



Plan Local d'Urbanisme

P L U

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt

5 mars 2024



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3. Synthèse générale des enjeux



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

PARTIE 1 : LES ENJEUX TRANSVERSAUX	5
1. RESUME DU DIAGNOSTIC	6
BEYCHAC-ET-CAILLEAU, UNE CAMPAGNE PERIURBAINE QUI SE TRANSFORME RAPIDEMENT	6
2. LES ENJEUX DU TERRITOIRE	6
ENJEU 1 : LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS.....	6
ENJEU 2 : LA CAPACITE DE LA COMMUNE A ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET DE NOUVEAUX HABITANTS	7
ENJEU 3 : L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT	8
ENJEU 4 : LES FORMES URBAINES GENEREES PAR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET ECONOMIQUE.....	9
ENJEU 5 : LA DIVERSITE ECONOMIQUE ET LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE	9
PARTIE 2 : SYNTHESE CARTOGRAPHIEE DES ENJEUX	11

Partie 1 : Les enjeux transversaux

1. Résumé du diagnostic

Beychac-et-Cailleau, une campagne périurbaine qui se transforme rapidement

Beychac-et-Cailleau est une commune hybride, entre ville et campagne, qui bénéficie d'une situation géographique privilégiée à l'interface entre Bordeaux et Libourne reliées par la RN 89.

Le développement résidentiel activé par le « rêve pavillonnaire » à la campagne s'est enclenché dès les années 1960 et s'est accéléré lors des décennies suivantes. La mise en 2x2 voies de la RN 89 est venu asseoir ce développement, qui s'accompagne progressivement d'un développement économique avec la création de zones d'activités aux abords de la route nationale.

Petit à petit, Beychac-et-Cailleau s'inscrit dans le processus de périurbanisation autour de la grande ville de Bordeaux, confirmé par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, tout en conservant son « esprit rural » et des traits de campagne dans de multiples secteurs de la commune.

Dans le même temps, la viticulture recule, en crise après l'essor de l'Entre-Deux-Mers au début des années 2000. Le nombre d'exploitations et les surfaces cultivées ont nettement diminué, et des départs à la retraite sans reprise d'exploitation sont à prévoir à court terme.

Les dynamiques démographiques et économiques ont permis la mise en œuvre de nombreux projets planifiés dans le PLU approuvé en 2015 : développement des équipements scolaires, sportifs et culturels, accueil d'entreprises et création d'emplois locaux (+ 100 % d'emplois entre 2008 et 2018), développement de quartiers d'habitat favorisant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et la mixité sociale, ...

Ces dynamiques entraînent également des contraintes et des tensions dont il est nécessaire de tenir compte : tension foncière et immobilière avec hausse

des prix et des divisions parcellaires, hausse de potentiels conflits d'usages et de voisinage (augmentation de la densité résidentielle, imbrication habitat-viticulture, hausse des circulations routières, ...), saturation des équipements scolaires, pression sur la ressource en eau, impact sur l'environnement (artificialisation des sols notamment), ...

Enfin, le développement de l'urbanisation transforme également les paysages de plus en plus composites : marqueurs périurbains (2x2 voies, zones d'activités économiques, zones résidentielles), bourg animé et habité, boisements et vallons boisés, étendues viticoles et friches de plus en plus visibles, golf de Teynac, ...

2. Les enjeux du territoire

Enjeu 1 : La qualité de vie des habitants

A Beychac-et-Cailleau, la qualité de vie relève de la synergie entre la vie urbaine et la vie rurale. **L'accès aux équipements et aux services**, notamment liés à l'enfance et la jeunesse, est indispensable. Cela inclut de veiller à ce que ces équipements ne soient pas saturés pour assurer un service de proximité.

A ce jour le commerce est peu présent. **L'offre commerciale** du multiservices de Cailleau est peu développée par rapport aux flux générés par les équipements. Une réflexion peut être menée pour envisager le développement commercial de proximité au sein des espaces urbains afin de rapprocher les habitants du commerce, de mutualiser les déplacements, et de **conforter le bourg de Cailleau comme espace de centralité**.

