



Plan Local d'Urbanisme  
**P L U**

REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt

5 mars 2024



## 6. DOSSIER DE DEROGATION A L'ARTICLE L111-6 DU C.U. (AMENDEMENT DUPONT)

---



**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](mailto:mairie@beychac-cailleau.fr)

**EQUIPE D'ETUDE :**

*relief*  
urbanisme

 SIRE Conseil

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

# Sommaire

<b>PREAMBULE : CADRE REGLEMENTAIRE ET LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. OBJET DE L'ETUDE .....</b>	<b>6</b>
1.1. BEYCHAC-ET-CAILLEAU, UN POLE ECONOMIQUE LOCAL D'EQUILIBRE IDENTIFIE PAR LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE .....	6
1.2. LE CONSEIL MUNICIPAL CONFIRME ET TRADUIT LES AMBITIONS ECONOMIQUES DU SCOT VIA SON PADD .....	6
1.3. LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DU PLU REVISE CONCERNES PAR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME .....	6
<b>2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>8</b>
<b><u>PARTIE 1 : ETAT DES LIEUX DES SITES.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>1. ZAE DE CAILLEAU .....</b>	<b>10</b>
1.1. SITUATION REGLEMENTAIRE .....	10
1.2. SITUATION URBAINE .....	12
1.3. OCCUPATION DES SOLS ET MILIEUX NATURELS .....	13
1.4. GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE.....	15
1.5. QUALITE DES PAYSAGES.....	16
1.6. NUISANCES ET POLLUTIONS.....	22
1.7. MOBILITES .....	24
<b>2. ZAE DU LAPIN.....</b>	<b>26</b>
2.1. SITUATION REGLEMENTAIRE .....	26
2.2. SITUATION URBAINE .....	28
2.3. OCCUPATION DES SOLS ET MILIEUX NATURELS .....	29
2.4. GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE.....	32
2.5. QUALITE DES PAYSAGES.....	34
2.6. NUISANCES ET POLLUTIONS.....	39
2.7. MOBILITES .....	41

<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS RETENUES POUR DEROGER A L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>45</b>
<b>1. MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE CAILLEAU (ECHANGEUR N°6)</b> .....	<b>46</b>
<b>2. MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DU LAPIN (ECHANGEUR N°7)</b> .....	<b>50</b>

## **Préambule : Cadre réglementaire et localisation des secteurs concernés**

---

## 1. Objet de l'étude

### 1.1. Beychac-et-Cailleau, un Pôle économique local d'équilibre identifié par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

La commune de Beychac-et-Cailleau fait partie du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, qui a, entre autres, pour objectifs le développement d'une métropole active et le renforcement de la dynamique économique métropolitaine.

A ce titre, afin de promouvoir l'activité économique au cœur de tous les territoires, Beychac-et-Cailleau a été identifié comme Pôle économique local d'équilibre du SCoT, autour duquel il est attendu de concentrer l'implantation d'activités économiques. Le SCoT projette également la création d'un pôle de services et d'activités commerciales.

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2015 puis modifié en 2016. Le conseil municipal a prescrit la révision n°2 de son PLU par délibération du 13 octobre 2020, en poursuivant notamment les objectifs suivants :

- Poursuivre le développement économique, et notamment l'essor des Zones d'Activités Economiques,
- Permettre le développement commercial pour répondre aux besoins du territoire.

### 1.2. Le conseil municipal confirme et traduit les ambitions économiques du SCoT via son PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal le 15 février 2022 confirme l'ambition du SCoT dans son

axe 3 « Poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles ».

Le projet vise notamment à poursuivre le développement diversifié de l'économie, en s'appuyant entre autres sur les filières économiques existantes, la colonne vertébrale que représente la RN89 et les échangeurs routiers comme lieux stratégiques du développement.

### 1.3. Les secteurs de développement du PLU révisé concernés par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme

Beychac-et-Cailleau est concernée au titre de l'Amendement Dupont par la RN 89. Cette dernière, qui traverse la commune d'est en ouest, est classée « voie express » par le décret du 27 novembre 1980.

