TRAM C). SOURCE : MODALIS.

La ligne 303 Bordeaux – Beychac et Cailleau est quant à elle très peu fréquentée (1000-5000 voyageurs), quasi exclusivement par des scolaires.



LIGNE DE BUS 303, DE BEYCHAC-ET-CAILLEAU A LORMONT (TRAM A). SOURCE : MODALIS.

L'amélioration de la performance des cars en termes de vitesse commerciale et d'itinéraire et la prise de mesures pertinentes d'exploitation des lignes de cars sur l'A89 permettraient de développer les potentialités que représente l'offre de cars pour les habitants de la ligne.

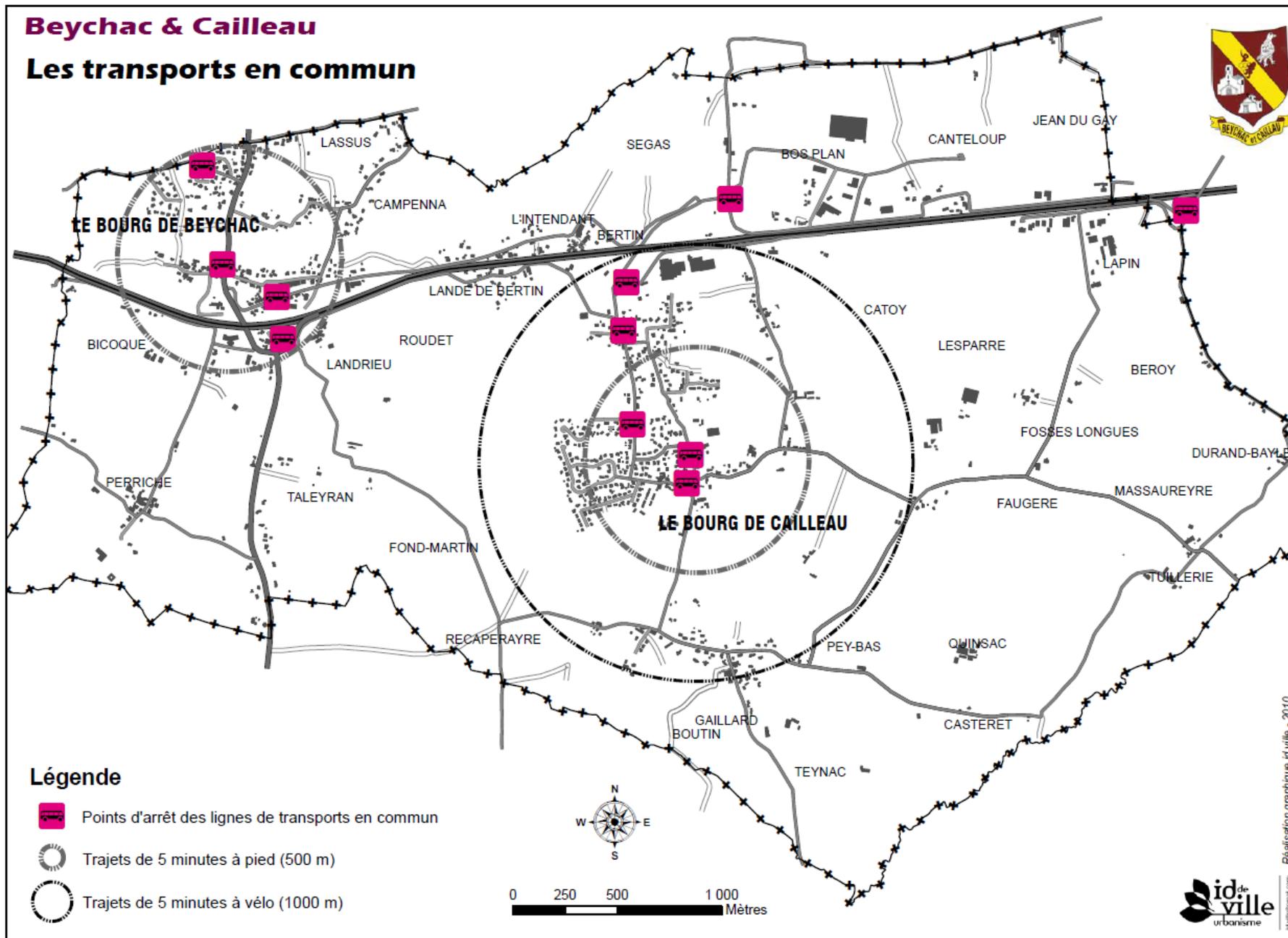
3.2.1. Le ramassage scolaire

Un service de ramassage scolaire municipal amène les élèves de la commune à l'école de Cailleau.

Deux lignes du SIVOM du collège d'Arveyres (Transporteur CITRAM) assurent le ramassage des élèves de Beychac-et-Cailleau scolarisés au collège d'Arveyres (2 A/R par jour selon 2 itinéraires distincts représentant 12 points d'arrêt sur l'ensemble de la commune). A signaler également l'existence d'un point d'arrêt de la ligne de ramassage à destination du collège de Saint-Loubès (compétence de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence) qui se situe en limite communale aux Hauts de Beychac (Route de la Moune).

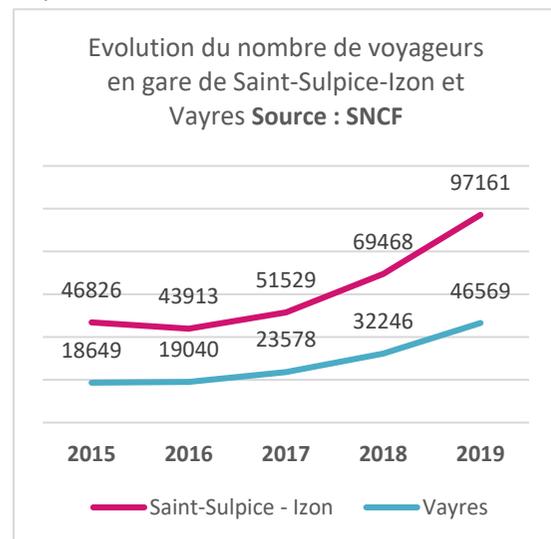
Les transports scolaires en direction du lycée Max Linder de Libourne sont assurés par un service de bus régionaux.

¹ Source : Livre Blanc de la CdC du Secteur de Saint-Loubès, A'urba 2009



3.2.2. Le réseau ferré : un potentiel à exploiter à proximité de Beychac-et-Cailleau

Beychac-et-Cailleau bénéficie de la **proximité des gares TER de Saint-Sulpice-Izon (à 8 mn en voiture de Beychac) et Vayres (à 8 mn en voiture de Cailleau)**. Cette liaison TER relie Bordeaux-Saint-Jean en environ 30 minutes et Libourne en 5-10 minutes). La desserte est renforcée aux horaires de bureaux, mais la fréquence des TER le matin et le soir reste assez faible : environ 1 TER/heure le matin en direction de Bordeaux et Libourne (soit 4 TER avant 09h00 et 4 TER après 16h30). Cela limite leur utilisation par les actifs ayant la possibilité de se déplacer en voiture.

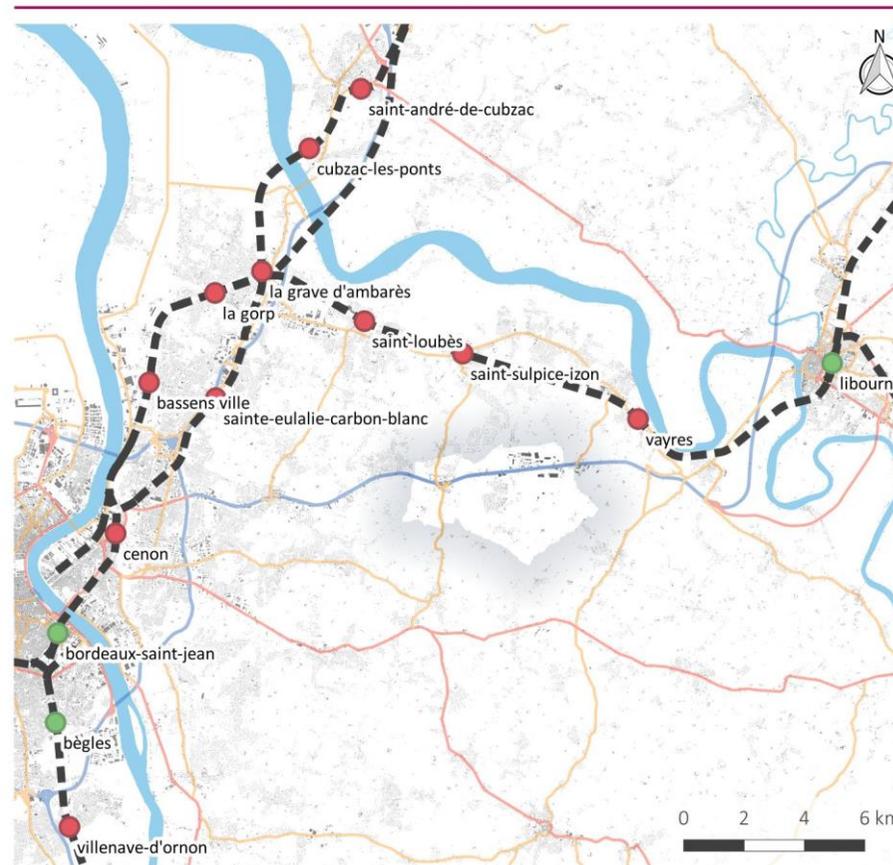


D'après les données de billetterie de la SNCF, le nombre de voyageurs a doublé entre 2015 et 2019 en gare de Saint-Sulpice – Izon (+ 107 %), et a été multiplié par 2,5 à Vayres (+ 150 %).

Cela montre bien qu'une meilleure performance de la ligne pourrait représenter une alternative efficace pour les travailleurs du périurbain, pour éviter les embouteillages et la saturation des places de stationnement. Dans ce contexte, cela serait pertinent d'améliorer le rabattement des actifs de Beychac-et-Cailleau vers les gares.

Pour mémoire, de 1908 à 1951, une ligne de Tramway électrique reliait Beychac-et-Cailleau à Bordeaux. A la fois transport de marchandises et de personnes, elle empruntait l'emprise de l'ancienne voie royale (la RN 89) jusqu'au lieu-dit l'Intendant. Le reclassement de la RN 89 en voie express entraîne la destruction de la gare en 1979.

Réseau ferré



Réseau ferré

— — — Voie ferrée

Types de gares

- Gare de voyageurs
- Gare de voyageurs et de fret

3.3. Le covoiturage

Selon les données du département et du site Blablacar, la commune de Beychac-et-Cailleau ne compterait pas d'aire de covoiturage en service. L'aire de covoiturage la plus proche serait celle de Senau à Vayres, au niveau de l'échangeur n°8 de la RN 89.

Pourtant, une **aire de covoiturage** est bien présente à Beychac-et-Cailleau, à proximité de l'échangeur n°7 de la RN 89, au niveau de la zone d'activités du Lapin. Il serait pertinent d'indiquer l'existence de cette aire aux services départementaux et aux organismes de covoiturage pour améliorer son recensement et son identification par les usagers. De plus, d'autres aires pourraient être aménagées aux abords de la RN 89 (échangeurs n°5 et 6) afin de développer l'usage du covoiturage chez les habitants de la commune qui se rendent quotidiennement sur les pôles d'emplois de Bordeaux et Libourne.

Une enquête covoiturage réalisée par le Département en 2018 indique que la plupart des usagers sont des actifs et utilisent le covoiturage pour un trajet domicile-travail. Le covoiturage est une pratique à développer en alternative à l'autosolisme.

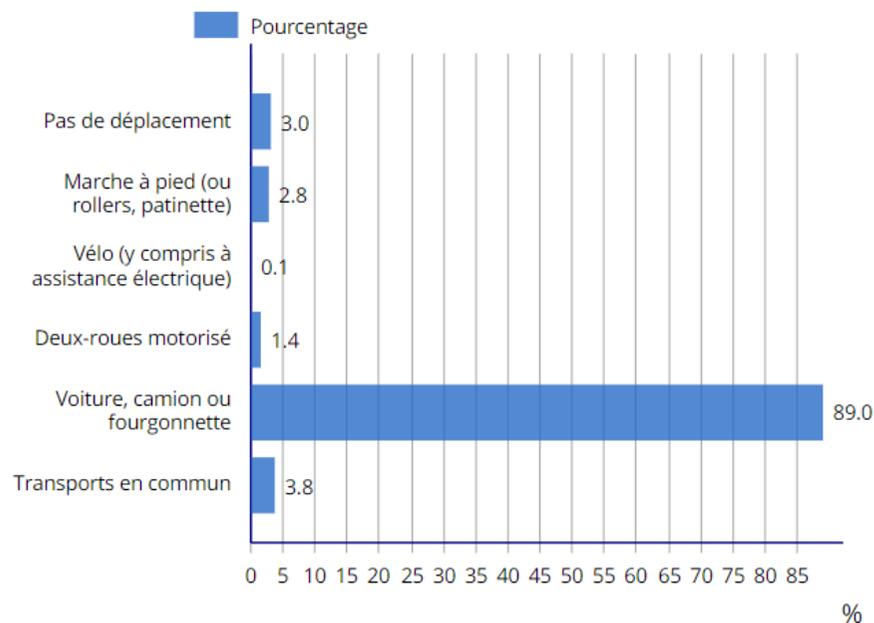
Le Département a mis en place la plateforme Transgironde pour faciliter l'usage du covoiturage à l'échelle départementale.

3.4. Le transport à la demande

Le Transport à la Demande en Gironde est un service proposé par la Région Nouvelle-Aquitaine en partenariat avec les Communautés de Communes. La CC Les Rives de la Laurence n'est pas partenaire de la Région et ne dispose pas d'un service de transport à la demande.

3.5. Des déplacements domicile-travail dominés par l'autosolisme

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



SOURCE : INSEE 2018

79 % des actifs occupés de Beychac-et-Cailleau travaillent dans une autre commune, et 89 % des actifs occupés de la commune utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Cela représente a minima **1776 déplacements automobiles quotidiens en semaine** (à raison d'un aller et d'un retour par jour).

Les modes doux sont très marginaux dans les pratiques et sont plutôt utilisés pour un usage récréatif que pour les trajets domicile-travail. Pourtant, de nombreuses entreprises sont présentes sur la commune et pourraient être rejointes par les habitants à pied ou en vélo, si un maillage sécurisé reliait les zones d'habitat aux zones économiques.

Partie 5 : Economies

1. Emplois et actifs

1.1. Contexte intercommunal

1.1.1. L'accessibilité, un levier d'attractivité économique

Le positionnement géographique de la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence constitue la pierre angulaire de l'économie locale. Située à la fois au carrefour de l'A10 et l'A89, en lisière de la CUB et de la rocade, la Communauté de communes est notamment un **territoire cible pour les activités de logistique et de transports** qui se sont implantées selon une logique d'opportunité.

Les zones d'activités principales de la Communauté de Communes sont ainsi situées à proximité des deux infrastructures routières principales et disposent d'une bonne desserte :

- La **zone commerciale** de Grand Tour à Saint-Eulalie située à la sortie n°43 de l'A10 (4^{ème} zone commerciale de l'agglomération bordelaise) ;
- La **zone industrielle** de Saint-Loubès, complémentaire à celle de Saint-Eulalie, placée aux portes de la métropole bordelaise ;
- Le **parc économique** du Bos Plan avec les zones du Grand Cazau, du Lapin et de Pasquina à Beychac-et-Cailleau, située à la sortie n°6 de la RN 89 (100 ha, 1 800 emplois).

Les **effets de congestion**, notamment sur l'A10, viennent amoindrir toutefois l'accessibilité de ces sites vers et depuis l'agglomération. Des pistes d'amélioration peuvent être envisagées grâce aux fortes potentialités du territoire en matière de multimodalité (embranchements ferrés notamment).

1.1.2. Un territoire intercommunal en bonne santé économique

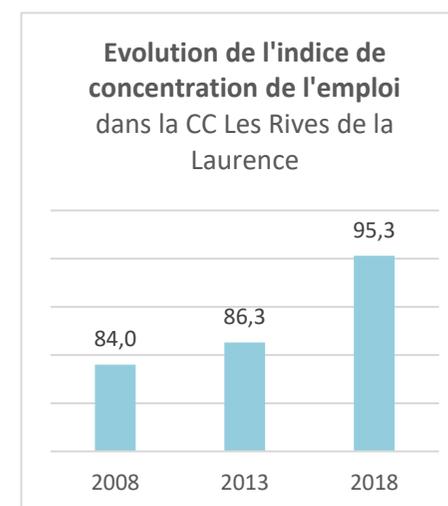
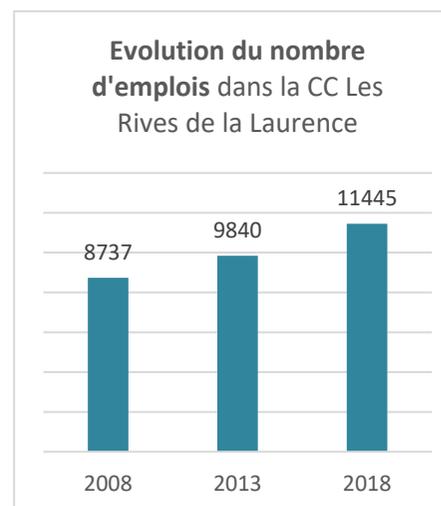
La Communauté de Communes compte 11 445 emplois en 2018. Entre 2008 et 2018, **2 708 emplois supplémentaires** ont été créés sur ce territoire, soit

une augmentation de **+ 31 %**. L'indice de concentration de l'emploi est en augmentation et atteint 95,3 en 2018, ce qui signifie que la CC se rapproche de l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi.