Dans un contexte de périurbanisation, les **circulations routières** sont importantes, notamment sur la RN 89 et dans une moindre mesure sur la RD 13. La commune peut en ce sens :

- Eloigner les futurs espaces habités des **zones de bruits et de pollution** générés par la route. La RN 89 est d'ailleurs classée route express, et

un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est applicable sur la commune depuis 2018.

- Inciter à **d'autres formes de mobilités** en développant notamment des cheminements cyclables, vers le centre de Cailleau et les zones d'activités par exemple.
- Faciliter les **continuités piétonnes** au sein des espaces urbains, notamment le long du ruisseau de Canterane.
- Préserver les **chemins et sentiers** appréciés par les habitants pour le sport de nature et la balade.

Ainsi, **la santé** peut être placée au cœur du projet d'aménagement et d'urbanisme de la commune (éloignement des zones de nuisances, incitation aux mobilités actives, accès à la nature ...). Cet axe peut être développé pour englober d'autres thématiques si les élus le souhaitent.

Les **espaces publics** relèvent à la fois de ces espaces de circulation, mais aussi des places et des parcs. Le réseau communal peut être complété par des espaces de convivialité (dans les zones d'activités à destination des travailleurs par exemple) ou être mieux valorisé (requalification de la placette du Petit Marché par exemple). Une attention particulière doit être portée aux **espaces de stationnement**.

La **nature environnante** est importante : elle abrite une faune et une flore riches, avec quelques espèces protégées. Bois, rivières et ruisseaux, prairies, ponctuent la commune et sont particulièrement appréciés par les habitants. Les paysages naturels contribuent à « l'esprit rural » de Beychac-et-Cailleau. Le **patrimoine** bâti (dont les églises, châteaux et domaines viticoles), le patrimoine vernaculaire (lavoir de Beychac par exemple) et les paysages de campagnes particulièrement marqués par les étendues de vignes sont autant d'éléments que le PLU peut valoriser dans son projet.

Enjeu 2 : La capacité de la commune à accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux habitants

L'une des premières questions soulevées concerne **le maintien de la population actuelle** : en effet, la taille moyenne des ménages continue de baisser, bien que celle-ci soit plus élevée à Beychac-et-Cailleau qu'à l'échelle de la Gironde ou de la France. Ainsi, à population égale, il faut anticiper des besoins en logements supplémentaires. Le faible taux de vacance dans le parc de logements actuel reflète une tension sur le marché immobilier et une faible rotation dans le parc de logements, indiquant une offre de logements faible par rapport aux besoins du territoire.

De plus, une **tendance au vieillissement de la population** communale est en marche. A moyen terme, Beychac-et-Cailleau peut développer des projets d'adaptation de l'habitat au vieillissement afin de permettre aux Beychacais-et-Caillelais de rester vivre dans la commune.

Enfin, dans un contexte démographique dynamique, il est aussi primordial que Beychac-et-Cailleau veille à **maîtriser l'accueil de population nouvelle**.

La **production de logements** sera ainsi importante à calibrer dans le projet de PLU, dans un contexte où la **capacité des équipements** à accueillir de nouveaux habitants, en particulier les réseaux (humides notamment) et les écoles, est faible. En effet, des pressions sont d'ores-et-déjà notables : arrivée à saturation de l'école qui a accueilli environ 100 nouveaux élèves en 10 ans ; pression sur la ressource en eau ; dépassements de la capacité nominale de la station d'épuration des eaux usées à cause d'un problème de conformité ; ...

La **ressource foncière** est également à questionner pour développer l'habitat. L'urbanisation impacte en effet les espaces agricoles et les espaces naturels (fragmentation des milieux naturels, disparition de zones humides, ...) et augmente l'artificialisation des sols (perte des fonctions écologiques des sols, hausse des risques de ruissellement, création d'ilots de chaleur urbains, ...).

Le **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise** a évalué à 4 200 le nombre de logements nécessaire à produire sur le territoire de la CC Rives de la Laurence (anciennement Secteur de Saint-Loubès) entre 2010 et 2030, soit environ 600 tous les 3 ans. Les objectifs du SCOT doivent être répartis entre les communes de la Communauté de Communes. A titre indicatif, entre 2010 et 2019, Beychac-et-Cailleau a accueilli 11 % des logements produits sur le territoire intercommunal.