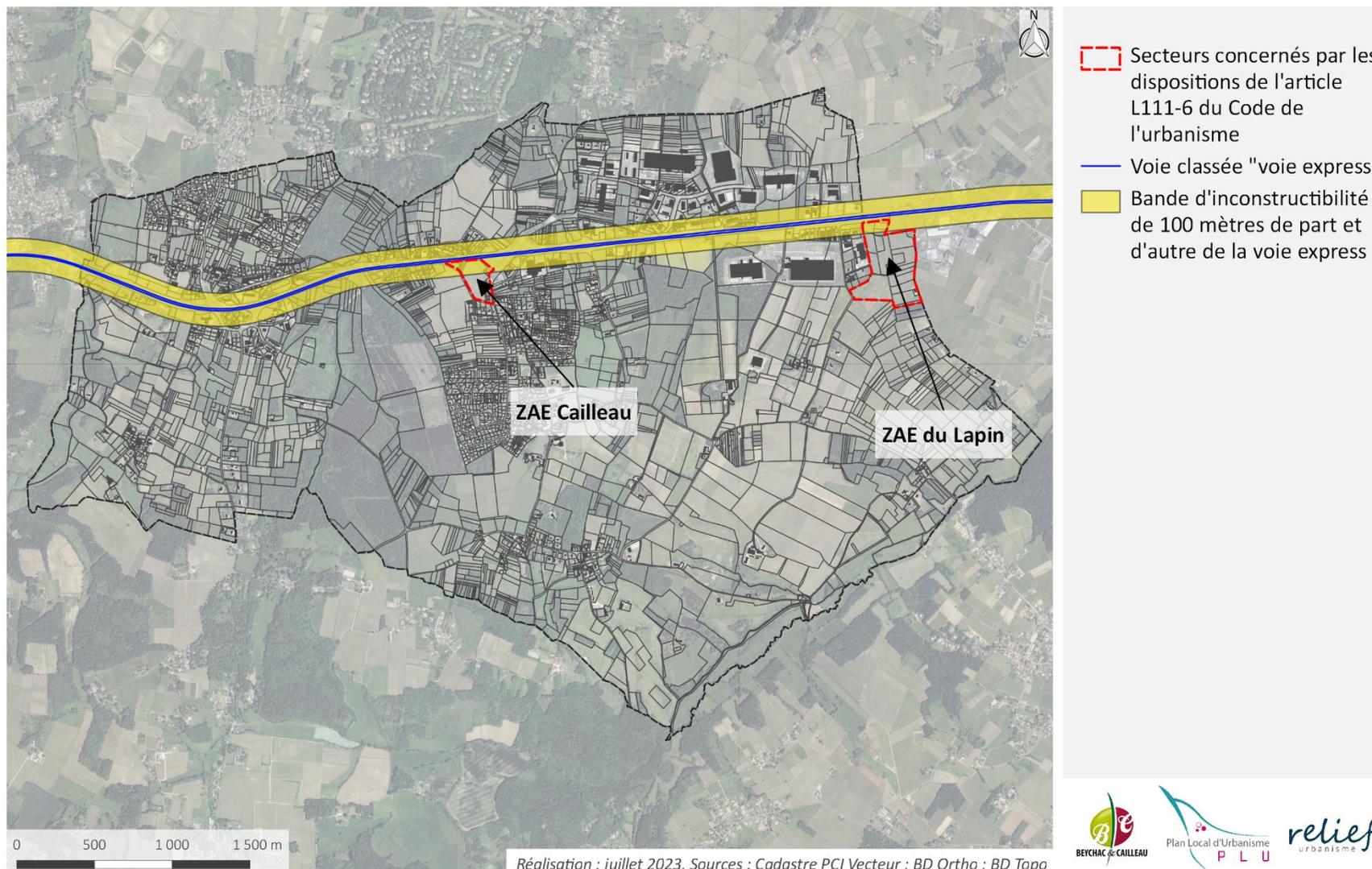
**Le classement en voie express de la RN 89 engendre une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de la voie (par rapport à l'axe).**

Tout projet de construction qui serait situé en-dehors des espaces déjà urbanisés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 89 est donc subordonné à une étude préalable au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Deux zones du PLU révisé sont partiellement concernées par ces dispositions :

- **Le projet de ZAE à Cailleau (échangeur n°6 de la RN 89),**
- **Le projet de ZAE au Lapin (échangeur n°7) de la RN 89).**

## Localisation des secteurs concernés par l'étude dérogatoire à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme



## 2. Contexte réglementaire

L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L111-1-4 dans le code de l'urbanisme, aujourd'hui repris sous les articles L.111-6 à L.111-10, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

L'objectif de ces dispositions est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

L'étude doit notamment justifier de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages des projets situés dans les secteurs concernés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

### EXTRAIT DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

### ARTICLE L111-7 DU CODE DE L'URBANISME

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

### ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

« Le plan local d'urbanisme, [...], 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. »

## Partie 1 : Etat des lieux des sites

---

## 1. ZAE de Cailleau



PHOTO : RELIEF URBANISME 2022

La ZAE de Cailleau, d'une superficie totale de 4,44 hectares, a pour but d'accueillir une zone d'activités économiques à l'entrée du bourg de Cailleau et à proximité de l'échangeur autoroutier n°6.

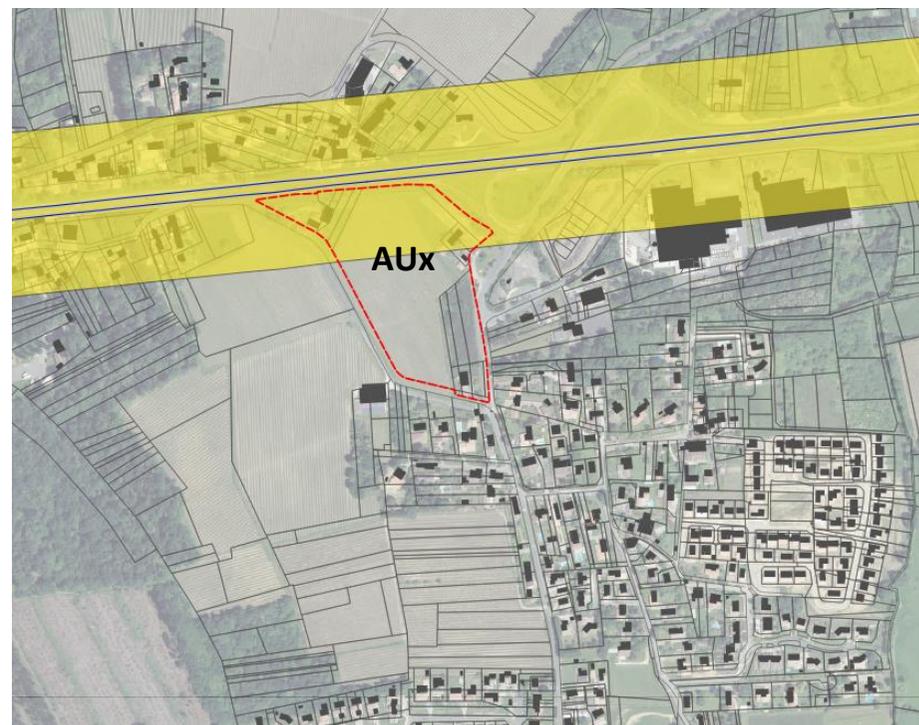
La zone, classée AUx par la révision n°2 du PLU, a pour vocation d'accueillir des activités économiques secondaires ou tertiaires, ainsi que les équipements ou logements liés au fonctionnement de ces activités.