DEFINITION : INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

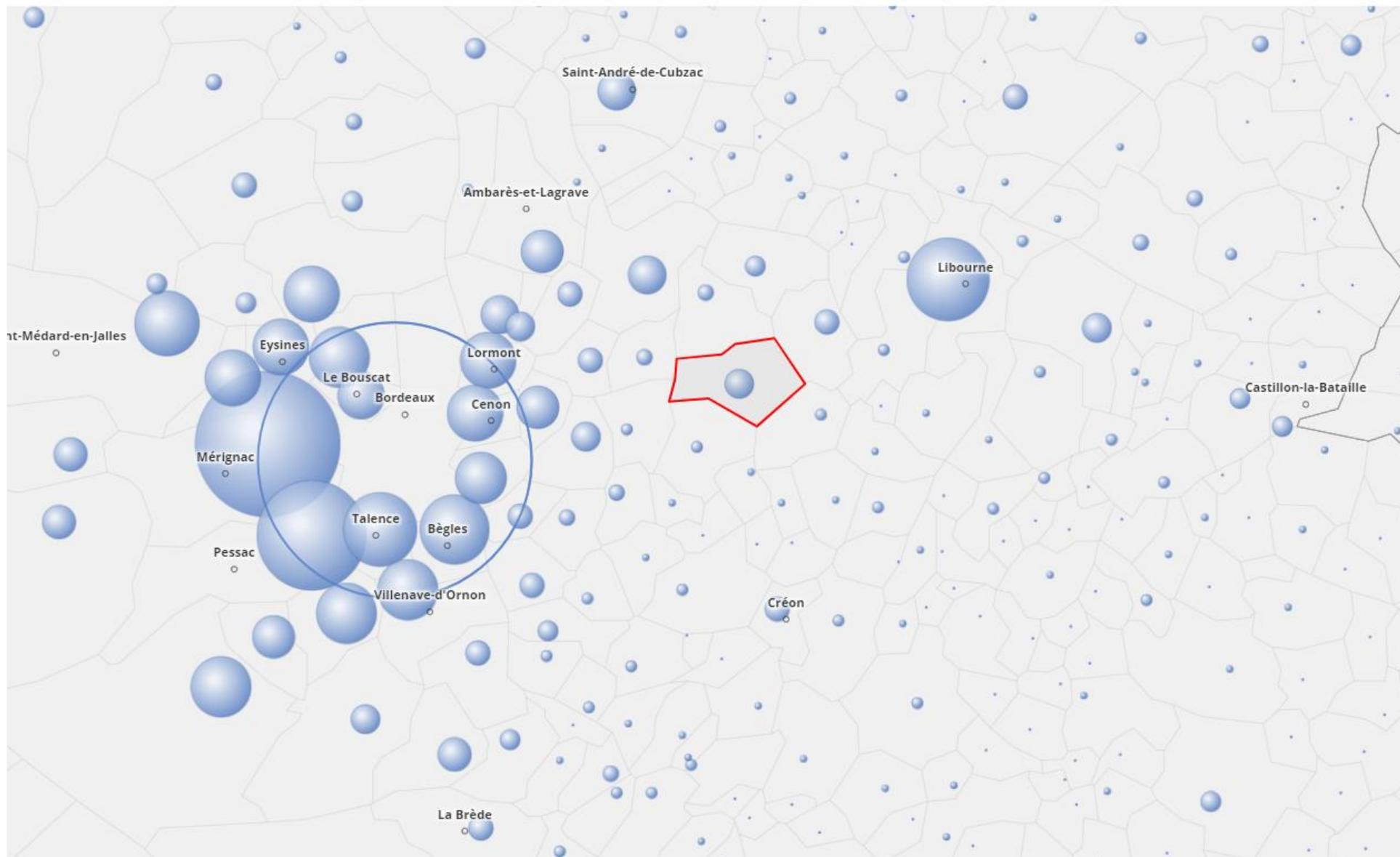
L'indicateur de concentration de l'emploi (ICE) mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisant.

Quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi (ICE<100), alors ce territoire est qualifié de résidentiel. A l'inverse, lorsque le nombre d'emplois sur le territoire est supérieur au nombre d'actifs occupés (ICE>100), alors le territoire a suffisamment d'emplois pour ses travailleurs, et a même éventuellement la capacité de fournir des emplois à des travailleurs résidant hors territoire.



SOURCE : INSEE 2018

Nb d'emplois au lieu de travail (LT), 2018 - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale

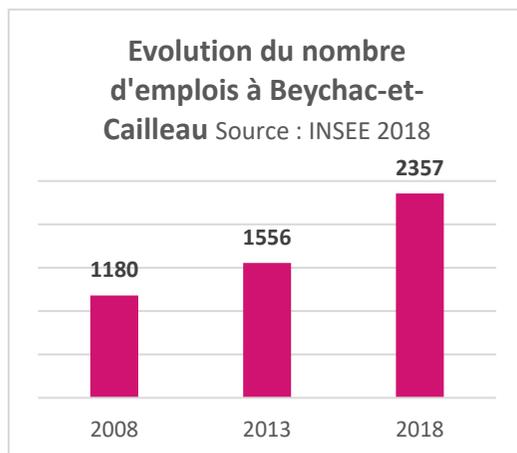


 = 4 956

1.2. De très fortes dynamiques économiques à Beychac-et-Cailleau

1.2.1. Beychac-et-Cailleau, une nouvelle polarité économique

Alors que de nombreuses communes rurales de l'aire métropolitaine bordelaise et du périurbain libournais se sont développées sur un modèle résidentiel, **Beychac-et-Cailleau** a la particularité d'avoir couplé à son développement résidentiel un fort développement économique.



Ce développement est le fruit de l'aménagement de zones d'activités économiques à partir des années 2000 aux abords de la RN 89 et de ses échangeurs : de nombreuses entreprises se sont installées, créant de nombreux emplois.

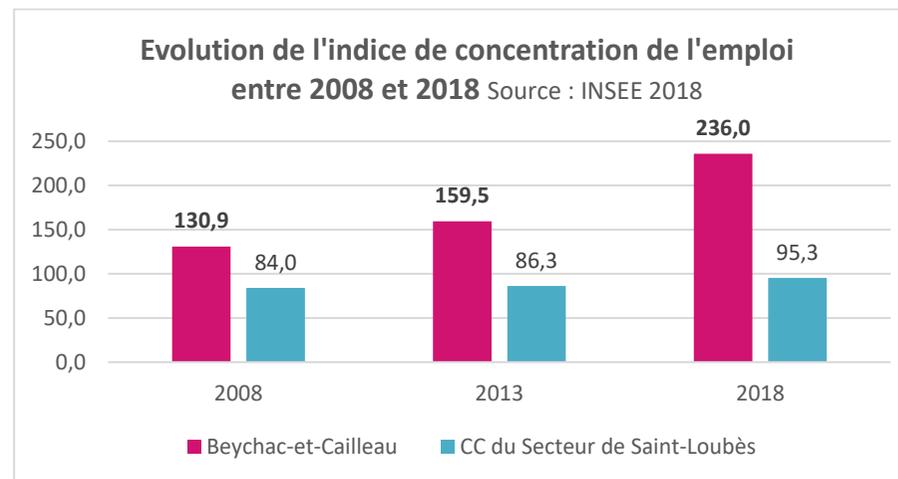
Ainsi, en 10 ans, entre 2008 et 2018, Beychac-et-Cailleau a gagné **1 177 emplois**, soit une augmentation de **+ 100 %**.

Le développement économique a été largement supérieur au développement résidentiel : **1 117 nouveaux emplois pour 282 habitants supplémentaires, soit 4 emplois créés pour 1 nouvel habitant.**

Sur la même période, la commune compte 97 actifs supplémentaires (+ 10 %). Les nouveaux emplois bénéficient aux actifs de Beychac-et-Cailleau, mais aussi aux actifs résidant en dehors de la commune.

La commune a donc pris un tournant et est devenue une **polarité économique nouvelle entre l'aire bordelaise et libournaise.**

L'indice de concentration de l'emploi a fortement augmenté en 10 ans et est de 236 en 2018 : **pour 1 actif occupé résidant à Beychac-et-Cailleau, la commune offre 2,4 emplois** (en 2008, 1 actif occupé pour 1,3 emplois).

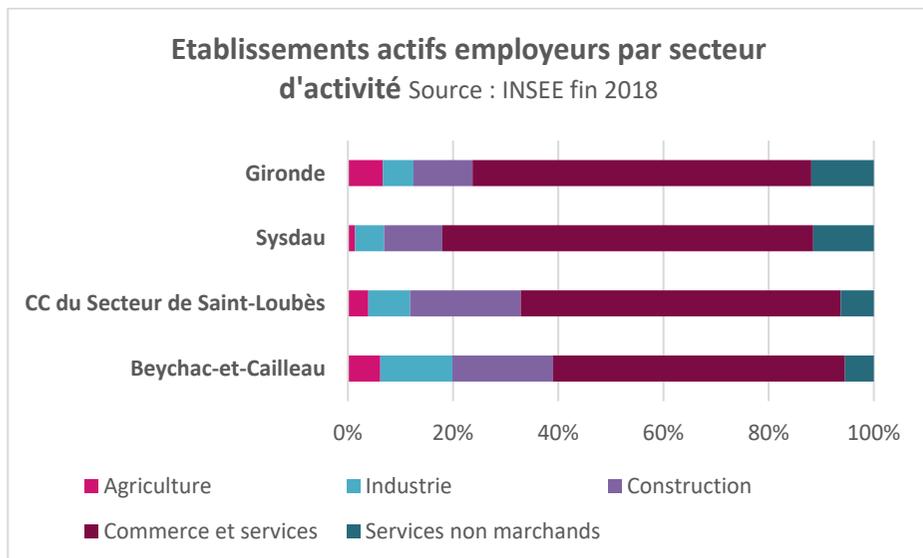
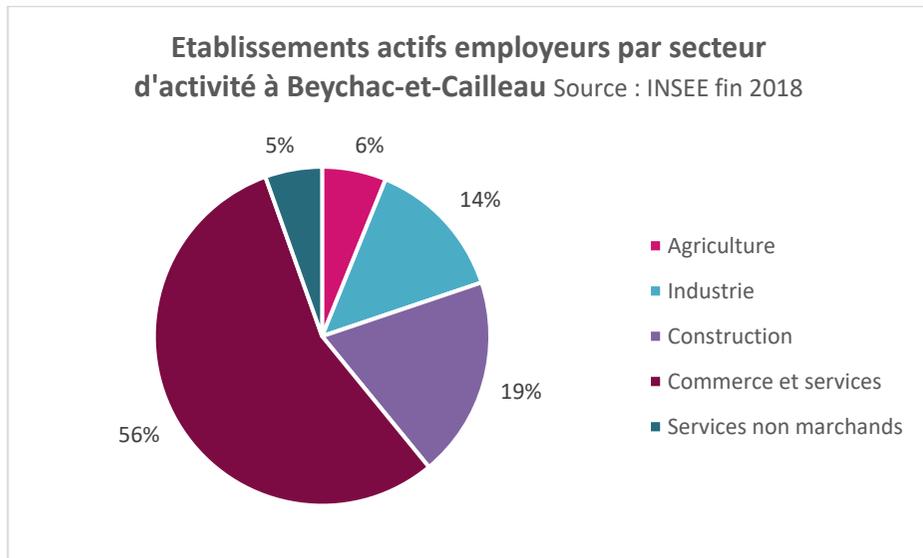


Beychac-et-Cailleau a l'indice de concentration d'emplois le plus élevé de la communauté de communes et est la 2^{ème} commune pourvoyeuse d'emplois, après Saint-Loubès. 41 % des nouveaux emplois de la CC Les Rives de la Laurence ont été créés à Beychac-et-Cailleau. En 2018, la commune concentre 21 % des emplois de la CC, alors qu'elle en concentrait 13,5 % en 2008.

1.2.2. Des établissements de la sphère productive, pourvoyeurs d'emplois

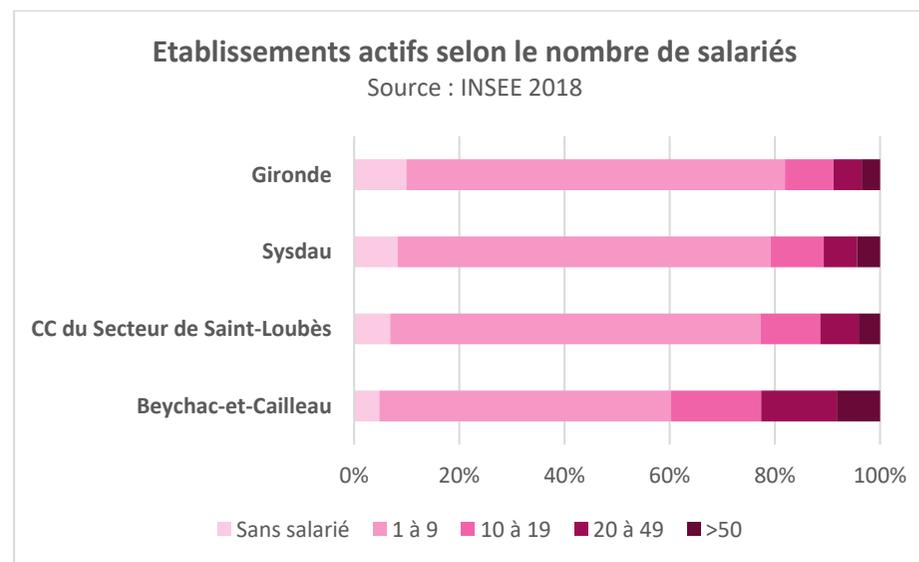
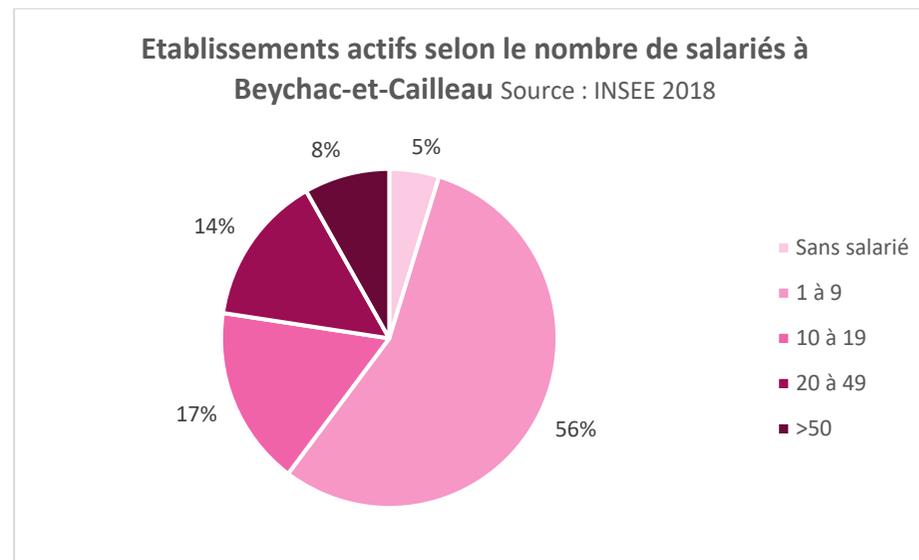
En 2018, la commune accueille **146 établissements actifs**. Les établissements des secteurs « **commerces et services** », « **construction** » et « **industrie** » sont les plus nombreux.

Avec 14 % d'établissements industriels, ce secteur est surreprésenté par rapport à la moyenne de la CC Les Rives de la Laurence (8%) et de la Gironde (6 %). Le secteur de la construction (19 %) est également surreprésenté par rapport à la moyenne du Sysdau et du département (11 %).



Beychac-et-Cailleau a également la particularité d'accueillir une **part importante d'établissements pourvoyeurs d'emplois** : 33 établissements

comptent plus de 20 salariés, soit 22 % des établissements. En comparaison, la CC et le Sysdau en accueillent 11 %, et le département 9 %.

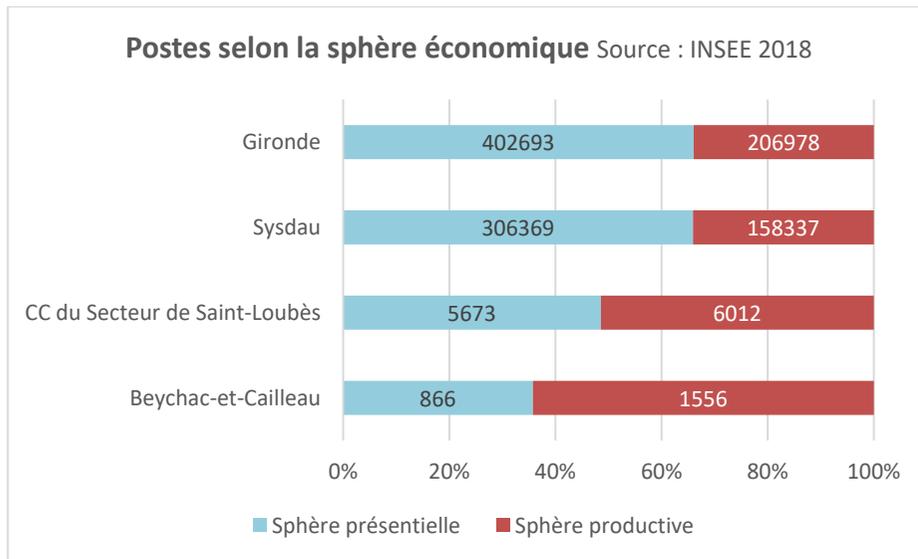


DEFINITION : SPHERE PRESENTIELLE ET SPHERE PRODUCTIVE

La **sphère présenteielle** regroupe les activités de production de biens ou de services destinées aux personnes présentes dans la zone étudiée, qu'il s'agisse de résidents ou de touristes : commerce de détail, éducation, santé, administration, action sociale, services aux particuliers, construction.

La **sphère productive** concerne les activités exportatrices de biens et de services : industrie, agriculture, services aux entreprises et commerce de gros. Le productif est moins ancré dans le territoire que le présentiel qui, de par sa nature même, implique une forte proximité avec la population.