Globalement, la commune doit **réduire la consommation de ses espaces agricoles, naturels et forestiers**, et ce d'autant plus que la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 vise désormais un objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 en France. Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise a défini des enveloppes urbaines dans lesquelles le développement urbain doit se limiter.

Ainsi, avant d'ouvrir à l'urbanisation des zones nouvelles, il est obligatoire d'évaluer les **potentiels de réhabilitation et de transformation de bâtiments déjà existants** (bâti ancien, bâtiments agricoles inutilisés, ...). Dans ses règles, le PLU pourra notamment autoriser le changement de destination de certains bâtiments. La priorité devra aussi être donnée à la **densification des espaces déjà urbanisés** avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.

Enjeu 3 : L'impact de l'urbanisation sur l'environnement

Beychac-et-Cailleau subit, comme partout ailleurs en France, une pression anthropique (liée à la présence humaine) sur les milieux naturels. **Concilier urbanisme et environnement** est devenu la norme à travers les évolutions législatives des textes du Code de l'Urbanisme, notamment par la déclinaison de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi, il sera important de veiller à **éviter l'impact sur les fonctionnalités écologiques des milieux naturels**, les incidences directes sur les milieux naturels reconnus (Natura 2000 en particulier) et les zones humides, et les

incidences indirectes comme les rejets d'eaux usées et pluviales, mais aussi la pollution lumineuse.

Les risques identifiés dans le diagnostic devront être pris en compte dans le projet d'urbanisme : **risques technologiques et industriels** (ICPE et site classé Seveso), **risques naturels** (aléa retrait-gonflement des argiles ; risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappes).

De plus, la commune devra tenir compte de contraintes techniques ne relevant pas de sa compétence, et notamment :

- La **non-conformité de la station d'épuration** des eaux usées domestiques et industrielles (compétence de la CC des Rives de la Laurence) : celles-ci devront être levées avant d'envisager le raccordement de nouvelles sources d'effluents.
- La **forte pression sur les nappes d'eaux profondes** et la tension sur la disponibilité de la ressource en eau, accentuée par des pertes sur le réseau d'adduction en eau potable.

La commune, et notamment à travers le projet du PLU actuellement en vigueur, a concentré les lieux d'habitat et d'activités, et a veillé à la répartition de ses zones urbaines, naturelles, forestières et agricoles. La révision du PLU peut être **l'opportunité d'augmenter la prise en compte de l'environnement dans le projet communal** comme :

- Restaurer des **continuités écologiques** : notamment entre les vallées de la Laurence et du Gestas, et entre la Laurence et les boisements centraux (par la constitution d'un réseau de haies).
- Protéger les **haies, les arbres remarquables**, et des **secteurs d'intérêt écologique, patrimonial ou paysager**.
- **Sensibiliser** aux espèces végétales envahissantes afin de limiter leur propagation : une palette végétale pourra être proposée dans le PLU.
- Atténuer les **ilots de chaleur** (végétalisation) et préserver les ilots de fraîcheur existants, pour anticiper le risque de dérive climatique.
- Préserver la **biodiversité ordinaire**, notamment aux abords des zones d'activités, qui participe à la valorisation paysagère des sites.

- Envisager de concevoir des espaces protégés (zones humides) ou techniques (comme les bassins de rétention d'eaux pluviales) comme des **espaces multifonctionnels** permettant la promenade et la détente.

Enjeu 4 : Les formes urbaines générées par le développement résidentiel et économique

Le diagnostic a mis en exergue une **diversité de formes urbaines**. En termes d'habitat, les opérations les plus récentes présentent une densité du bâti plus importante, notamment dans l'objectif de faciliter l'accession à la propriété.

Dans un contexte de hausse généralisée des coûts du foncier, de hausse des coûts de construction, et dans l'objectif ZAN « Zéro Artificialisation Nette », la commune devra poursuivre son travail sur les formes urbaines denses.