### 1.1. Situation réglementaire

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.

**La partie nord de la ZAE de Cailleau est inscrite dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RN 89, soit un peu moins de deux hectares.**



ZONE AUx DU PLU REVISE ET BANDE DE 100 METRES DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE LA RN 89



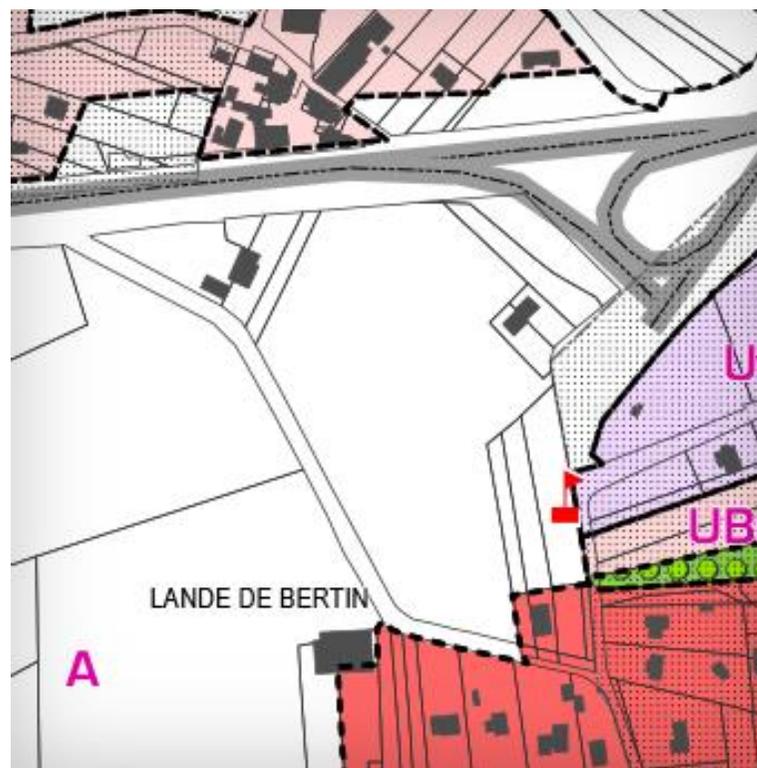
#### Prescriptions

- — Linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23
- - - Marge de recul imposée aux constructions par rapport à la RN 89
- ▼ ▼ Règles architecturales particulières

  Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

EXTRAIT DU PLU REVISE (REVISION N°2)

Dans le PLU révisé, le secteur est classé zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUx) et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Des prescriptions particulières s'appliquent sur le site comme la **protection de la haie** située au nord du site, une **marge de recul imposée aux constructions** de 50 mètres par rapport à la RN 89 et des **règles architecturales particulières** depuis les voies entourant le site.