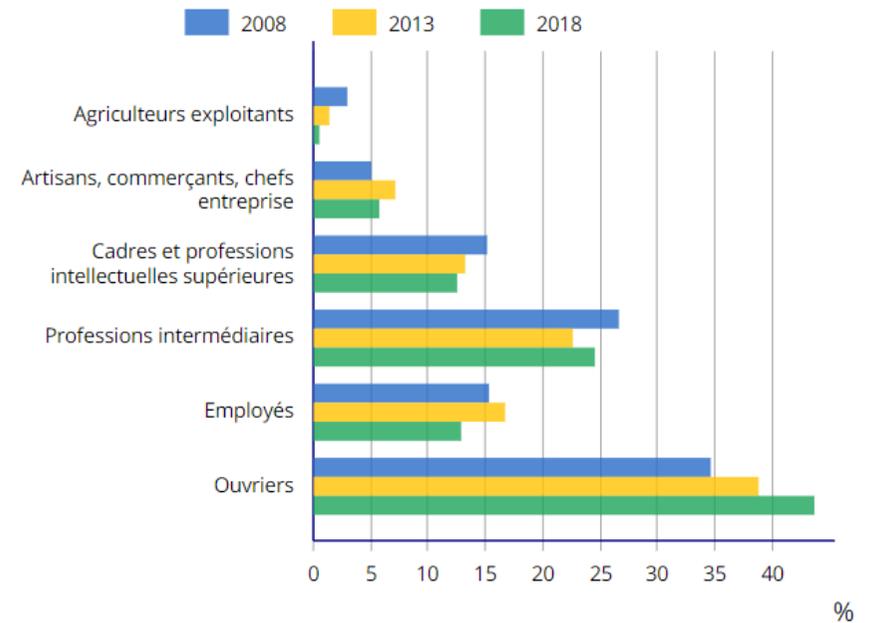
Avec 64,2 % des postes appartenant à la sphère productive, cette sphère économique est surreprésentée à Beychac-et-Cailleau par rapport à la Gironde et au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (environ 34 %). Cette **spécialisation productive** est principalement liée à l'importance des secteurs des transports et de la logistique sur la commune.



1.2.3. Les types d'emplois proposés sur la commune

Les emplois proposés sur la commune sont principalement des **emplois ouvriers** (43 %) et de **professions intermédiaires** (25 %). Entre 2008 et 2018, la représentation des emplois des agriculteurs, des cadres, des professions intermédiaires et des employés a diminué, alors que la représentation des emplois ouvriers a augmenté.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle

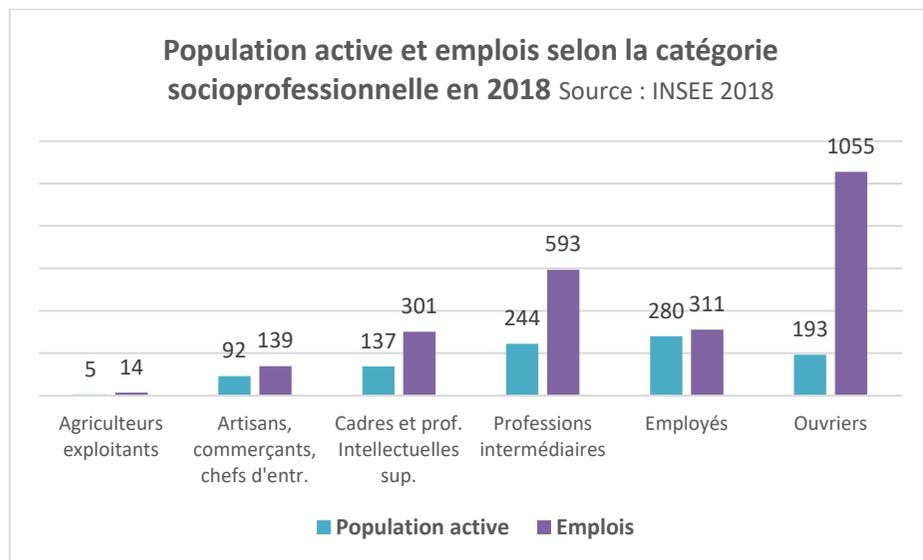


SOURCE : INSEE 2018

L'étude du profil de la population active de Beychac-et-Cailleau par rapport au type d'emplois proposés sur la commune permet de constater que :

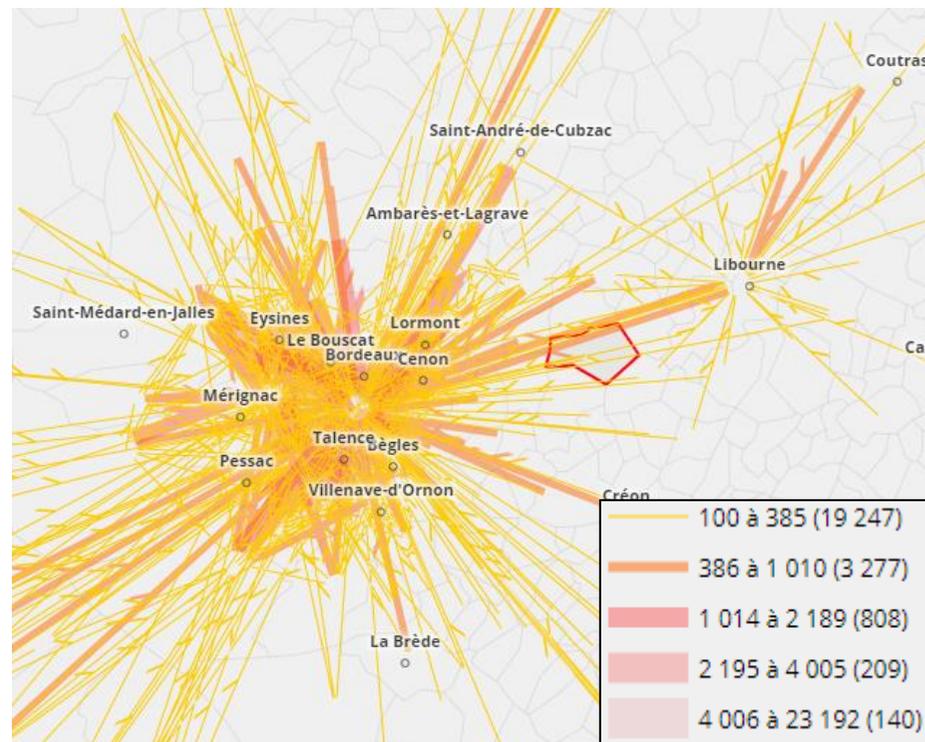
- Dans toutes les catégories socio-professionnelles, le nombre d'emplois proposés est supérieur au nombre d'actifs de la catégorie ;

- La commune propose beaucoup plus d'emplois ouvriers et de professions intermédiaires qu'elle n'a de population active dans ces catégories : ce surplus d'emplois dans ces catégories bénéficie donc aux actifs venant de l'extérieur de la commune.



1.2.4. Les actifs de Beychac-et-Cailleau vont encore travailler à l'extérieur de la commune

En 2018, **79 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune que Beychac-et-Cailleau**. Dix ans plus tôt, en 2008, ce ratio était de 82 %. Ainsi le développement du nombre d'emplois sur la commune s'inscrit dans un bassin économique plus large, celui des agglomérations bordelaise et libournaise qui offrent de nombreux emplois pour les habitants de Beychac-et-Cailleau, dans des domaines économiques variés. De fait, la multipolarisation du territoire engendre une complexification des déplacements et une forte dépendance à l'automobile.



DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL EN 2018. SOURCE : INSEE 2018

Les **déplacements domicile-travail** sont particulièrement importants, et facilités par les infrastructures routières. Parmi les 991 actifs ayant un emploi recensés à Beychac-et-Cailleau, 788 travaillent dans une autre commune, dont 214 à Bordeaux. A l'inverse, Beychac-et-Cailleau accueille chaque jour des flux entrants d'actifs qui travaillent sur la commune.

2. Zones d'activités économiques

2.1. Vocation des zones

	Vocation principale de la ZAE	Entreprises principales			
<i>Bos Plan – route de Canteloup</i>	Industrielle, transports, logistique et artisanale	XPO Logistics (service logistique) XPO Distribution (transport routier) Lamouroux SAS (production de matériel pour la fabrication de vin) Transcom Voyages (transport tourisme) Caisserie Marie-Louise (fabricant) Tonnellerie du monde (fabricant) SAS Métallerie Martin (atelier de métallerie) Pronadis (grossiste alimentaire) Renfort (embouteillage mobile) Abbax (métallurgie) Veralec (logistique) Créa Bois (atelier de menuiserie) Auchan (plateforme logistique) City Zen et Pro (auto-école) France Boissons (distributeur boissons) Lidis Bordeaux (grossiste en confiserie) Compagnie Industrielle et Commerciale (coopérative agricole) Royal Canin distribution (fabrication)	<i>Petit Conseiller</i>	Industrielle et tertiaire	Atox-ESM (fournisseur d'équipements industriels) Froid Cuisine 33 (cuisine industrielle) Somatel (matériel agricole) Fédération de Pêche de la Gironde
		Smurfit Kappa distribution vin (emballage conditionnement) Cheminées Nicoval (pose cheminées) Sovex GrandsChâteaux (import-export vin) Action Manutention (fourniture et équipement industriel) Action film (matériel de stockage : caisses palettes) TMI (vente matériel industriel d'occasion)			
<i>Le Lapin – Grand Cazau</i>	Industrielle, logistique et tertiaire	Centrale Leclerc (plateforme logistique) 4A (auto anciennes) Saunier Aquitaine (matériel pour vinification) Tonnellerie Boutes (industrie du bois) Sud-ouest emballages (emballage pour le vin) VOA (verrerie industrielle) Toutemballages Girondins (packaging)	<i>Blanquine</i>	Tertiaire	SMI IA (Groupe Bouygues Energies&Services) Garage Fouquet (garage-concessionnaire) Croc-lots (magasin discount) Location garages caravanes
					Tertiaire, industrielle et logistique

CE QUE DIT LE DOO DU SCOT

Le DOO du SCOT identifie Beychac-et-Cailleau comme pôle économique local d'équilibre (M4).

Ce type de pôle doit développer une offre suffisante, optimisée et valorisée par une logique de projet économique et d'aménagement, sur la base notamment de réflexions à l'échelle intercommunale.

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Déterminer les conditions d'organisation de ces espaces afin d'accueillir de manière efficace de nouveaux établissements et permettre le développement des établissements existants ;
- Prévoir les emprises foncières nécessaires à leur développement ;
- Favoriser une occupation optimale de ces espaces afin d'éviter la sous-occupation de ces zones et la création de nouveaux sites économiques.

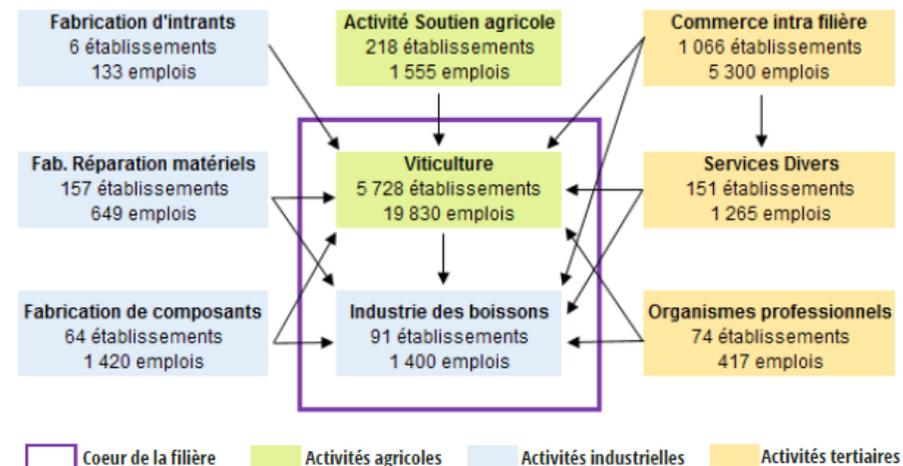
Leur développement doit s'inscrire dans l'objectif de constituer un bassin d'emplois structurants sans pour autant répondre aux besoins de proximité de type artisanal, localisés prioritairement dans les tissus urbains. Ils doivent pouvoir évoluer en fonction des contextes urbains dans lesquels ils s'insèrent.

De nombreuses entreprises de Beychac-et-Cailleau sont des **activités industrielles et tertiaires intégrées à la filière viti-vinicole** : fourniture de matériel technique, conditionnement, commerce de gros, distribution... Les activités économiques de la commune sont donc profondément **intégrées dans une économie locale** qui implique une synergie entre les acteurs et les entreprises agricoles, industrielles et de services.

Figure 4

Une filière structurée autour de neuf segments d'activité

Schéma de la filière viti-vinicole en Gironde



SOURCE : « LA FILIERE VITI-VINICOLE GIRONDINE AU PREMIER RANG NATIONAL DE LA VITICULTURE D'APPELLATION », AGRESTE, JUIN 2020.

Une **diversité d'activités** est également présente dans les zones d'activités de la commune : services aux entreprises, activités artisanales, plateformes logistiques, commerce de gros, fabrication industrielle, transports, production alimentaire, services aux particuliers, etc...

Le PLU doit veiller à assurer la bonne **cohabitation entre ces activités** génératrices de flux routiers et de nuisances, avec les autres usages de la commune (agriculture, habitat, etc...).

2.2. Foncier disponible au sein des zones d'activités économiques

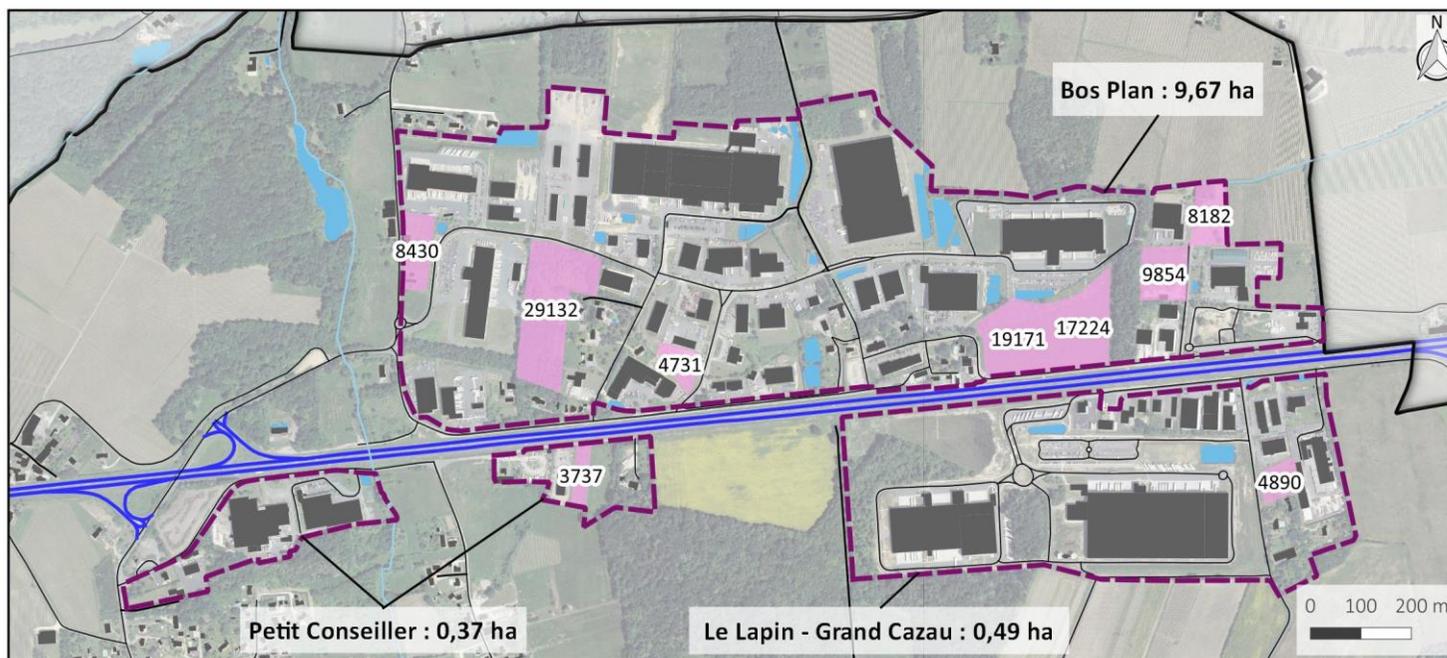
L'analyse des potentiels de densification au sein des zones d'activités économiques a permis d'identifier **13,1 hectares disponibles**. Les plus grandes surfaces libres sont situées au sein du parc d'activités de Bos Plan. Ces réserves foncières pourront être mobilisées prioritairement afin de répondre aux besoins des entreprises (installation, extension).

	Surface libre au sein de la ZAE	Surface totale de la ZAE	Taux de remplissage de la ZAE
<i>Bos Plan</i>	9,67 ha	81,91 ha	88 %
<i>Le Lapin – Grand Cazau</i>	0,49 ha	34,38 ha	99 %
<i>Petit Conseiller</i>	0,37 ha	9,27 ha	96 %
<i>Blanquine</i>	1,4 ha	6,23 ha	78 %
<i>Pasquina</i>	1,38 ha	8,60 ha	84 %
Total ZAE	13,10 ha	140,39 ha	91 %

SOURCE : RELIEF URBANISME, 2021

Toutefois, il n'est pas forcément pertinent d'urbaniser tout le foncier libre, car certains espaces peuvent faire l'objet d'enjeux environnementaux et paysagers. C'est le cas par exemple à Bos Plan où des boisements et des zones humides sont présents au sein de la zone d'activités. Ce foncier libre, source d'aménité paysagère et environnementale, pourrait servir à améliorer la qualité de vie pour les travailleurs et les usagers des zones d'activités.