De **nouvelles formes d'habitat** peuvent être pensées pour poursuivre la diversification et la densification de l'habitat : comme par exemple des maisons mitoyennes, habitat groupé et petit collectif, articulés autour d'**espaces publics de qualité**. Il peut être pertinent d'augmenter la gestion des clôtures dans le PLU, afin de générer des paysages urbains plus ouverts et plus verts. Une meilleure organisation des formes urbaines, et notamment des interfaces entre les espaces privés et les espaces publics, peuvent permettre de **mieux garantir l'intimité des futures habitations** et d'imprégner les paysages urbains de l'identité rurale de la commune.

En parallèle, la commune doit promouvoir une **densification qualitative** de ses espaces urbanisés. Chaque dent creuse et chaque jardin densifiable doit être appréhendé au regard des enjeux agricoles, naturels, paysagers et/ou urbains.

La commune doit poursuivre la **promotion d'un « urbanisme de greffe »**, en connectant les nouveaux quartiers aux tissus urbains existants (créer des cheminements piétons et éviter les impasses notamment), en anticipant d'éventuelles extensions urbaines ou en affirmant les limites de l'urbanisation.

De la même manière, les **aménagements des zones d'activités économiques** doivent intégrer des principes de qualité urbaine et paysagère.

Enfin, le projet de PLU devra veiller à **éviter les conflits d'usages entre les activités économiques et agricoles et les riverains** : pour cela, une attention particulière devra être portée aux lisières paysagères entre les zones d'habitat et les zones économiques et agricoles, et au choix des parcelles constructibles au regard des activités économiques, agricoles et viticoles existantes à proximité.

Enjeu 5 : La diversité économique et le maintien de l'activité agricole et viticole

Beychac-et-Cailleau présente une **bonne santé économique**, grâce à l'implantation de nombreuses entreprises et la création d'emplois (+ 1177 emplois entre 2008 et 2018), activée par la disponibilité foncière et les infrastructures routières existantes.

La commune doit conforter sa **position de commune pourvoyeuse d'emplois**, et son **rôle économique à l'échelle du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise** de « pôle économique local d'équilibre », et en matière de logistique de « pôle complémentaire métropolitain ».

La diversification économique peut également prendre la forme d'un projet de **développement de l'appareil commercial**, peu présent sur la commune. Le SCOT offre cette possibilité à travers ses orientations, en identifiant deux potentiels : celui d'une centralité commerciale dans le bourg de Cailleau, et celui d'un pôle de services et de commerce au sein d'une zone économique.

Globalement, la commune doit veiller à la bonne **répartition des activités économiques**, notamment pour rendre cohérente l'implantation de chaque nouvelle activité selon sa nature, sa taille et les nuisances qu'elle est susceptible de générer pour le voisinage et l'environnement.

Les **nouvelles formes de travail** peuvent aussi être interrogées comme la création de tiers-lieux et d'espaces de télétravail.

La commune présente des **points d'intérêt touristique** (châteaux viticoles, Planète Bordeaux, golf de Teynac) qui doivent être préservés et valorisés. Le potentiel de développement touristique peut être interrogé au regard de projets de diversification agricole, comme l'œnotourisme.

Le diagnostic agricole a mis en exergue les enjeux relatifs à **l'agriculture et à la viticulture**. Le secteur viticole présente une fragilité liée à la crise économique de la filière. L'augmentation des conflits de voisinage et d'usages en lien avec les traitements de la vigne accentuent cette problématique. Toutefois, il existe une **pluralité de domaines viticoles** avec des caractéristiques différentes qu'il convient d'appréhender au cas par cas.

La terre et le terroir représentent une aménité économique et paysagère qu'il convient de préserver, pour permettre la poursuite des activités existantes, la reprise d'activités après des départs à la retraite ou le développement de nouvelles formes d'agriculture. Le PETR du Cœur de l'Entre-Deux Mers a créé un observatoire du foncier agricole et travaille sur cette question.

Pour faciliter l'activité agricole, le PLU peut également veiller à **faciliter la pratique agricole** (éviter la fragmentation des espaces agricoles, mieux concilier habitat et agriculture, tenir compte des bâtiments agricoles et des périmètres réglementaires de protection, ...).

Partie 2 : Synthèse cartographiée des enjeux

Beychac-et-Cailleau, une campagne périurbaine qui se transforme rapidement