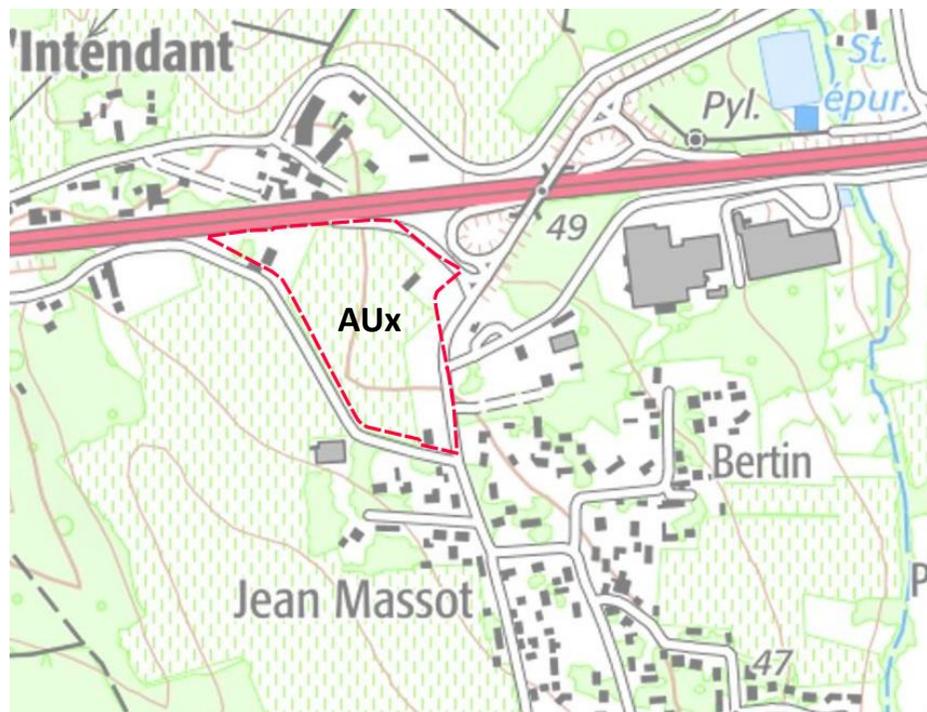


EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR AVANT REVISION N°2

Dans le PLU en vigueur avant la révision n°2, le secteur était classé en **zone agricole**. Le terrain ne faisait l'objet d'aucune prescription particulières.

## 1.2. Situation urbaine

Le site est localisé en **continuité nord du bourg de Cailleau**, à **proximité de l'échangeur n°6** de la RN 89.

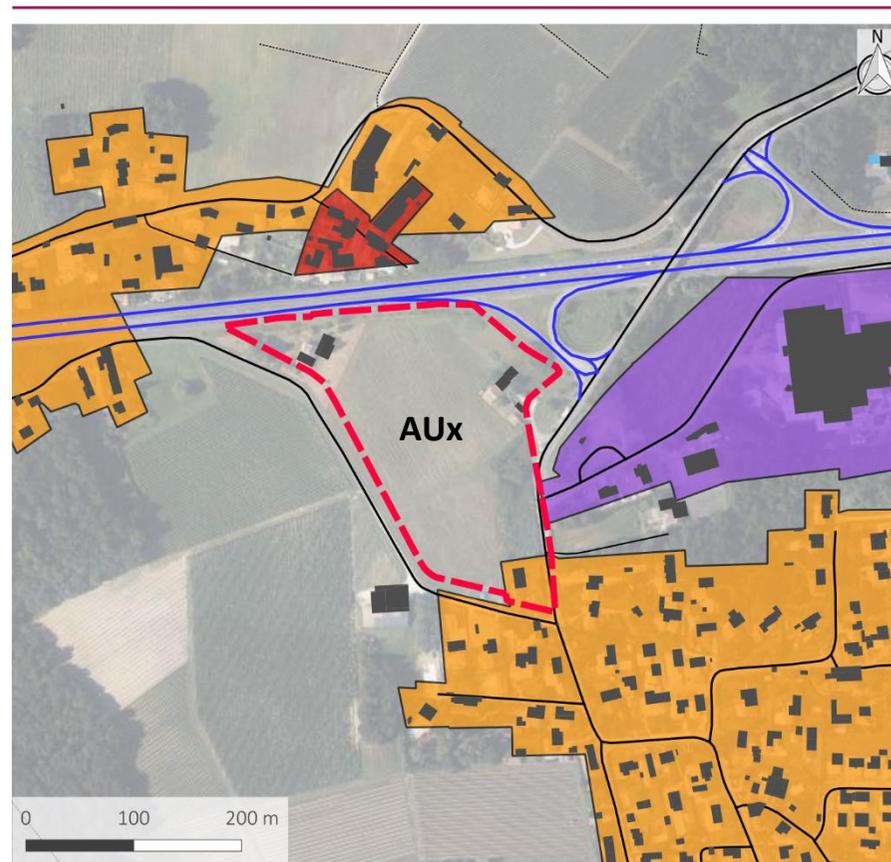


Source : Scan 25 IGN

Les alentours du site sont constitués au nord par l'emprise de la RN 89, au nord-est par l'échangeur autoroutier n°6, à l'est par la zone d'activités économiques du Petit Conseiller, au sud par les extensions pavillonnaires du bourg de Cailleau et à l'ouest par des espaces viticoles.

C'est un **espace à vocation agricole inséré dans un contexte urbain multifonctionnel** : espaces de circulation, zones économiques, zones d'habitat.