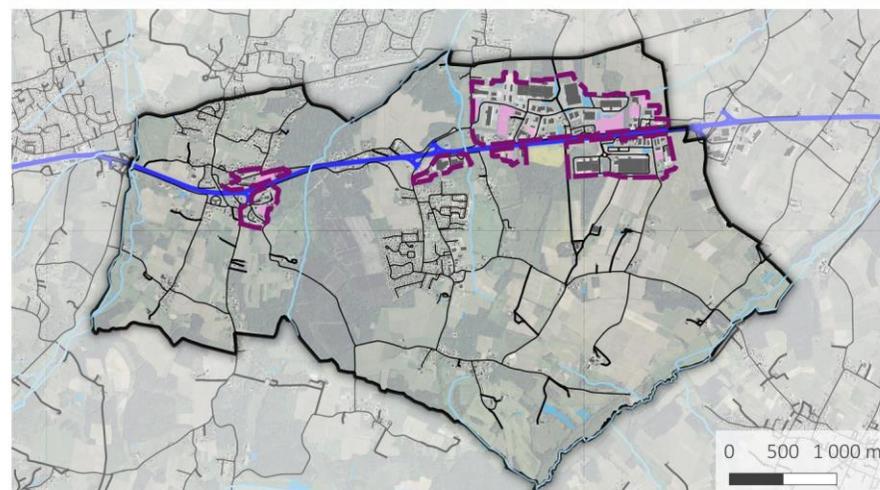
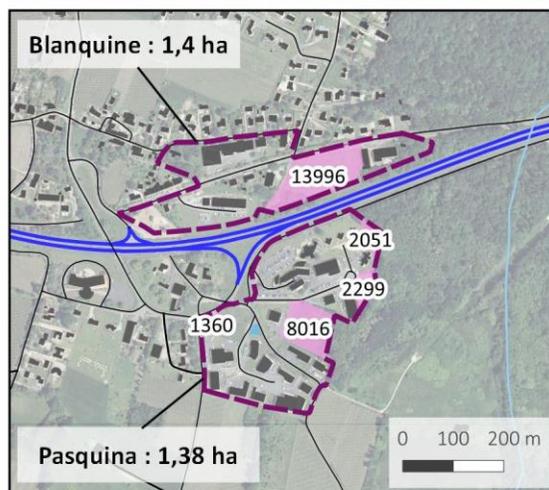
Disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines à vocation d'activités



- Enveloppe urbaine à vocation d'activités
- Potentiel de densification brut et surface en m²

Cadastre

- Bâtiments
- Parcelles
- Limite communale



Réalisation : juillet 2021. Sources : IGN ; Cadastre PCI Vecteur ; BD Ortho 2018 ; Relevés de terrain Relief urbanisme

3. Agriculture, viticulture et sylviculture

3.1. L'occupation des sols

3.1.1. Géologie

Beychac-et-Cailleau est situé non loin de la vallée de la Dordogne, en rive gauche. La commune est établie sur un sol varié des terres **argilocalcaires, argilo-siliceuses ou argilo-graveleuses**. La nature principalement argileuse des sols limite l'infiltration des eaux et favorise les ruissellements.

Les formations géologiques sont principalement constituées :

- De formations fluviatiles au nord-est de la commune au plus proche de la vallée de la Dordogne, ainsi que sur les basses vallées de cours d'eau (Gestas, Laurence) : sables argileux, graviers et galets du système de la Dordogne ;
- De diverses formations de versant sur les autres secteurs de la commune composées de limons et argiles sableuses accompagnés de calcaires plus nombreuses sur le secteur sud de la commune où la topographie est plus élevée (frange du plateau de l'Entre-deux-Mers).

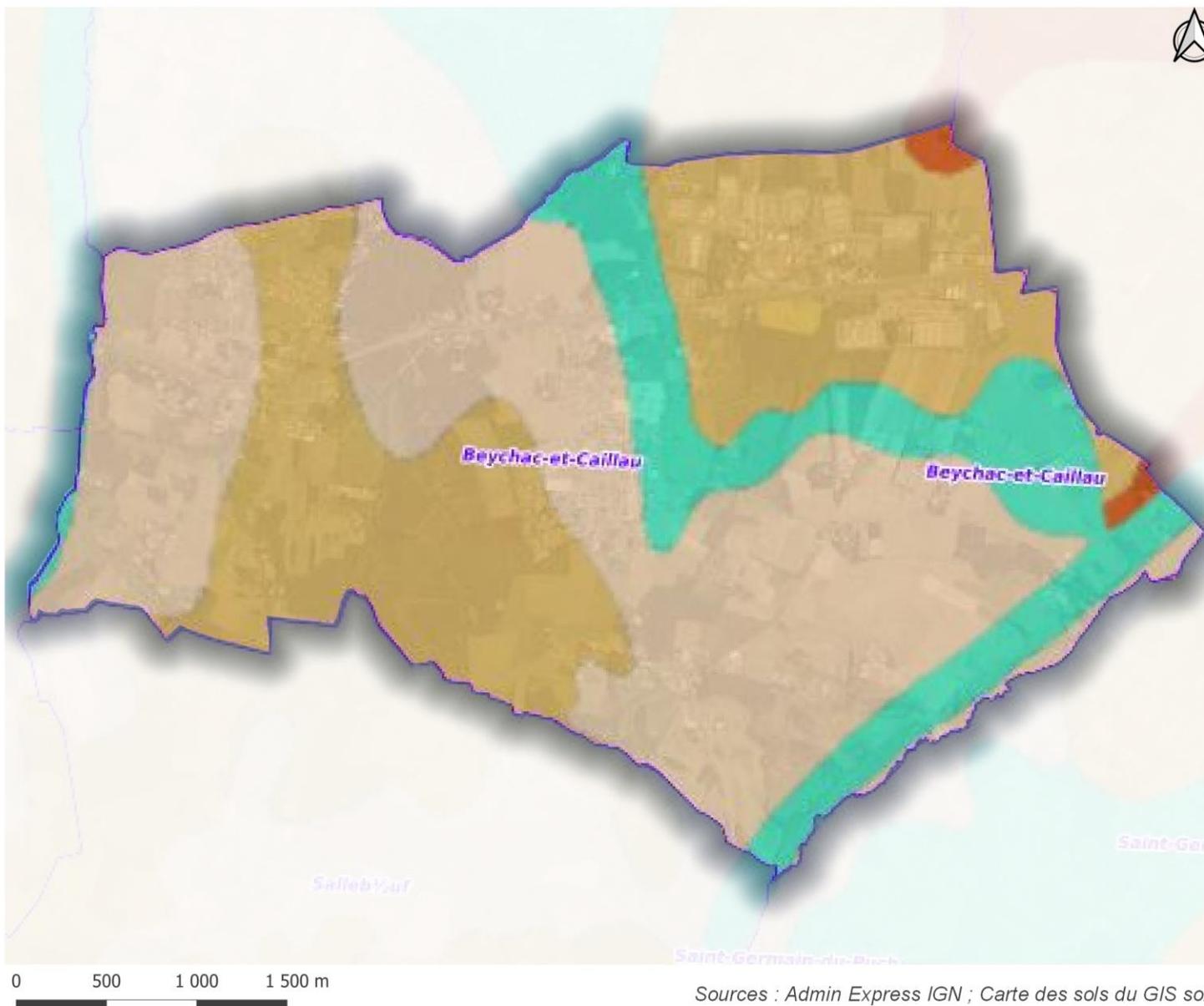
3.1.2. Pédologie

La pédologie, en lien avec la géologie, est caractérisée par la présence de trois grands types de sols (voir carte en page suivante) :

- **Les sols des vallons, vallées et milieux côtiers :**
 - o Les **fluviosols** : sols d'alluvions, déposés par un cours d'eau. Ils sont constitués de matériaux fins (argiles, limons, sables) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers (galets, cailloux, blocs). Situés dans le lit actuel ou ancien des rivières, ces sols sont souvent marqués par la présence d'une nappe alluviale et sont **généralement inondables en période de crue**.

- Les **sols évolués** souvent lessivés sur les coteaux et une partie du plateau :
 - o Les **luvisols** : sols épais (+ de 50 cm) caractérisés par l'importance des processus de lessivage vertical (entraînement en profondeur) de particules d'argile et de fer essentiellement, avec une accumulation en profondeur des particules déplacées. La principale conséquence de ce mécanisme est une différenciation morphologique et fonctionnelle nette entre les horizons supérieurs et les horizons profonds. Les luvisols présentent une **bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau dans les horizons supérieurs en hiver** ;
 - o Les **néoluvisols** : sols proches des luvisols, mais dont les processus de lessivage vertical (entraînement en profondeur) d'argile et de fer essentiellement sont moins marqués.
- Les **sols soumis à l'excès d'eau** (hydromorphes) présents à Beychac et sur l'ensemble de la zone d'activités susceptibles de générer des zones humides :
 - o Les luvisols-rédoxisols : ces sols présentent à la fois les critères des néoluvisols, présentant un lessivage (entraînement en profondeur) modéré d'argile et de fer, et des rédoxisols, présentant un **engorgement temporaire en eau** qui se traduit par une coloration bariolée du sol.

Pédologie communale



Légende

Sols des vallons, vallées et milieux côtiers

Fluvisols

Sols évolués

Néoluvisols

Luvisols

Sols soumis à l'excès d'eau

Luvisols-Rédoxisols

Réalisée par Lucas BRANGER le 23 Juin 2021
Vérifiée par Fabrice BONNET



Sources : Admin Express IGN ; Carte des sols du GIS sol

3.1.3. Couverture et évolution de l'occupation du sol : 68 % de bois et de terres agricoles en 2021

Selon l'occupation du sol réalisée en 2021 par le cabinet Sire Conseil, le territoire est couvert par 755 hectares de surfaces agricoles¹, soit 48 % de la surface communale :

- 390 hectares de vignes ;
- 337 hectares de prairies et friches ;
- 28 hectares de cultures.

318 hectares de forêts couvrent la commune, soit 20 % de la surface communale :

- 256 hectares de boisements de feuillus ;
- 62 hectares de boisements de résineux.

Le référentiel néo-aquitain de l'occupation des sols réalisé par le GIP ATGeRI en 2000 et 2015 permet de constater le **changement d'occupation du sol pour 211,2 hectares d'espaces agricoles** :

- Des espaces agricoles qui ont changé d'affectation tout en restant agricoles (ex : vignobles vers prairies, prairies vers cultures ou vignobles) : 138,3 hectares ;
- Des espaces agricoles devenus des friches agricoles : 0,5 hectare ;
- Des espaces agricoles transformés en espaces urbains (ex : espaces résidentiels ou industriels, décharge, vacant urbain, équipements sportifs, touristiques et de loisirs, chantiers) : 67 hectares ;
- Des espaces agricoles devenus des espaces naturels (forêt de feuillus, landes et broussailles) : 4,5 hectares.

¹ A noter que le Registre Parcellaire Graphique de 2019, qui recense les parcelles agricoles déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC), évalue à 450 hectares les surfaces agricoles de Beychac-et-Cailleau. L'évaluation du RPG est différente de celle réalisée dans le cadre de l'occupation du sol : une partie de la production peut ne pas



VIGNES TRANSFORMÉES EN TISSU RESIDENTIEL A LASSUS ENTRE LA PERIODE 2000-2005 ET 2018. SOURCE : IGN

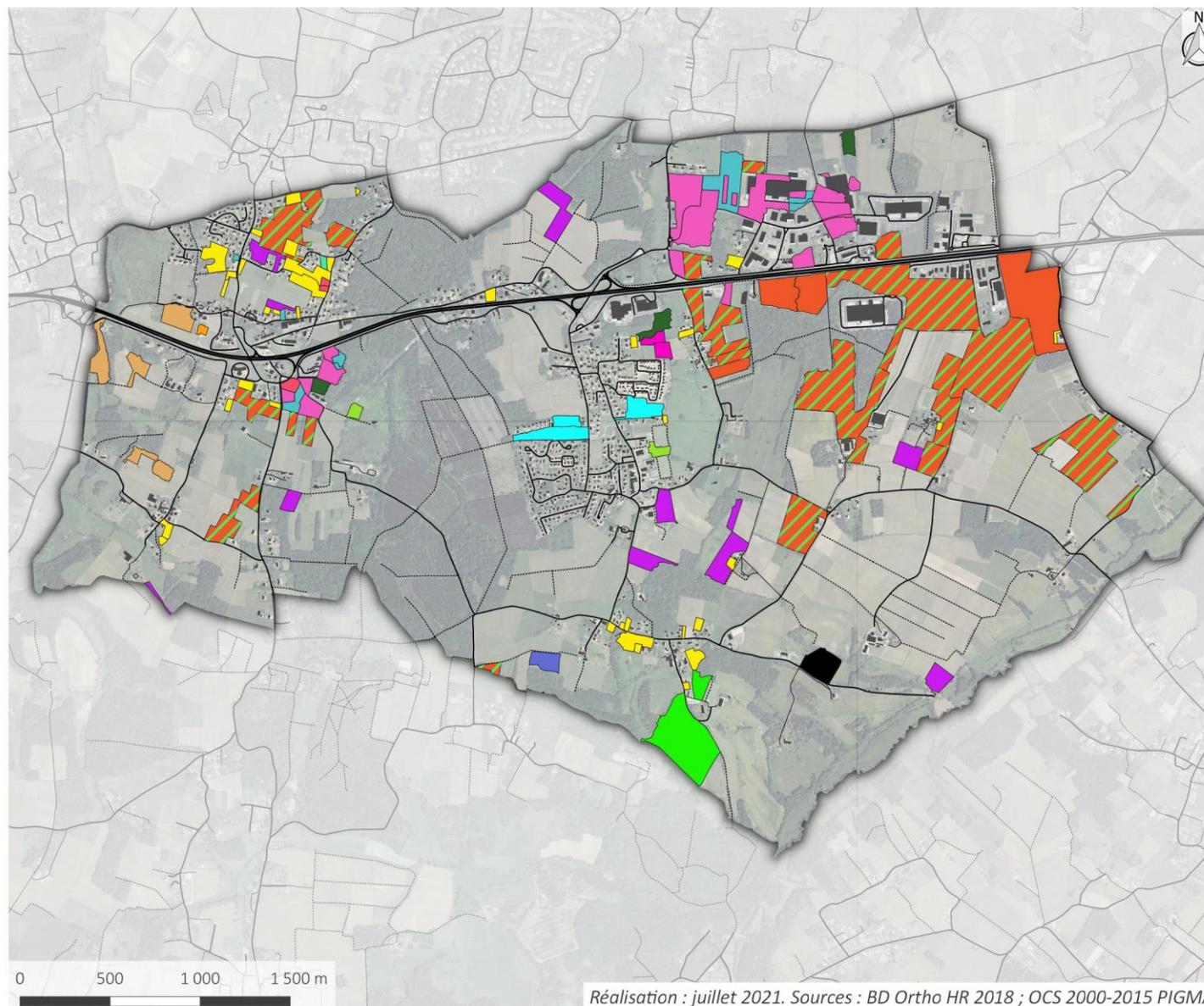
Entre 2000 et 2015, **95 hectares de vignes ont été transformés en prairies**, ce qui témoigne des **pratiques d'arrachage du vignoble** en cours. Depuis 2015, certaines de ces anciennes vignes sont devenues des espaces bâtis, et d'autres sont toujours en prairie.

Le même référentiel néo-aquitain a permis d'identifier le changement d'occupation des sols pour **45,8 hectares d'espaces forestiers** entre 2000 et 2015 :

- Des espaces forestiers transformés en espaces urbains (ex : espaces résidentiels ou industriels, décharge, vacant urbain, chantiers) : 33,6 hectares ;
- Des espaces forestiers devenus des espaces agricoles (vignobles, prairies) : 10,7 hectares ;
- Des espaces forestiers devenus des landes et broussailles : 1,5 hectare.

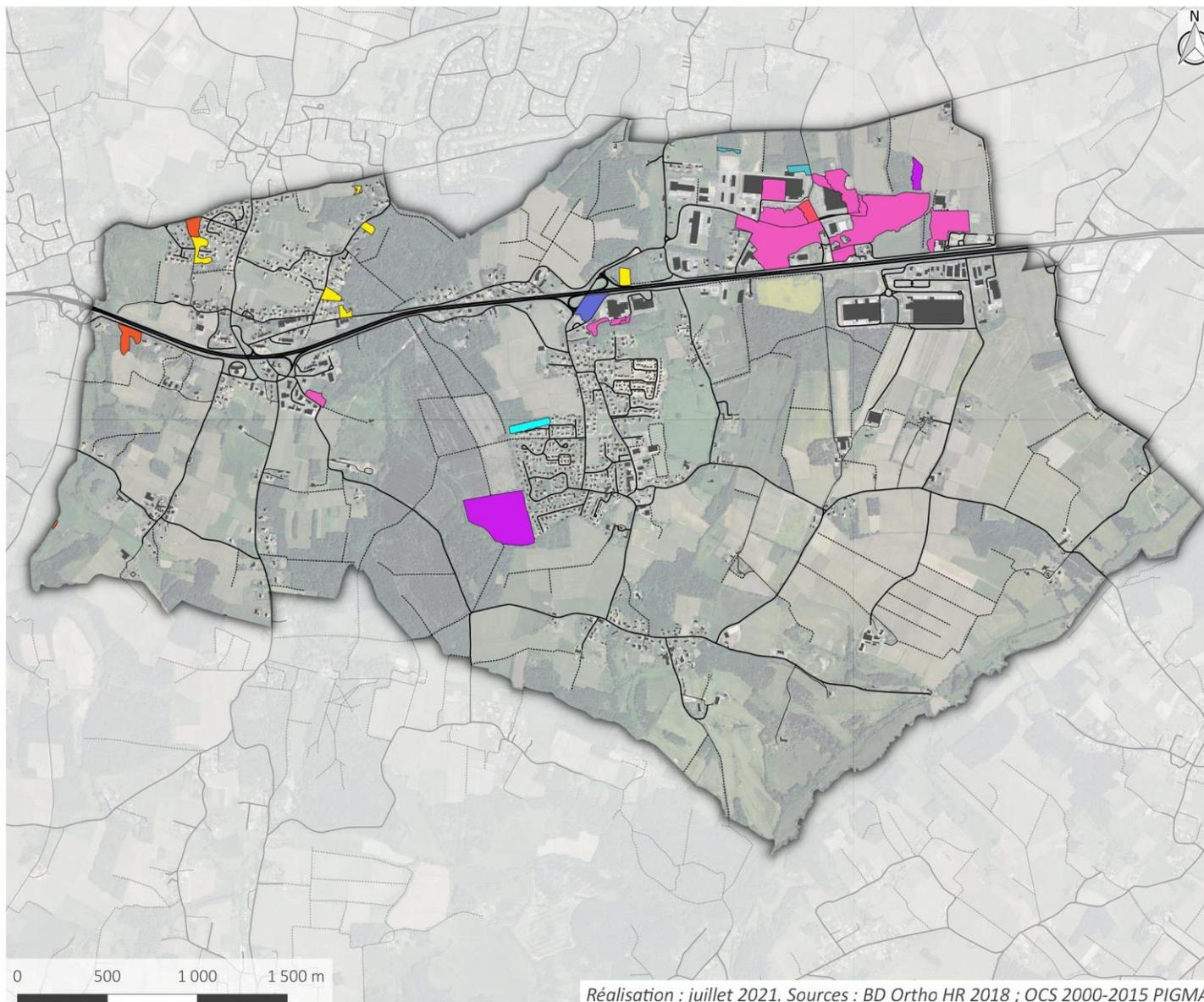
être déclarée à la PAC, et certaines parcelles de vignes repérées par l'occupation du sol peuvent ne plus être cultivées et pas encore arrachées. Le décalage entre le RPG et l'occupation du sol est marqué sur les secteurs viticoles de Perriche et de l'Intendant.