## Contexte urbain - ZAE de Cailleau



 ZAE de Cailleau

### Formes urbaines

 Noyau ancien

 Habitat pavillonnaire regroupé

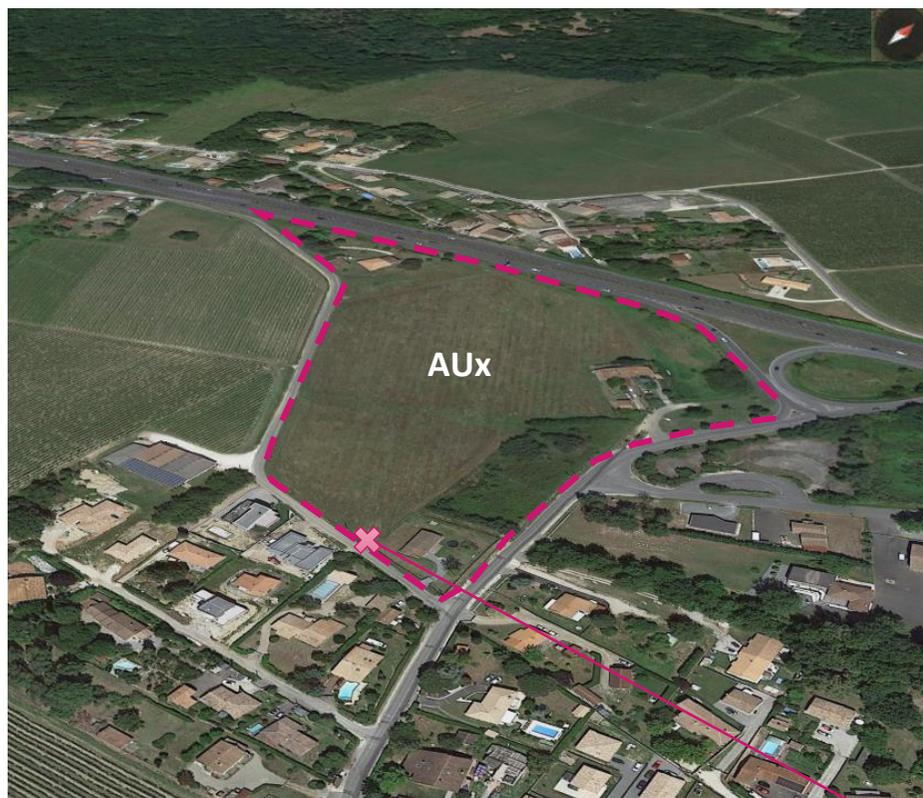
 Zone économique

### Routes

 Autoroute et bretelle

 Route à 1 chaussée

### 1.3. Occupation des sols et milieux naturels



SOURCE : GOOGLE EARTH

Le site a une **vocation principalement agricole**, et accueille déjà **quelques constructions à usage d'habitation**.

Préalablement planté en vigne, cette dernière a été arrachée et le site est aujourd'hui en friche.

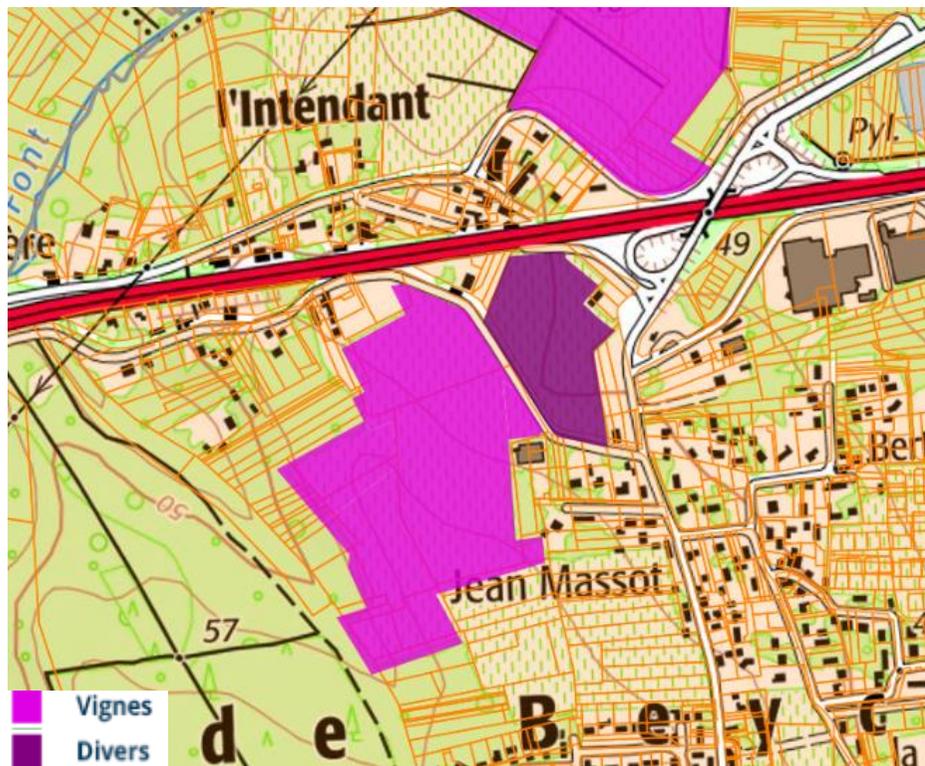
Une **lande à ajonc** borde le site sur sa partie sud-est. Des **zones humides** sont présentes sur le site, rendues visibles depuis l'arrachage de la vigne.



PHOTOS ET RELEVÉS : SIRE CONSEIL



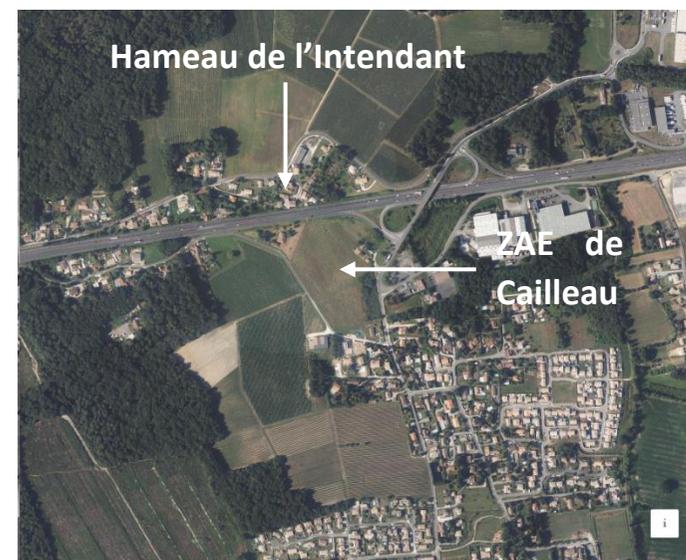
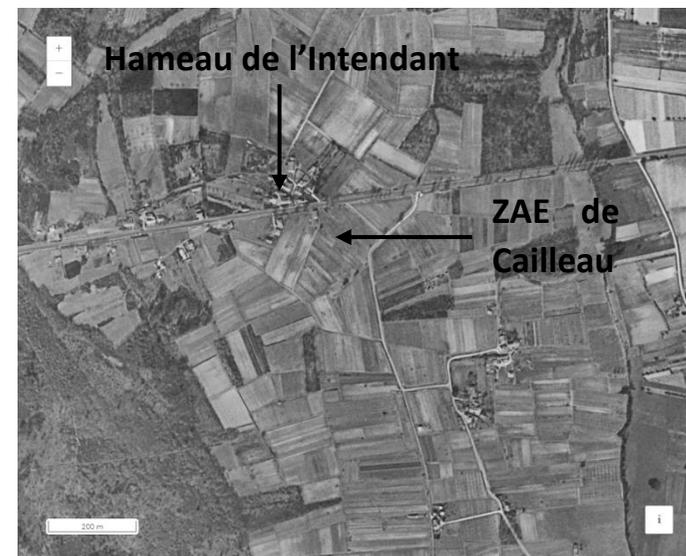
VUE DU SITE DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. SOURCE : GOOGLE MAP



PARCELLES AGRICOLES INSCRITES AU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2021. SOURCE : IGN

Avant la mise en autoroute de la RN 89 dans les années 1970, le secteur était occupé par les espaces agricoles qui bordaient la route nationale et des petits hameaux formés par des exploitations agricoles, comme le hameau de l'Intendant (cf. vue satellite ancienne ci-contre).

Depuis, les zones d'activités se sont installées aux abords de l'échangeur autoroutier et l'habitat pavillonnaire s'est développé en continuité des noyaux villageois et hameaux anciens.



LE SECTEUR EN 1959 (EN HAUT) ET EN 2021 (EN BAS). SOURCE : IGN

## 1.4. Géologie et topographie

La géologie du site correspond à une formation de versant, composée de **limons et argiles sableuses** dont l'épaisseur est supérieure à 2 mètres (colluvions). Les colluvions sont issues des dégradations des formations calcaires et marneuses des coteaux.

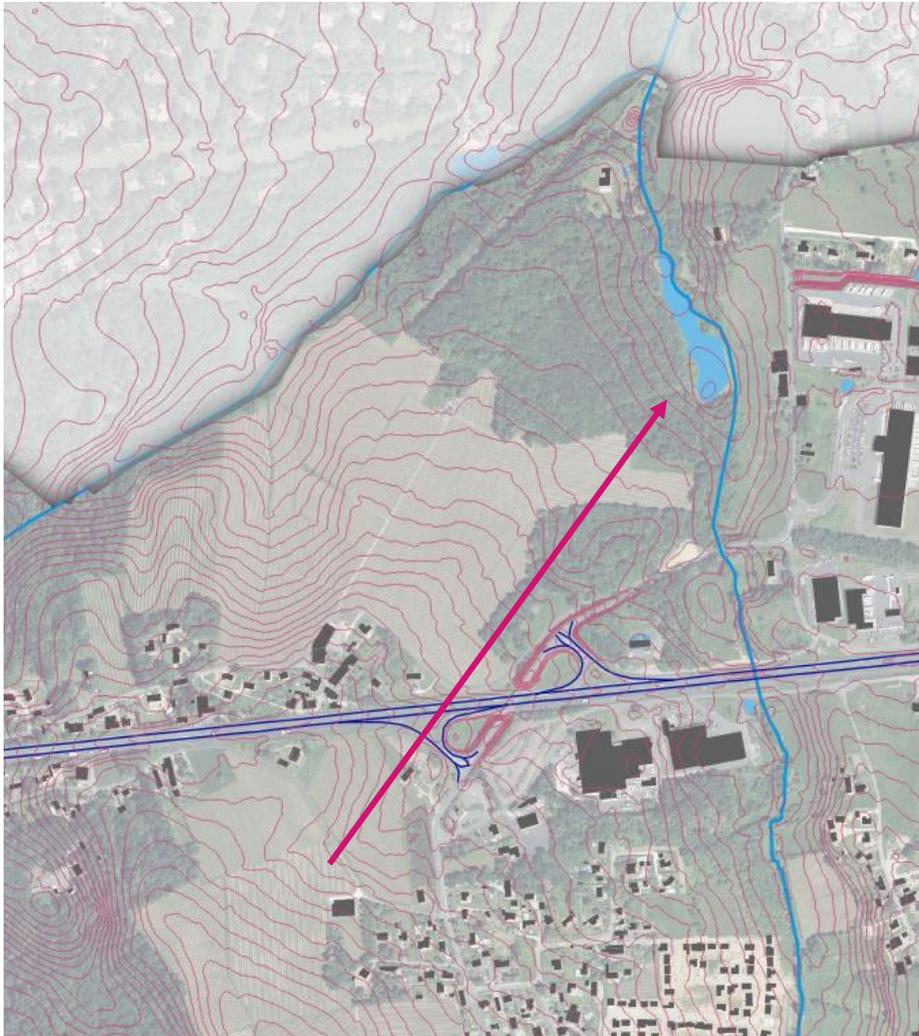


SOURCE : BRGM



COURBES DE NIVEAUX TOUS LES 1 METRE. SOURCE : RGE ALTI 1M IGN

Le site constitue un **doux vallon**. La topographie est constituée d'une **légère pente sud-ouest/nord-est** en direction du ruisseau de Canterane, qui se jette ensuite dans la Dordogne.