Changement d'occupation des sols agricoles entre 2000 et 2015



- /// Vignobles transformés en prairies
- Espaces agricoles ayant changé de destination entre 2000 et 2015, selon leur nouvelle destination :**
- Chantiers
 - Emprises industrielles
 - Espace urbain individuel diffus
 - Landes et broussailles
 - Prairies
 - Tissu urbain individuel groupé
 - Vacant urbain
 - Vignobles
 - Cultures annuelles
 - Décharge
 - Espaces agricoles en friche
 - Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
 - Forêts de feuillus
 - Golfs
 - Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés
 - Stades, équipements sportifs et équipements touristiques de loisir

Changement d'occupation des espaces forestiers entre 2000 et 2015

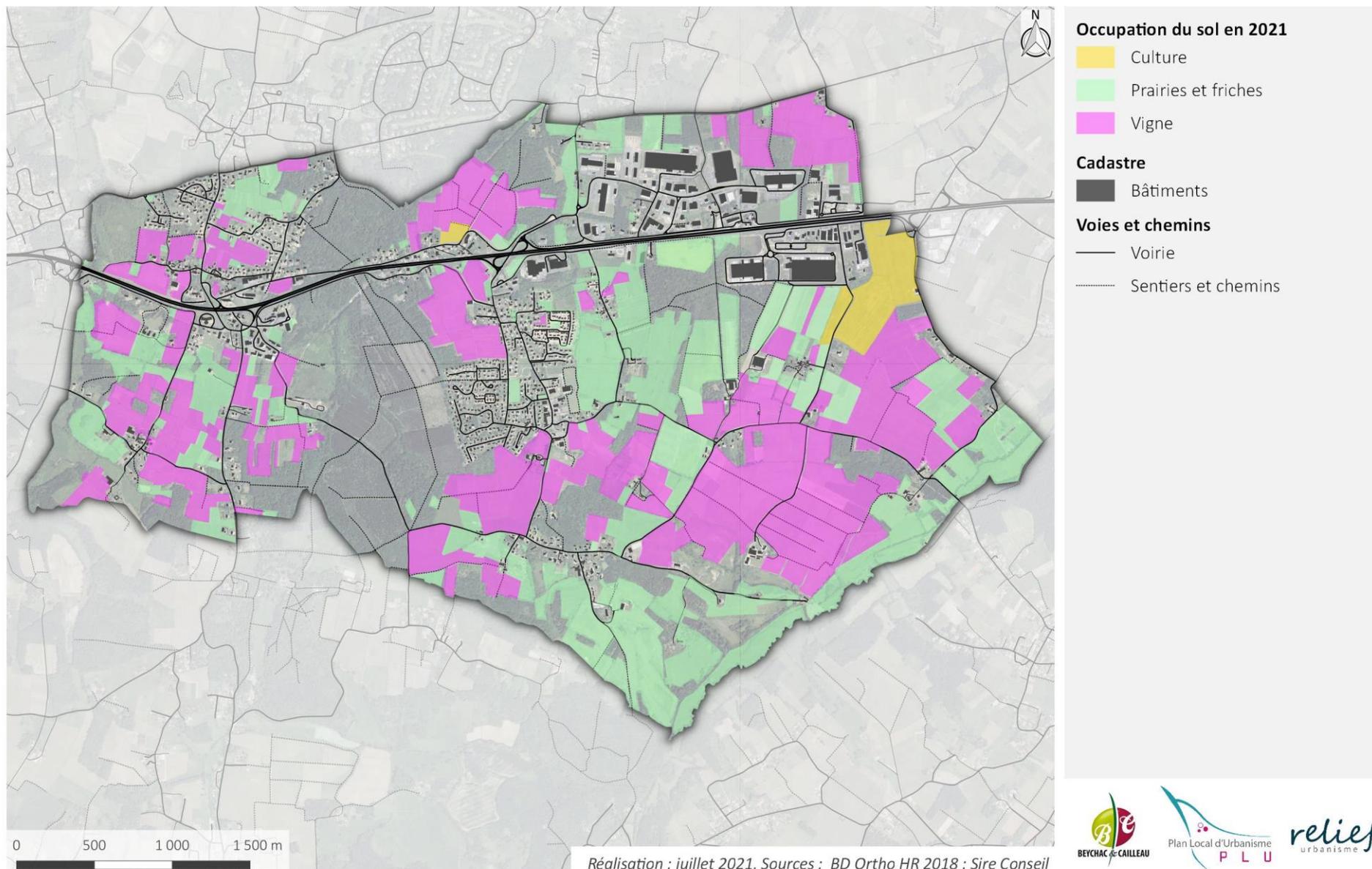


Espaces forestiers ayant changé de destination entre 2000 et 2015, selon leur nouvelle destination :

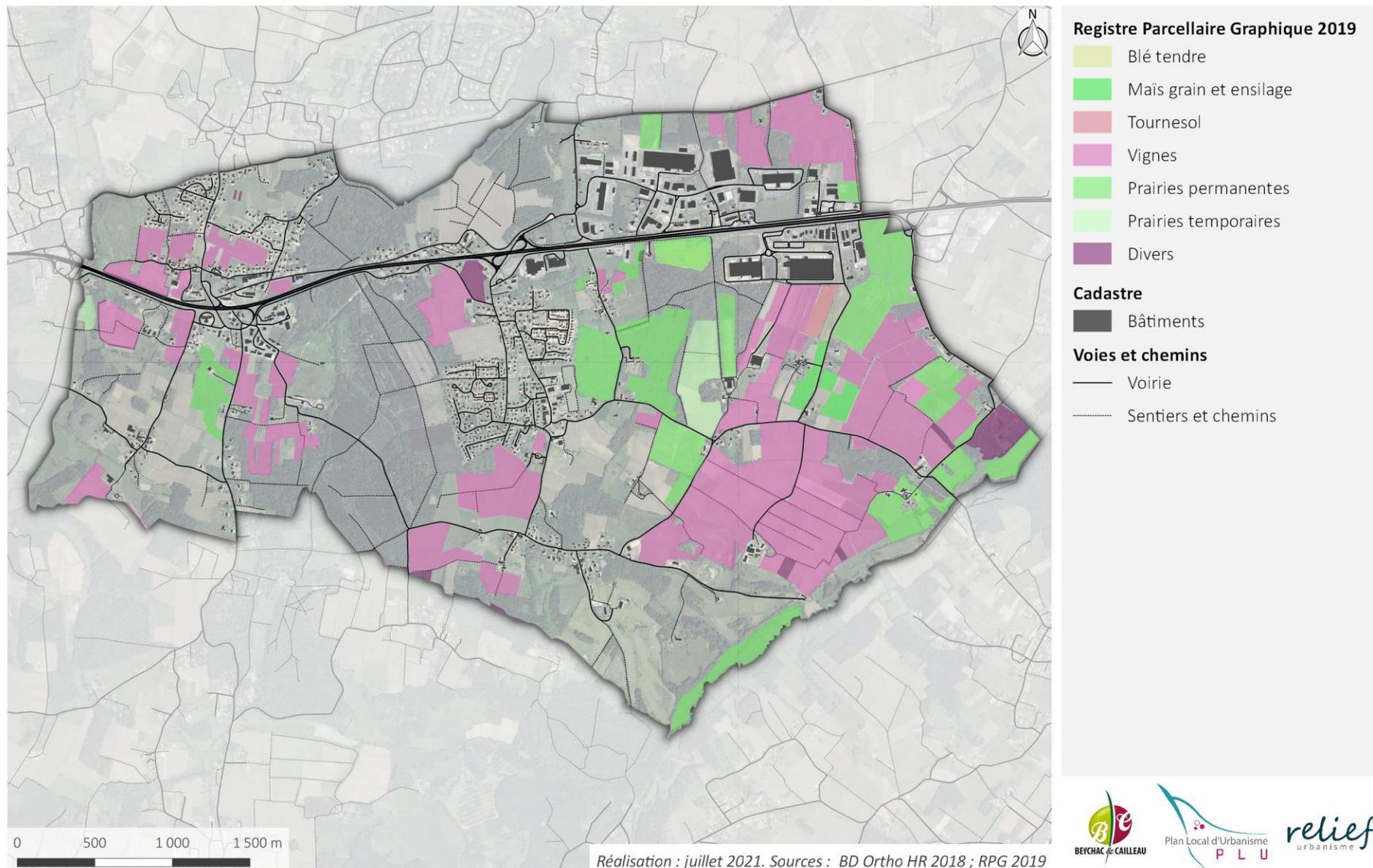
- Chantiers
- Emprises industrielles
- Espace urbain individuel diffus
- Landes et broussailles
- Prairies
- Tissu urbain individuel groupé
- Vacant urbain
- Vignobles

Réalisation : juillet 2021. Sources : BD Ortho HR 2018 ; OCS 2000-2015 PIGMA

Espaces agricoles selon l'occupation du sol

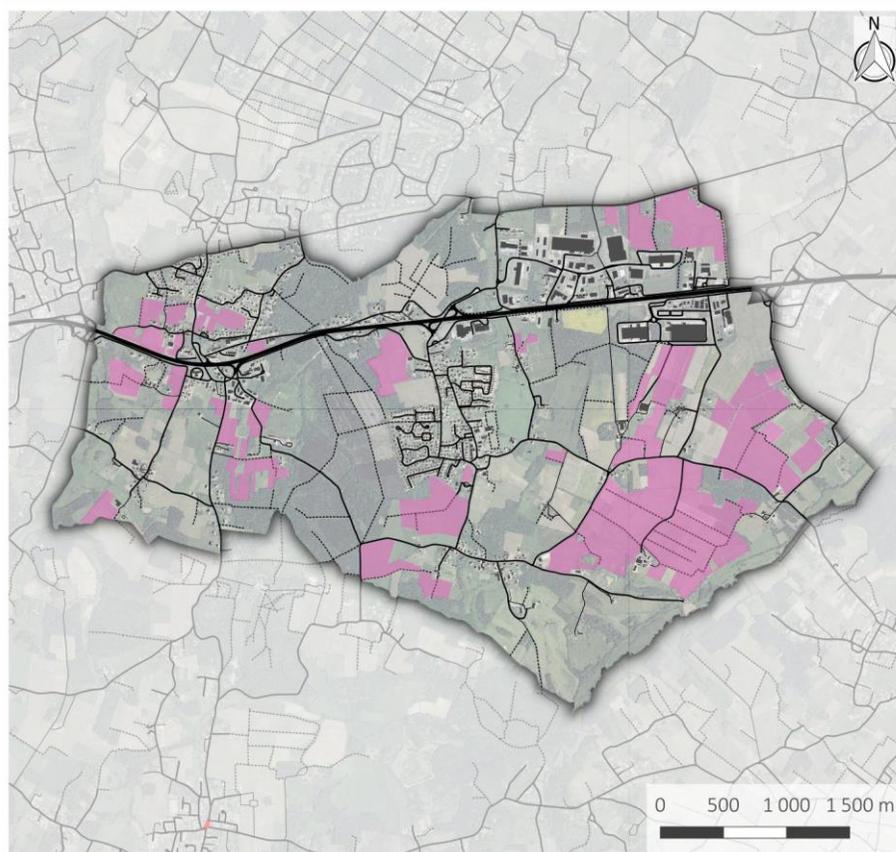


Espaces agricoles inscrits au Registre Parcellaire Graphique en 2019



Réalisation : juillet 2021. Sources : BD Ortho HR 2018 ; RPG 2019

Vignes selon le Registre Parcellaire Graphique



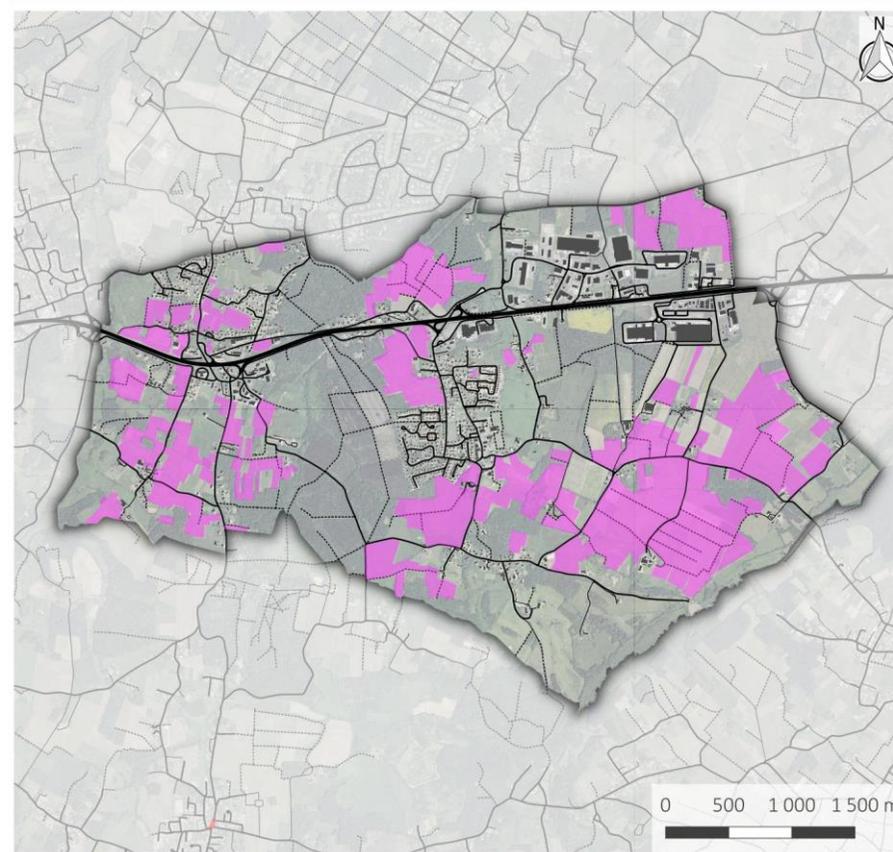
Registre Parcellaire Graphique 2019

 Vignes

Cadastre

 Bâtiments

Vignes selon l'occupation du sol



Occupation du sol

 Vigne

Cadastre

 Bâtiments

3.2. Exploitations agricoles

3.2.1. Evolution de l'agriculture : les surfaces agricoles et le nombre d'exploitations en baisse

La connaissance du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire permet d'évaluer la répartition et la situation de ces entreprises, mais aussi d'en anticiper l'évolution.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	50	30	22
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	97	130	86
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	743	1 305	590
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	99	56	39

DONNEES GENERALES DES EXPLOITATIONS AYANT LEUR SIEGE A BEYCHAC-ET-CAILLEAU.
SOURCE : RECENSEMENT GENERAL AGRICOLE 2010

En 2010, le recensement agricole compte 22 exploitations sur la commune, pour une SAU totale de 590 hectares. On constate que **le nombre d'exploitations a fortement diminué** depuis la fin des années 1980 avec une baisse de -56 % entre 1988 et 2010, passant de 50 exploitations à 22.

De même, **la SAU a diminué** de -21 % sur la même période, passant de 743 à 590 hectares. A noter que la SAU avait augmenté entre 1988 et 2000 suite à une grande campagne de plantation de vignes dans l'Entre-Deux-Mers, avant de grandement diminuer entre 2000 et 2010 (-55%).

La tendance actuelle est plutôt à la diminution du nombre d'exploitations, et à l'agrandissement des exploitations existantes. De nombreuses surfaces agricoles sont toutefois abandonnées (vignes arrachées, enrichement des prairies).

LE FONCIER VITICOLE GIRONDIN, DES EVOLUTIONS CONTRASTEES

Au cours des 30 dernières années, le foncier viticole girondin a connu des évolutions contrastées. DE 1988 à 2005, il s'était accru de près de 23 000 hectares. Cette hausse avait profité principalement à l'Entre-Deux-Mers (+ 15 000 hectares). Les crises conjoncturelles et structurelles de 2005 à 2011 ont marqué un coup d'arrêt à cette expansion : 10 000 hectares de vigne ont été arrachés, dont 4 000 hectares accompagnés par la mise en place de la prime d'abandon définitif. Depuis, sa superficie est relativement stable.

SOURCE : « LA FILIERE VITI-VINICOLE GIRONDINE AU PREMIER RANG NATIONAL DE LA VITICULTURE D'APPELLATION », AGRESTE, JUIN 2020.

L'évolution du cheptel en unité gros bétail a aussi fortement diminué entre 1988 et 2010 (-61 %).