SENS DE LA PENTE ET COURBES DE NIVEAUX TOUS LES 1 METRE. SOURCE : RGE ALTI 1 M IGN

## 1.5. Qualité des paysages

### 1.5.1. Entité paysagère : la campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers

Le secteur est situé dans le **grand ensemble paysager de l'Entre-Deux-Mers**. Directement au contact de l'agglomération bordelaise, une partie de l'Entre-Deux-Mers subit de manière forte les **pressions urbaines**, au-delà de l'A10 et la RN230. Comprise entre le cœur de l'Entre-Deux-Mers et le Bec d'Ambès, un **paysage particulier de « campagne résidentielle »** a ainsi pris forme, depuis les coteaux de la Garonne au sud de Floirac, jusqu'au niveau de la Dordogne.

Cette entité paysagère est caractérisée par :

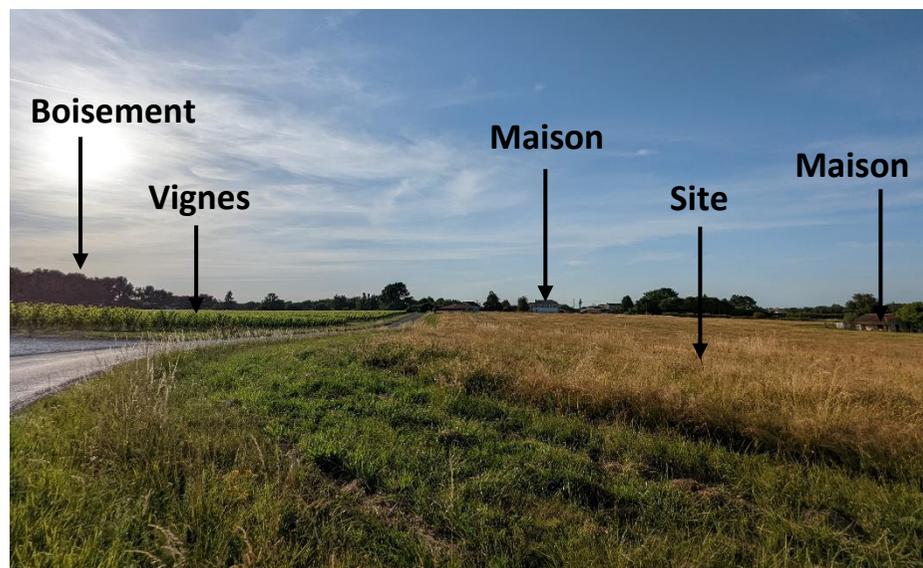
- Un **héritage de qualité** grâce aux vallonnements et à une agriculture variée ;
- Une **occupation humaine dispersée**, très exposée aux pressions de l'agglomération ;
- Une **urbanisation extensive** due à la proximité de l'agglomération bordelaise.

La zone AUx de Cailleau se situe au cœur **d'une mosaïque paysagère façonnée par le relief** (alternance plateaux et petites vallées), **et par les activités humaines** (agriculture, sylviculture, infrastructures de transports, zones économiques et résidentielles).

Le site est implanté sur un **vaste secteur de plateau présentant une mosaïque de paysages et de fonctions** à l'interface entre la RN 89 et son échangeur, les espaces agricoles, les extensions urbaines de Cailleau et les activités économiques attirées par la proximité de l'échangeur.

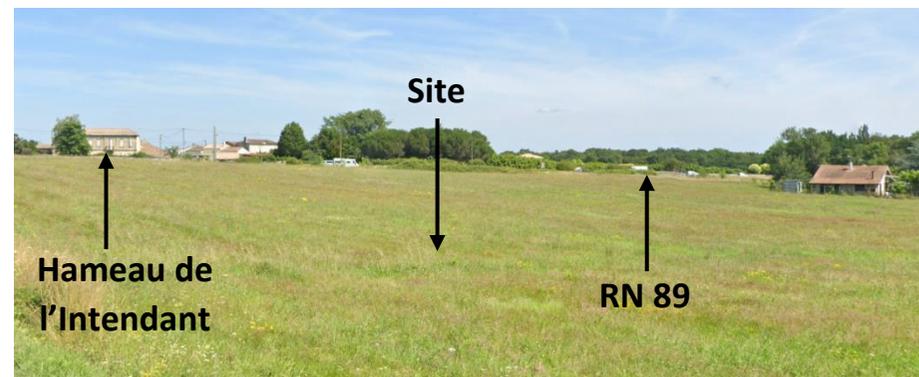
### 1.5.2. Ambiance paysagère du site depuis la route de la Joncasse

Depuis la route de la Joncasse, l'ambiance agricole domine le paysage, et laisse à voir des étendues agricoles et viticoles bordées au loin par des boisements ou des habitations ponctuelles.