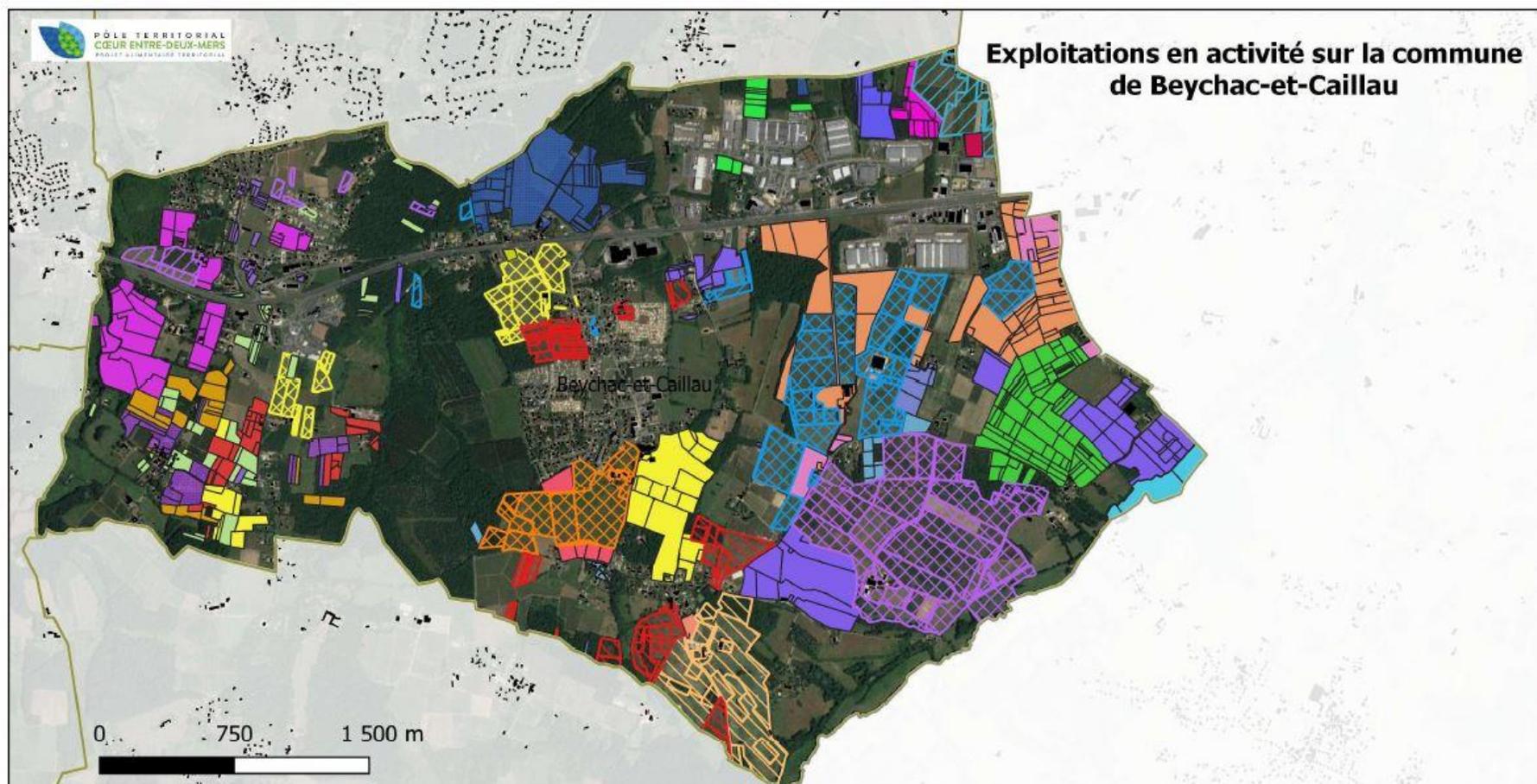
Le recul des activités agricoles est donc avéré sur la commune, mais les **590 hectares de SAU représentent encore 37 % de la surface communale**. L'activité agricole est toujours un secteur très important pour la commune, tant d'un point de vue économique, social, culturel et paysager. L'agriculture représente un potentiel économique et participe à structurer l'espace, à composer les paysages de Beychac-et-Cailleau.

RECENSEMENT AGRICOLE 2020 EN COURS

Opération décennale européenne et obligatoire, le recensement agricole a pour objectif d'actualiser les données sur l'agriculture française et de mesurer son poids dans l'agriculture européenne. Ces données permettent également de définir et d'ajuster des politiques publiques au niveau national et local.

La collecte des informations pour le recensement agricole de 2020 a été organisée entre le 1er octobre 2020 et le 30 avril 2021, et les résultats devaient être présentés en décembre 2021.

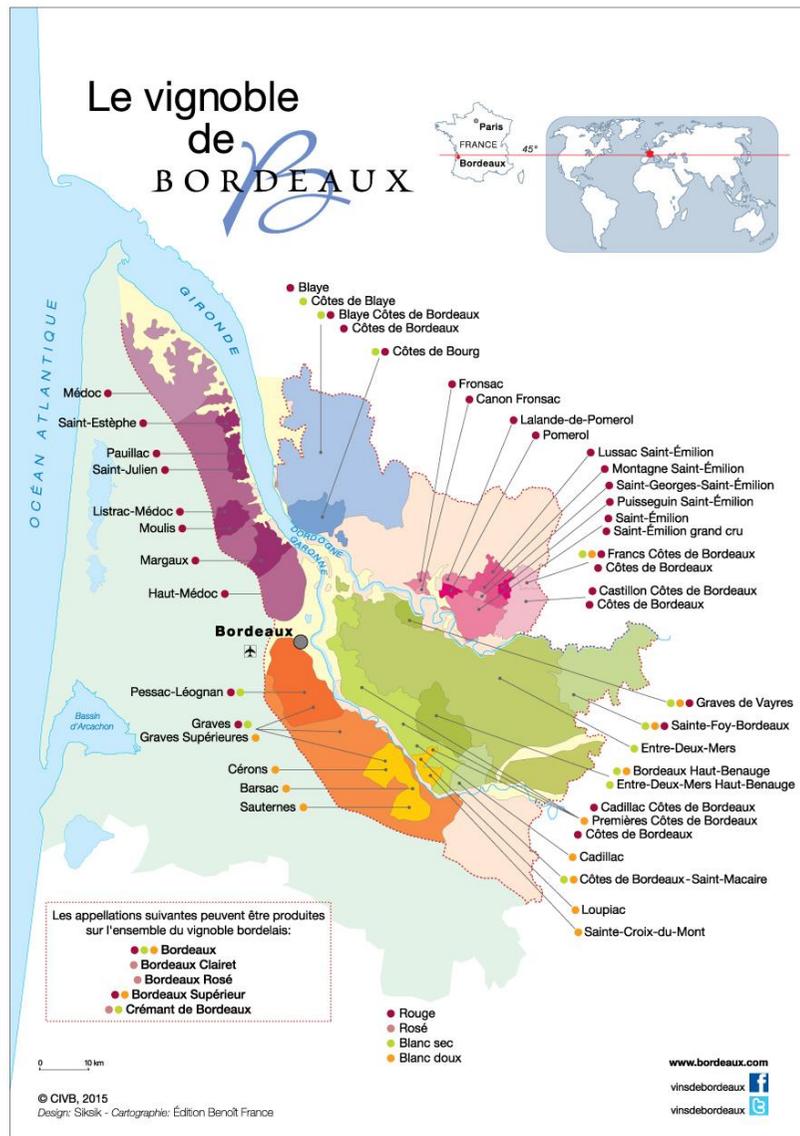
D'après l'étude sur le foncier agricole menée par le PETR Entre-Deux-Mers, il existerait **33 exploitations agricoles en 2020 à Beychac-et-Cailleau¹, dont 32 viticulteurs (613,12 hectares) et 1 éleveur (0,38 hectare).**



¹ Estimation réalisée à partir du fichier AGDE 2020 (Analyse et Gestion des Données des Etablissements) et du cadastre nominé 2018

3.3. Productions agricoles

3.3.1. Viticulture



Historiquement, la vigne est un des éléments constitutifs de la commune de Beychac-et-Cailleau. Il s'agit incontestable d'un **élément valorisant le territoire et les paysages** de la commune.

L'implantation de la **Maison des Bordeaux et Bordeaux Supérieur** en 1979 participe également à cette image.

La dynamique urbaine de la métropole bordelaise a fortement mis à contribution le périmètre de l'aire AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) établi le 14 novembre 1936 et ses 65 % de la superficie communale.

LES APPELLATIONS ET L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE

65 % de la surface communale est concernée par les appellations AOC Entre-Deux-Mers, AOC Bordeaux AOC, Bordeaux Supérieur et AOC Crémant de Bordeaux.

En 2018, la Gironde est le 1^{er} département viticole bio de France, devant l'Hérault, le Vaucluse et le Gard. L'Entre-Deux-Mers a été pionnière en la matière avant les années 2000, et aujourd'hui la plupart des appellations girondines sont concernées.

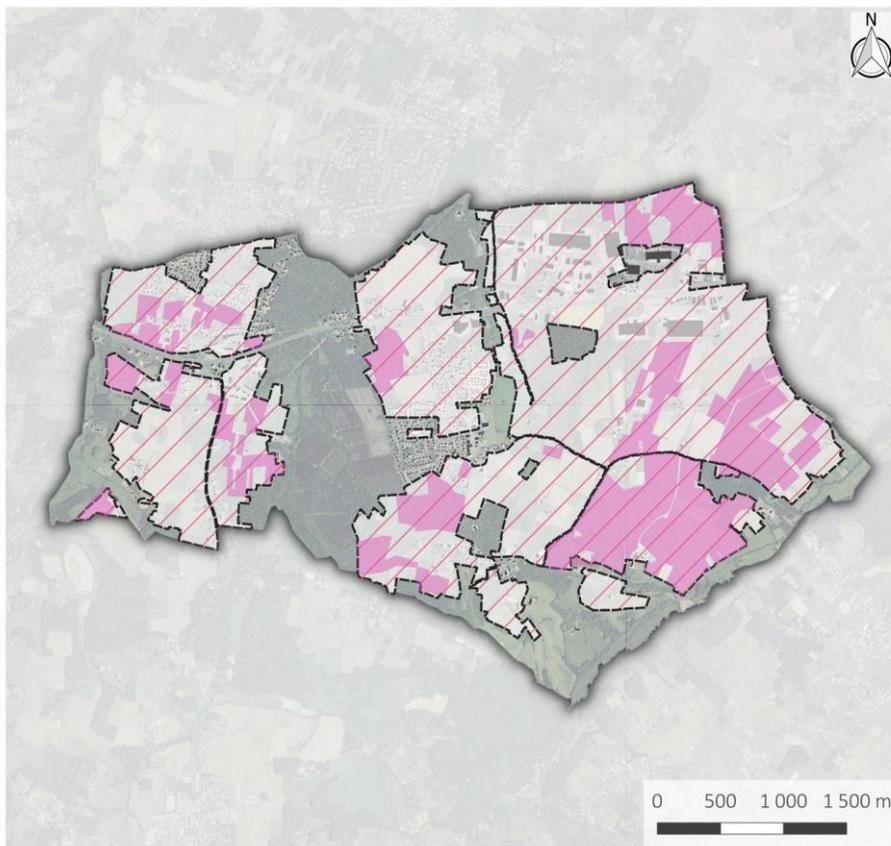
A Beychac-et-Cailleau, de plus en plus de domaines se convertissent à l'agriculture biologique, par exemple le Château La France dont l'ensemble du domaine est en conversion depuis juillet 2021.

Il existe aujourd'hui un décalage important entre le périmètre de l'aire AOC et les terrains réellement exploités en vigne. La carte suivante permet de localiser les parcelles en vignes (au titre du Registre Parcellaire Graphique de 2019) et celles couvertes par le périmètre AOC.

La surface AOC communale (1032 ha) est quatre fois plus vaste que la surface réellement cultivée en vigne en 2019 selon le RPG (278 ha).

Selon le référentiel néo-aquitain de l'occupation du sol, la vigne occupait 555 hectares à Beychac-et-Cailleau en 2000, et n'en occupait plus que 451 en 2015, soit une **diminution de -19 % des surfaces viticoles en 15 ans**.

AOC et vignes



 AOC Entre-Deux-Mers, Bordeaux, Bordeaux Supérieur et Crémant de Bordeaux

Registre Parcellaire Graphique 2019

 Vignes

Malgré la vente de nombreux terrains viticoles pour la construction, la commune de Beychac-et-Cailleau dispose d'une organisation assez équilibrée de ses zones bâties par rapport aux vignobles, le mitage ayant été relativement bien maîtrisé par les précédents documents d'urbanisme. Il s'agit d'un atout à conforter pour **préserver les conditions d'exploitation satisfaisantes** vis-à-vis des espaces résidentiels.

A l'échelle de la Gironde, la tendance à l'agrandissement des exploitations est en cours, pour la viticulture comme pour les autres orientations. A Beychac-et-Cailleau, les départs à la retraite ou les cessations d'activité de viticulteurs ont libéré des vignes qui ont pu être absorbées par d'autres unités, faute de reprise de l'exploitation.

Cet agrandissement s'accompagne de modifications juridiques, avec des exploitations qui adoptent le statut sociétaire. A Beychac-et-Cailleau, on compte encore de petites exploitations individuelles en nom propre, ainsi que des sociétés foncières et d'exploitation (Société civile d'exploitation agricole, et Groupement foncier agricole).

ARRACHAGE DE LA VIGNE A BEYCHAC-ET-CAILLEAU

Un processus d'**arrachage de la vigne** a déjà été entamé par certains exploitants. Plusieurs raisons ont été évoquées pour expliquer cette démarche :

- Un départ à la retraite sans repreneurs ;
- La proximité des habitations rendant peu acceptable socialement le traitement de la vigne ;
- La volonté de vendre les parcelles en terrains à bâtir ;
- Une stratégie de concentration de la production sur les meilleurs terroirs.

Les secteurs de Lesparre, Galouchey et du Lapin, de la Lande de Taleyrand, de Lassus/Beychac et de L'Hermette sont particulièrement concernés par les arrachages.

La déprise viticole est donc un défi économique, environnemental et paysager pour le vignoble bordelais qui n'épargne pas Beychac-et-Cailleau.

Les entretiens réalisés auprès des agriculteurs ont permis de faire remonter des projets futurs d'arrachage de vigne sur la commune, pour les raisons citées plus haut : les secteurs de Beychac et de la Lande de Taleyrand sont concernés.

LA FILIERE VITICOLE EN CRISE : UN DEBAT AUTOUR DE L'ARRACHAGE DES VIGNES

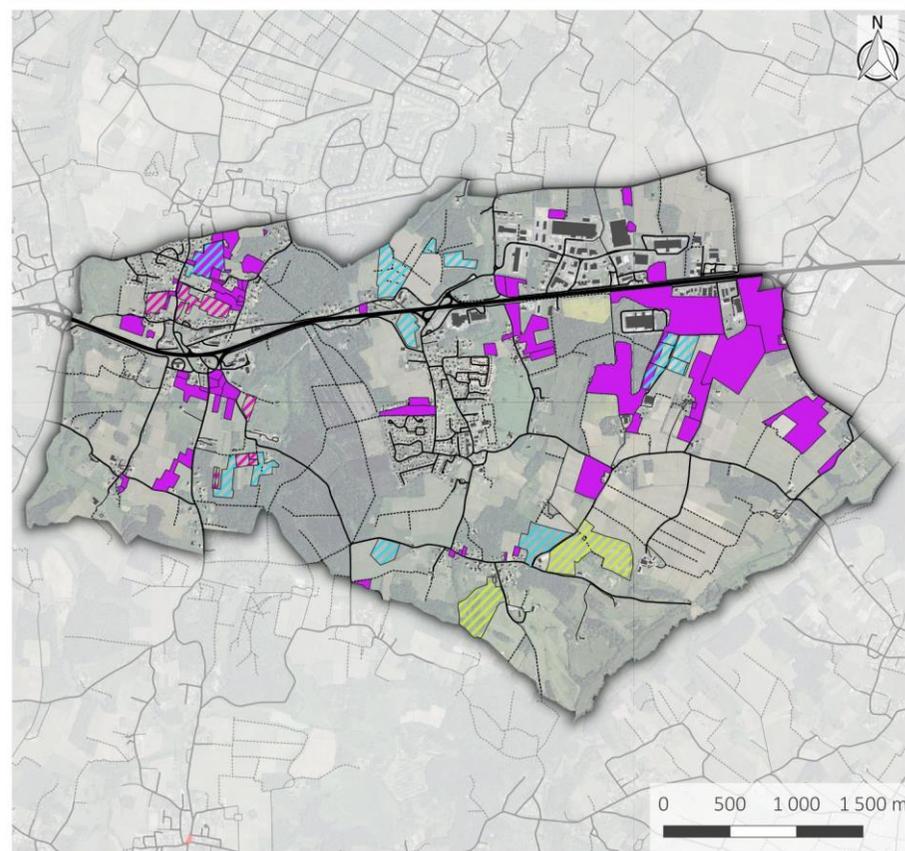
La baisse de la consommation de vins qui s'observe en France est conjuguée aux difficultés d'exportation à l'étranger (Brexit, instabilité du marché chinois et hong-kongais, taxation alourdie des vins français par les États-Unis, ...). La crise sanitaire a renforcé les effets négatifs sur la consommation à l'échelle mondiale : fermeture administrative des restaurants, mise à l'arrêt du tourisme, fermeture des salons et annulation d'événements (mariages, ...), etc.

8 à 10 000 hectares pourraient être arrachés définitivement en Gironde, soit 7 à 9% des surfaces viticoles du département, afin d'équilibrer l'offre et la demande.

Au cœur des débats sur ces questions, certains proposent des alternatives à l'arrachage : placer le vignoble bordelais sous le cahier des charges de l'agriculture biologique afin de faire baisser de fait les rendements, ou encore privilégier un arrachage partiel sur chaque parcelle de vigne afin de mettre en place plus d'infrastructures agro-écologiques (haies et arbres champêtres, murets en pierre sèche, etc.).

Une étude sur le foncier agricole menée par le PETR Cœur Entre-Deux-Mers a permis de définir les friches agricoles de la commune (cf. carte en page suivante) et de déterminer les **potentiels de reconquête agricole**. Les vallons de la Laurence et du Gestas, les secteurs de Boutin, Landrieu, Beychac et Roudet sont concernés par de grandes friches agricoles présentant un potentiel de reprise.

Projets d'arrachage évoqués par les exploitants



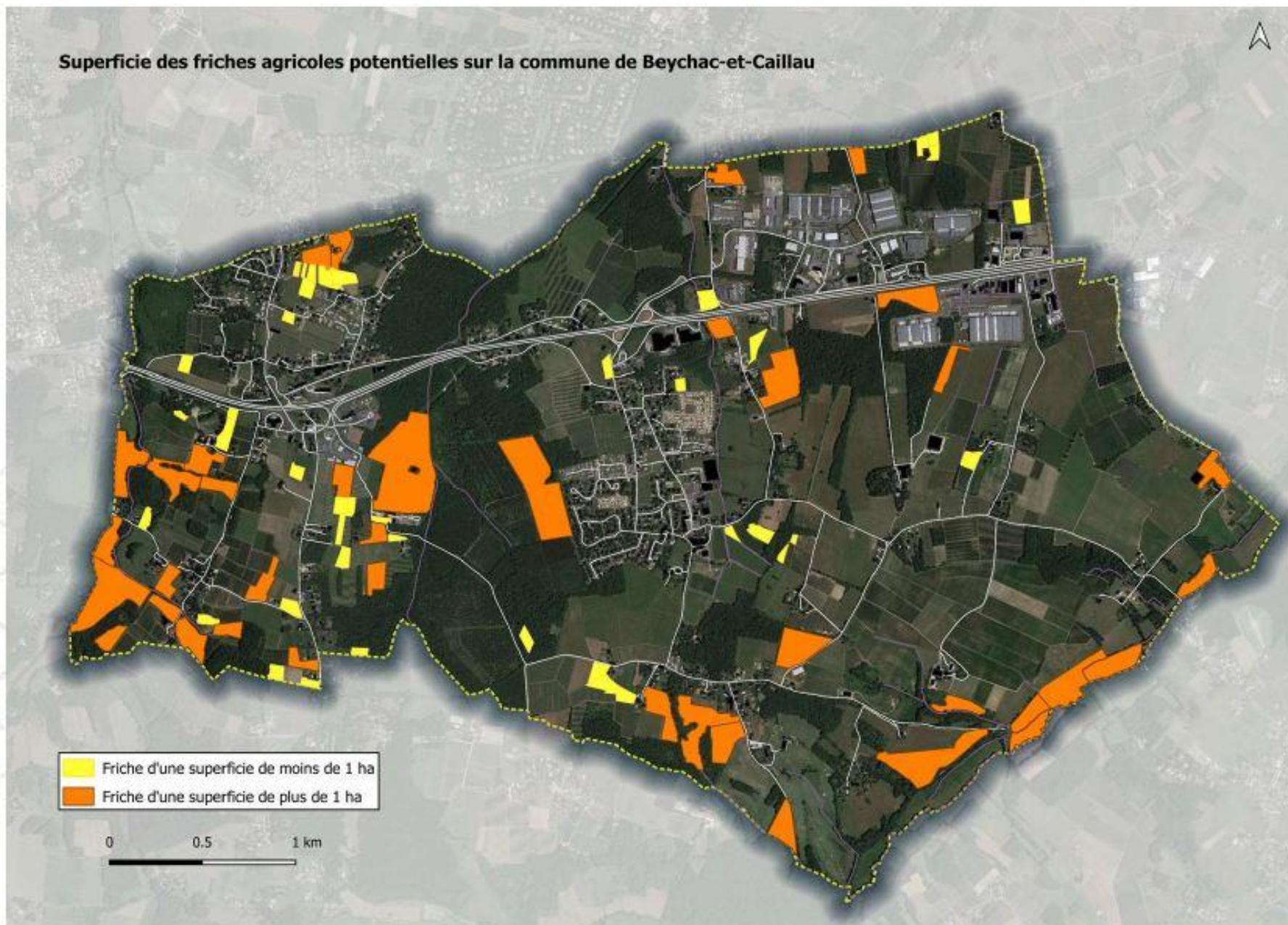
 Vignobles en 2000 qui ont changé de destination en 2015

Projets d'arrachage évoqués en entretien

 Vigne déjà arrachée (non exhaustif)

 Projet d'arrachage

 Secteur plus cultivé



POTENTIEL DE RECONQUETE AGRICOLE. SOURCE : PETR CŒUR ENTRE-DEUX-MERS, MAI 2021

CE QUE DIT LE SCOT

L'orientation A5 du SCOT vise à préserver et valoriser les terroirs viticoles. À l'issue d'une concertation avec les élus locaux et les syndicats professionnels, les espaces viticoles protégés au titre de l'article R.141-6 du Code de l'urbanisme ont été délimités et restitués dans la cartographie des espaces viticoles protégés (voir carte ci-contre).

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les espaces viticoles protégés sont des **zones inconstructibles réservées à des fins exclusives d'exploitation agricole**. Toute forme d'urbanisation et d'exploitation des ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières) y est interdite. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés. Les projets touristiques peuvent toutefois être autorisés sous certaines conditions (diversification des activités agricoles et développement de l'oenotourisme).

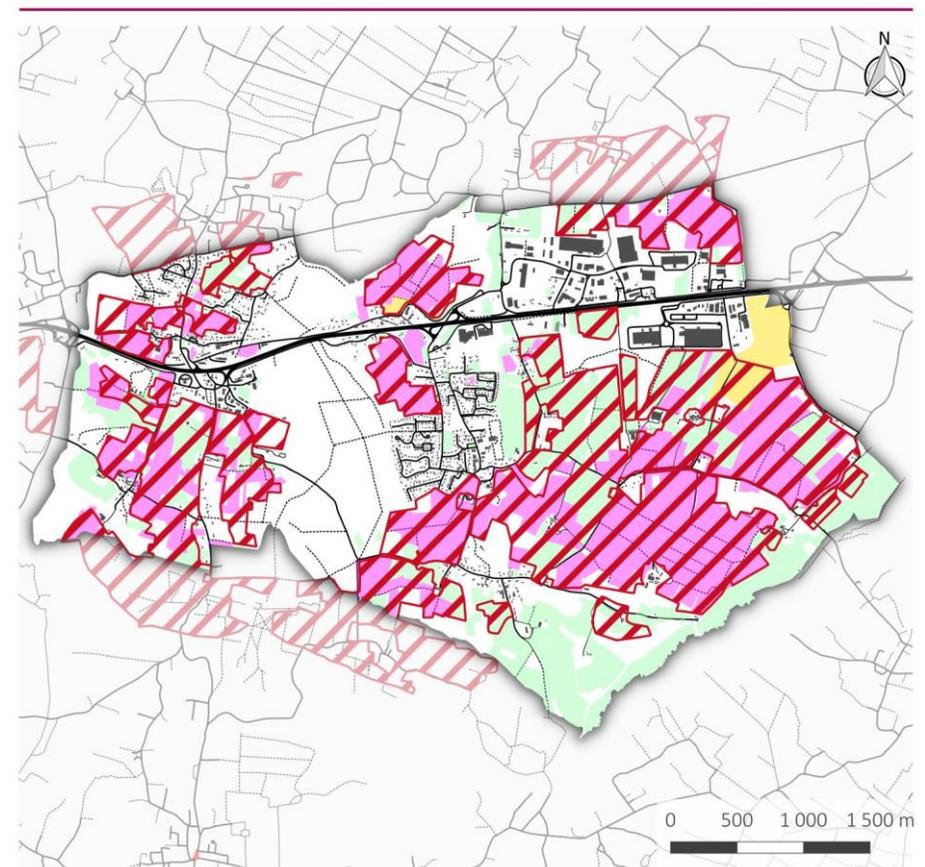
3.3.2. Cultures annuelles

Selon le RPG 2019, la commune compte 11,6 hectares de cultures annuelles : maïs grain et ensilage et tournesol. Ces cultures sont concentrées dans les secteurs de Lesparre et Fosses Longues.

3.3.3. Exploitation forestière

Deux exploitations forestières existent sur la commune. Leur activité consiste à abattre du bois en vue de sa transformation.

Terroirs viticoles à protéger selon le SCoT



 Terroirs viticoles à protéger selon le SCoT (orientation A5 du DOO)

Occupation du sol en 2021

-  Culture
-  Prairies et friches
-  Vigne

3.3.4. Devenir des exploitations : des projets et des départs à la retraite à anticiper

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble	50	30	22	743	1 305	590
<i>dont moins de 40 ans</i>	6	9	3	52	953	138

AGE DU CHEF D'EXPLOITATION OU DU PREMIER COEXPLOITANT. SOURCE : RECENSEMENT GENERAL AGRICOLE 2010

Selon le recensement général agricole, en 2010 77 % des exploitants ont plus de 40 ans.

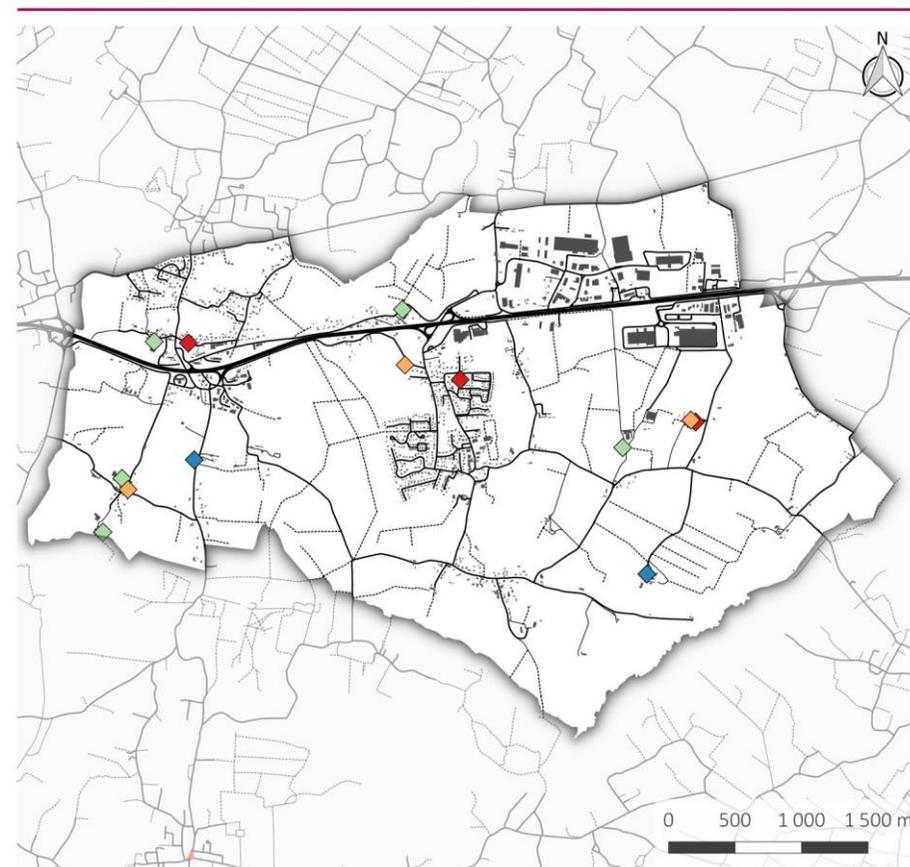
Parmi les 14 exploitants rencontrés en mai 2021, 4 ont moins de 50 ans et 1 a moins de 40 ans. La **moyenne des exploitants rencontrés est de 58 ans**. Des départs à la retraite sont à venir, faisant de la **transmission des exploitations** un enjeu majeur pour l'avenir de l'activité agricole de la commune :

- 4 exploitants vont cesser ou ont déjà cessé totalement leur activité, sans transmission de l'exploitation ;
- La transmission de l'exploitation est incertaine pour 3 exploitations ;
- La transmission est assurée pour 5 exploitations.

Des **projets de conversion** ont également été évoqués vers des activités sylvicoles ou encore culturelles.

Outre les projets de vente pour du terrain à bâtir, des **projets de construction ou d'extension de bâtiments agricoles** ont été évoqués, de même que des **projets de diversification de l'activité vers l'œnotourisme** (hébergement au domaine, petit train touristique...).

Devenir des exploitations agricoles



Siège d'exploitation selon le devenir de l'activité :

- ◆ Exploitant de moins de 50 ans souhaitant poursuivre son activité
- ◆ Transmission assurée
- ◆ Reprise incertaine
- ◆ Arrêt de l'activité

3.4. Réglementations particulières autour des bâtiments et des cultures

3.4.1. Périmètres autour des bâtiments d'élevage

PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES BATIMENTS D'ELEVAGE

Ces périmètres sont définis par le Règlement Sanitaire Départemental, fixé par arrêté préfectoral : « Les élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de **50 mètres** des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de toute établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ».

Deux bâtiments d'élevage ont été identifiés (voir carte en page suivante). La présence d'un élevage sur la commune (Tuilerie) rend très probable l'existence d'un ou plusieurs bâtiments d'élevage.

3.4.2. Périmètres d'épandage

Aucune pratique d'épandage n'est remontée lors des entretiens effectués auprès des agriculteurs.

3.4.3. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

PERIMETRES DE RECIPROCITE AUTOUR DES ICPE

La réglementation des ICPE impose une distance d'éloignement de ces installations de 100 mètres au moins vis-à-vis des habitations et locaux habituellement occupés par des tiers.

Aucune exploitation agricole n'est classée Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La commune compte toutefois des ICPE de nature industrielle.

3.4.4. Périmètres autour des chais

DISTANCES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX TIERS (CHAIS)

Pour les chais d'une surface inférieure ou égale à 500 m², la distance d'éloignement par rapport aux limites de propriétés des tiers ou de bâtiments occupés par des tiers varie en fonction de la surface de stockage tel que définie dans le tableau ci-dessous :

Surface du chai en m ²	Distance ⁴ en m
50	6
100	7
150	8
200	9
250	10
300	11
350	12
400	13
450	14
500	15

Pour les chais d'une surface supérieure à 500 m² :

- 15 mètres pour les surfaces comprises entre 500 m² et 1 000 m²
- 20 mètres pour les surfaces comprises entre 1 000 m² et 2 000 m²
- 25 mètres pour les surfaces comprises entre 2 000 m² et 3 000 m²

La surface à prendre en compte est la surface totale du chai. Dans le cas où il y a plusieurs chais sur un même site, la surface à prendre en compte est la surface totale des chais s'ils ne sont pas indépendants.

Un chai est dit indépendant :

- Pour des chais < 500 m², s'il est situé à plus de 6 m d'un autre chai
- Pour des chais > 500 m², s'il est situé à plus de 15 m d'un autre chai.

Le PLU doit veiller à respecter ces distances d'éloignement avec les chais.

3.4.5. Périmètres autour des traitements de vignes

DISTANCES DE SECURITE PREVUES PAR L'ARRETE DU 27/12/2019

L'arrêté du 27/12/2019 relatif aux Zones Non Traitées est applicable depuis le 1^{er} janvier 2020.

En dehors des produits exemptés, l'utilisation de produits phytopharmaceutiques doit s'effectuer en respectant les distances de sécurité suivantes vis-à-vis des habitations et lieux hébergeant des personnes vulnérables :

- Lorsque le produit contient une substance préoccupante : 20 mètres incompressibles ;
- 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de 50 cm de hauteur, les bananiers et le houblon ;
- 5 mètres pour les autres cultures.

Sont exemptés notamment les produits issus de l'Agriculture Biologique.

3.5. Enjeux liés aux pratiques agricoles

3.5.1. Circulation et accès

Globalement, la circulation est fluide et sécurisée pour les engins agricoles. Quelques zones de danger ont toutefois été évoquées :

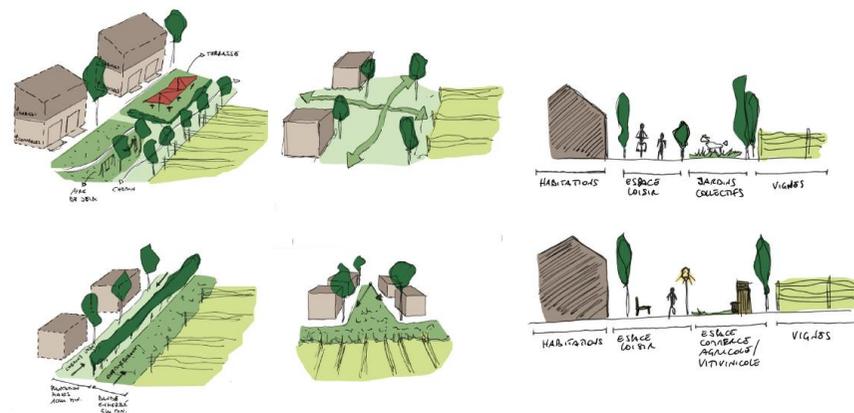
- Le carrefour de la Pasquina où le flux et la vitesse des véhicules rendent dangereux les déplacements en véhicules lents ;
- Route de la Rivière, où en cas de fortes pluies les fossés s'engorgent et l'eau stagne sur la route ;
- Route de Larsan où la descente est dangereuse en cas de forte pluie créant un ravinement.

3.5.2. Conflits de voisinage et d'usages : le traitement de la vigne cristallise les tensions

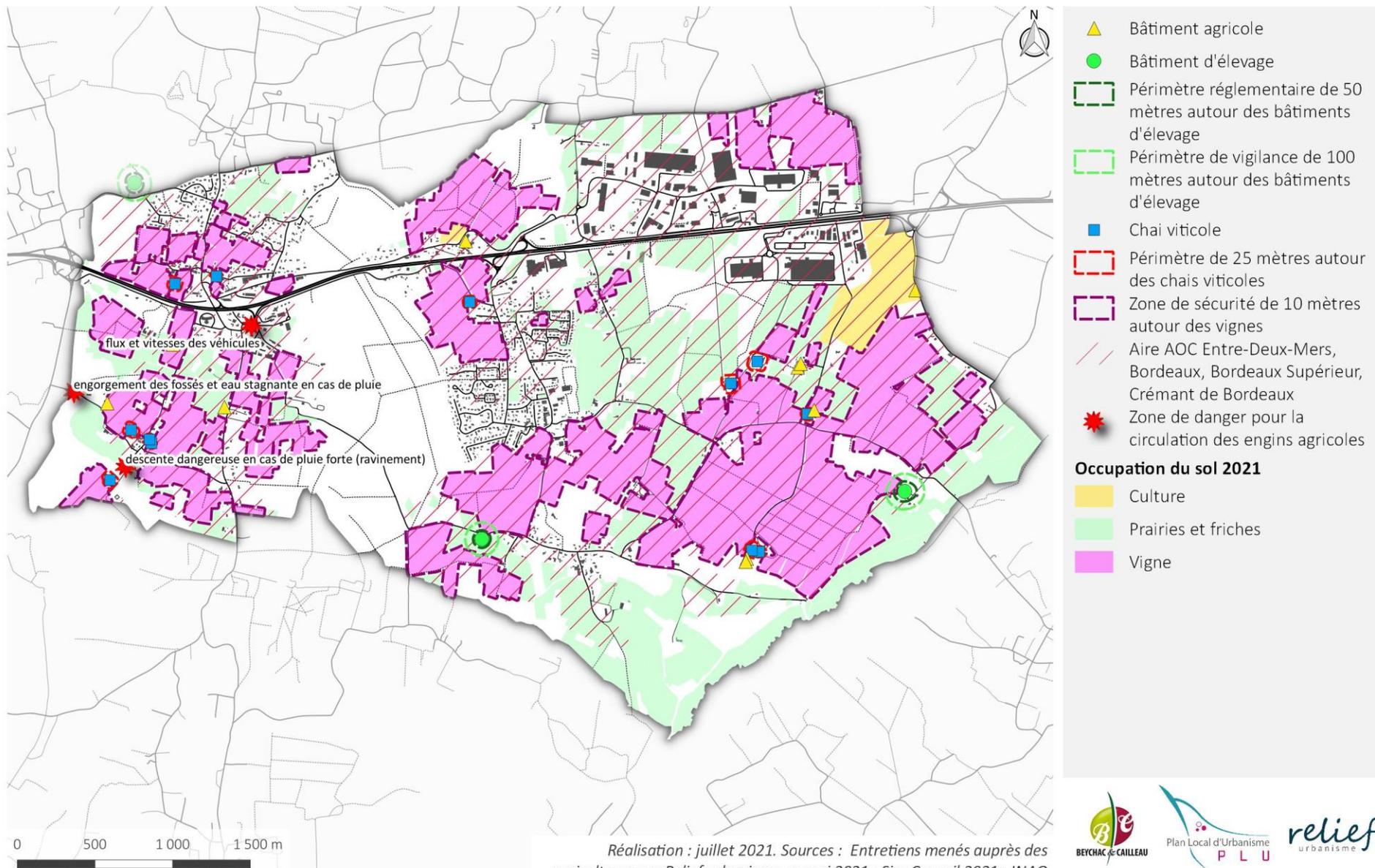
Le développement des espaces résidentiels au contact des vignes a conduit à augmenter les tensions entre les riverains et les viticulteurs. Les traitements à proximité des habitations et lieux publics sont de moins en moins acceptés par les populations qui craignent pour leur santé. Des conflits de cet ordre ont été évoqués par des exploitants à Lassus et route de Salleboeuf.

LE PROJET « LISIERES VITICOLES, SANTE ET URBANISME » DU SYSDAU

Le projet, mené par le Sysdau depuis 2020, a pour objectif d'accompagner **l'aménagement des espaces de transition des lisières viticoles de demain** qui seront constitués lors des projets urbains d'extension ou de densification prévus dans les PLU et mettant en place une nouvelle interface ville-vigne. La démarche vise à mettre en place des **outils et des dispositions d'aménagement au service des communes viticoles** afin que les enjeux (urbains, agricoles, environnementaux, santé...) et les attentes des acteurs locaux soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, pour éviter l'exposition des populations aux pesticides et aux risques pour la santé. Saint-Loubès et Yvrac ont notamment été choisis pour cette expérimentation.



Éléments agricoles à prendre en compte dans le projet d'urbanisme



3.5.3. Agriculture et enjeux environnementaux

L'agriculture est partie prenante de la qualité des paysages et des milieux. La viticulture étant une activité économique importante sur la commune, elle revêt également une part significative dans la **gestion des eaux usées** sur le territoire : l'Agence de l'eau recense ainsi cinq rejets industriels liés à l'activité viti-vinicole : Oenoalliance, EAEL Landreau et fils, GAEC La Lande de Taleyrand, Château Lesparre et Châteaux La France. Les eaux usées de ces sociétés, non raccordées au système d'assainissement collectif, sont traitées par des systèmes d'assainissement autonome.

L'intégration de plus en plus marquée des **considérations environnementales dans les pratiques agricoles** se matérialise sur la commune notamment par la conservation de rangs de vignes enherbés (1 sur 2 au minimum), par des conversions en agriculture biologique ou encore par des certifications environnementales d'exploitations.

La **recherche de production de qualité** par les viticulteurs (agriculture biologique au château Lesparre, conversion en agriculture biologique au Château La France par exemple) et de limitation des surfaces cultivées devraient se traduire par une moindre utilisation de produits de traitement, favorable à la qualité de l'eau et la biodiversité.

À Beychac-et-Cailleau, les bords de cours d'eau sont occupés par des prairies pâturées ou fauchées (vallée du Gestas, classée Natura 2000) ou des **espaces boisés ou en cours de boisement par colonisation naturelle après abandon des prairies**. Dans les vallées, la présence de prairies humides est conditionnée par la présence d'une agriculture traditionnelle tournée vers la fauche ou l'élevage.

En cas d'abandon, les prairies et zones humides évoluent naturellement vers la friche puis le boisement, ce qui tend à uniformiser et appauvrir la biodiversité et à fermer les paysages. Le DOCOB du site Natura 2000 du réseau hydrographique du Gestas tente d'ailleurs, par des mesures contractuelles, de maintenir les activités de fauche et de pâturage.

Un tel **phénomène de fermeture du milieu** est en cours sur la vallée de la Laurence où les anciennes prairies de bordure de cours d'eau laissent place à des friches ainsi qu'à des boisements arbustifs qui, s'ils peuvent être favorables à certaines espèces, sont globalement moins productifs en termes de biodiversité.

En outre, afin d'assurer un revenu sur des terres humides en déprise, les propriétaires ou gestionnaires peuvent être tentés de planter des peupliers, ce qui appauvrit généralement le milieu du fait du mode d'exploitation (intrants, fauches régulières non adaptées aux cycles biologiques, drainage notamment).



*Vallée de la Laurence :
Évolution vers une fermeture du milieu par abandon des pratiques agricoles*

SOURCE : PLU 2015

4. Tourisme

4.1. Une position à l'interface de plusieurs destinations touristiques

4.1.1. Les destinations voisines, des destinations prestigieuses

La commune se situe à l'interface de plusieurs destinations touristiques :

- La destination « Bordeaux » qui dispose d'un grand rayonnement économique et géographique. Son offre est basée sur le patrimoine et la vie culturelle de Bordeaux (Cité du Vin, musées, centre historique, vie nocturne, événementiel), le patrimoine viticole et gastronomique de la région (appellations prestigieuses, châteaux et villages viticoles, grandes tables, etc.), les loisirs (golfs, balades en bateau, activités diverses, etc.) et le patrimoine naturel de la métropole et de son arrière-pays (parcs et jardins, GR métropolitain, balades et randonnées) ;
- La destination « Libournais », qui base son offre sur le patrimoine bâti (bastide de Libourne, châteaux), son patrimoine naturel (la Dordogne et son Mascaret) et son patrimoine viticole (visite de vignes, appellations prestigieuses) ;
- La destination « Entre-Deux-Mers », à laquelle Beychac-et-Cailleau appartient.

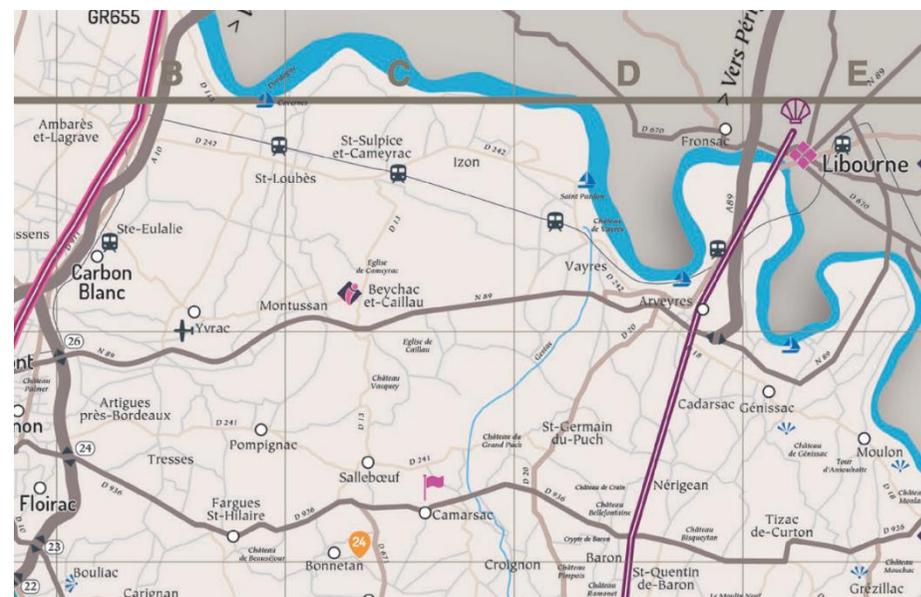
Beychac-et-Cailleau peut tirer parti de cette situation au cœur d'une **région touristique attractive** pour développer une économie touristique propre à sa localisation, ses paysages et ses aménités.



4.1.2. Destination Entre-Deux-Mers

La destination « Entre-Deux-Mers » tire bien parti de sa situation géographique puisqu'en se présentant comme « l'arrière-pays bordelais », elle fait de sa position périphérique et de son caractère rural un argument de vente pour les **touristes en quête de campagne**. Elle s'étend sur un vaste territoire entre la rive droite de la Garonne et la rive gauche de la Dordogne et présente donc une **diversité de territoires** : portes de Bordeaux, Créon, Cadillac, Sauveterre et Targon, La Réole et Auros et les portes de Monségur. La destination Entre-Deux-Mers base principalement son offre sur un **tourisme vert, patrimonial et familial**, et sur l'**œnotourisme**.

Beychac-et-Cailleau se situe dans le territoire « Portes de Bordeaux », à l'extrémité nord de la destination Entre-Deux-Mers. Les points d'intérêt touristique à proximité sont le Château de Camarsac (13 mn en voiture), le Château de Reignac à Saint-Loubès (11 mn en voiture) et les haltes nautiques de la Dordogne.



EXTRAIT DE LA CARTE TOURISTIQUE 2020. SOURCE : OT ENTRE-DEUX-MERS

4.2. Attraits touristiques de Beychac-et-Cailleau

Beychac-et-Cailleau dispose également de quelques points d'intérêt touristique permettant d'attirer des visiteurs sur la commune.

4.2.1. Le golf de Teynac



LE GOLF DE TEYNAC. SOURCE PHOTO : SITE INTERNET DU GOLF DE TEYNAC

Le golf de Teynac est installé sur un ancien domaine viticole. Le château abrite des chambres d'hôtes à la disposition des golfeurs et le chai a été transformé en club house et en restaurant. Le parcours du golf est implanté dans un vallon qui offre des paysages ouverts sur la vigne et la forêt. Il s'agit d'un **golf 18 trous** susceptible d'attirer des **visiteurs de proximité toute l'année** et des **touristes de passage**.

4.2.2. Planète Bordeaux

Planète Bordeaux est un **site œnotouristique** créé au siège du Syndicat des Bordeaux et Bordeaux Supérieur, à proximité de l'échangeur n°5 de la RN 89. Le bâtiment, inauguré en 1998, est la vitrine commerciale du Syndicat. Il accueille une cave aux 1001 châteaux, et propose des animations et expositions autour du vin pour les visiteurs, ainsi que des conseils techniques aux viticulteurs.

Un **projet de rénovation est en cours**, afin de moderniser son architecture et proposer une offre complémentaire à celle de la Cité du Vin de Bordeaux : lieu « d'expériences sensorielles », nouveau restaurant et nouvelles animations. La rénovation, dont l'achèvement des travaux est prévu pour 2024, prévoit notamment des agrandissements, faisant passer Planète Bordeaux de 3 600 m² à 4 000 m², avec un nouvel habillage paysager prévu.



FAÇADE DE PLANÈTE BORDEAUX

4.2.3. Circuit pédestre et VTT

La commune est parcourue par un chemin de randonnée et VTT allant de Saint-Sulpice-et-Cameyrac à Salleboeuf. Le chemin passe par Beychac et Cailleau.

4.3. Hébergement touristique

Selon l'INSEE, Beychac-et-Cailleau ne compte aucun établissement touristique de type hôtel, camping ou autre hébergements collectifs.

L'offre d'hébergement touristique de la commune prend donc exclusivement la forme de chambres d'hôtes et de gîtes. Le golf de Teynac propose des hébergements ainsi que certains établissements viticoles qui diversifient leur activité (Château La France, Château Lesparre, etc.).

Le PLU devra accompagner les projets visant la diversification des activités agricoles et viticoles vers l'hébergement touristique.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Beychac-et-Cailleau se situe au carrefour de plusieurs destinations touristiques dont le rayonnement pourrait profiter à la commune et à ses équipements touristiques. Planète Bordeaux, le golf de Teynac et les domaines viticoles de la commune constituent des points d'intérêt touristique sur la commune. Toutefois, l'offre d'hébergement touristique est encore assez faible. La diversification des activités agricoles vers une offre touristique représente un potentiel à exploiter.

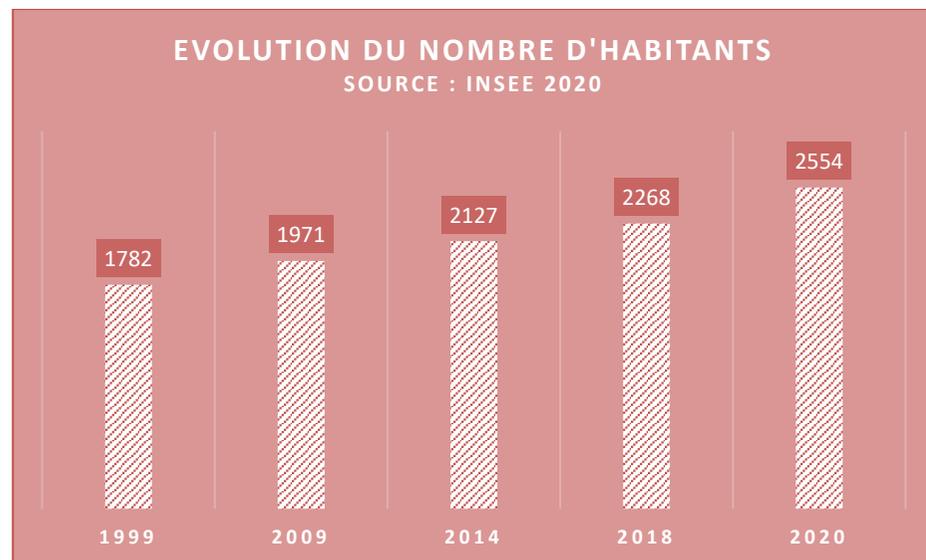
Partie 6 : Mise à jour des chiffres clés (janvier 2024)

1. Démographie

1.1. La croissance démographique s'accélère

La population de Beychac-et-Cailleau poursuit sa croissance : la commune compte **2554 habitants en 2020**¹, soit +286 habitants entre 2018 et 2020.

La croissance démographique s'accélère avec un taux de croissance annuel moyen qui passe de +1,5%/an sur la période 2009-2014 à +3,1%/an sur la période 2014-2020.



1.2. Le solde migratoire augmente nettement

Le solde migratoire passe de +0,9%/an (2009-2014) à +2,3%/an (2014-2020). Les apports migratoires s'accroissent : **l'attractivité forme le principal levier de croissance démographique de la commune, confirmant le processus de**

périurbanisation en cours. Le solde naturel augmente également mais dans une moindre mesure.

	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 189 hab.	+ 156 hab.	+ 427 hab.
Taux de croissance annuel moyen	+ 1,0 %/an	+ 1,5 %/an	+ 3,1 %/an
Due au solde naturel	+0,5%/an	+0,6%/an	+0,8%/an
Due au solde migratoire	+0,5%/an	+0,9%/an	+2,3%/an

1.3. Un processus de vieillissement en cours

Si toutes les tranches d'âges gagnent en effectifs, il est intéressant de noter que **la représentation des 60-74 ans augmente significativement** au sein de la population communale (passant de 13,9% en 2009 à 19,2% en 2020).

	2009		2014		2020	
	Nombre	Part dans la pop. totale	Nombre	Part dans la pop. totale	Nombre	Part dans la pop. totale
0-14 ans	401	20,4 %	403	18,9 %	491	19,2 %
15-29 ans	258	13,1 %	307	14,4 %	364	14,2 %
30-44 ans	468	23,8 %	451	21,2 %	500	19,6 %
45-59 ans	473	24,0 %	457	21,5 %	549	21,5 %
60-74 ans	274	13,9 %	380	17,9 %	491	19,2 %
75 ans et +	96	4,9 %	129	6,1 %	159	6,2 %

Si la part des ménages avec enfants diminue, elle reste la catégorie des ménages la plus représentée sur la commune (44% des ménages en 2020).

¹ Statistiques INSEE 2020 disponibles en janvier 2024

2. Habitat

2.1. Une progression continue du nombre de logements

En 2020, Beychac-et-Cailleau compte **1058 logements**, soit 120 logements de plus qu'en 2018. La part des logements vacants reste faible et stable avec 2,9% du parc total.

2.2. Une progression du parc locatif

Le locatif augmente au sein du parc des résidences principales (RP) avec 176 locations en 2020, soit 17,4% des résidences principales.

Le nombre de HLM augmente également. Entre 2018 et 2020, la commune compte 8 unités supplémentaires.

Résidences principales selon le statut d'occupation	2009		2014		2020	
	Nombre	Part des RP	Nombre	Part des RP	Nombre	Part des RP
Propriétaires	609	81,8 %	681	81,4 %	818	80,8 %
Locataires	106	14,2 %	118	14,1 %	176	17,4 %
HLM loués vides	22	2,9 %	38	3,5 %	70	6,9 %

2.3. Des dynamiques de constructions en baisse

La tendance est à la baisse du nombre de constructions de logements : ils passent d'une moyenne de 29 logements par an de 2010 à 2019 à 23 logements par an de 2012 à 2021.

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total	Nombre moyen par an
De 2010 à 2019	222	51	4	14	291	29/an
De 2012 à 2021	203	18	4	0	225	23/an

Source : logements commencés en date réelle - 2024

3. Emplois

3.1. Le nombre d'emplois augmente

Le nombre d'emplois et d'actifs occupés (ayant un emploi) continue d'augmenter à Beychac-et-Cailleau. Entre 2018 et 2020, la commune a gagné 259 emplois.

3.2. Un rôle de pourvoyeur d'emplois

Avec un indice de concentration de l'emploi de 232,6, **la commune dispose toujours de 2,3 fois plus d'emplois qu'elle n'accueille d'actifs occupés**, et conserve son rôle de pourvoyeuse d'emplois.

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois	1238	1687	2616
Nombre d'actifs occupés	895	979	1125
Indicateur de Concentration de l'Emploi	138,3	172,4	232,6