VUE VERS LE NORD DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. PHOTO : RELIEF URBANISME 2022

Vers le nord-est, la RN 89 est assez peu perceptible dans le paysage, si ce n'est par le flux des véhicules qui se dessine au fond du terrain. Depuis la route de la Joncasse, le hameau de l'Intendant, installé au nord de la RN 89, est également perceptible.



VUE VERS LE NORD-EST DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. SOURCE : GOOGLE MAP

La vue depuis la route de la Joncasse vers le sud laisse à voir les extensions pavillonnaires de Cailleau, le chai du Château la Galante, ses vignes et des boisements.



VUE VERS LE SUD DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. SOURCE : GOOGLE MAP

Trois habitations sont présentes sur le site d'étude :



HABITATIONS PRESENTES SUR LE SITE. SOURCE : GOOGLE MAP



HABITATION PRESENTE AU SUD-EST DU SITE VUE DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. SOURCE : GOOGLE MAP



HABITATION PRESENTE AU NORD-OUEST DU SITE VUE DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. SOURCE : GOOGLE MAP



HABITATION PRESENTE AU NORD-EST DU SITE VUE DEPUIS LA ROUTE DE LA JONCASSE. SOURCE : GOOGLE MAP

### 1.5.3. Ambiance paysagère du site depuis la route de la Mairie

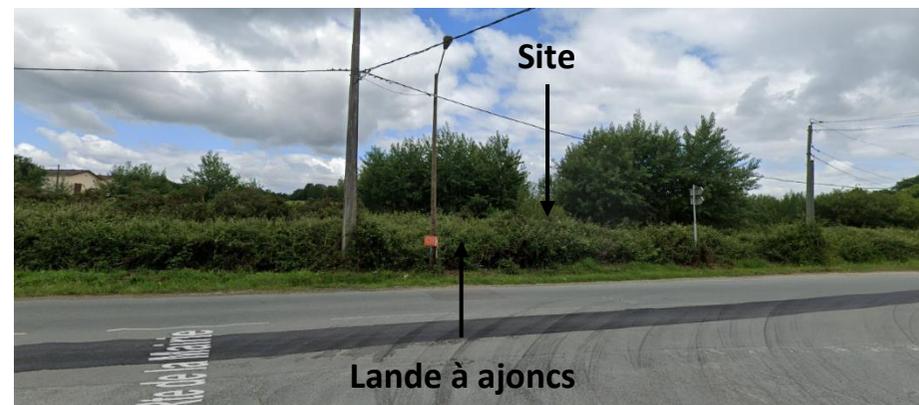
Depuis la route de la Mairie, l'ambiance paysagère est plus urbaine et le site est nettement moins visible que depuis la route de la Joncasse. En effet, les habitations individuelles et la lande à ajonc et ses arbustes constituent un front urbain et végétal le long de la route, et font écran à la partie arrière du site.

A noter également que l'effet ligne droite de la route de la Mairie participe aux vitesses élevées des véhicules sur cette voie.



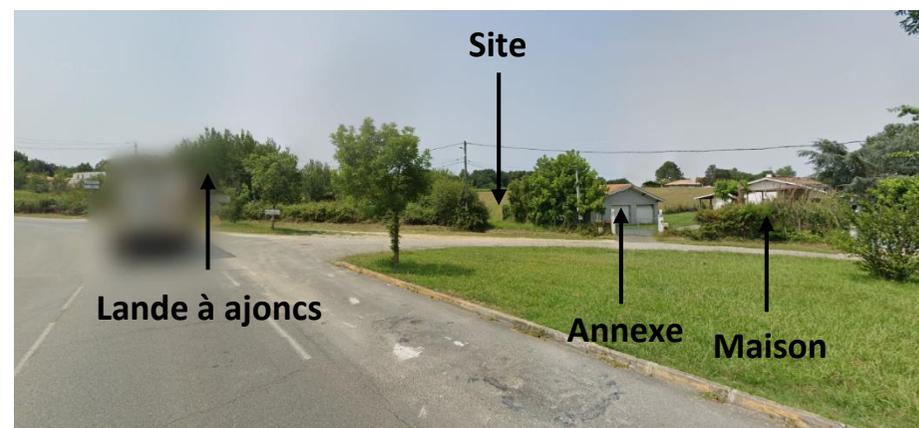
VUE VERS LE SITE A L'INTERSECTION DE LA ROUTE DE LA JONCASSE (A GAUCHE) ET DE LA ROUTE DE LA MAIRIE (A DROITE). SOURCE : GOOGLE MAP

A l'intersection de la route de la Joncasse et de la route de la Mairie, la présence d'une habitation limite les vues vers la partie ouest du site. La présence d'un **cheminement piéton** et des **accès des habitations** sur la partie est de la route confère à cet espace une **ambiance plus résidentielle et urbaine** que du côté de la route de la Joncasse.



VUE VERS LE SITE A L'INTERSECTION DE LA ROUTE DE LA MAIRIE ET DE LA ROUTE DU PETIT CONSEILLER. SOURCE : GOOGLE MAP

A l'intersection de la route de la Mairie et de la route du Petit Conseiller, la lande à ajonc présente en bordure de site constitue un **écran végétal** assez épais qui limite les vues vers l'arrière du site.

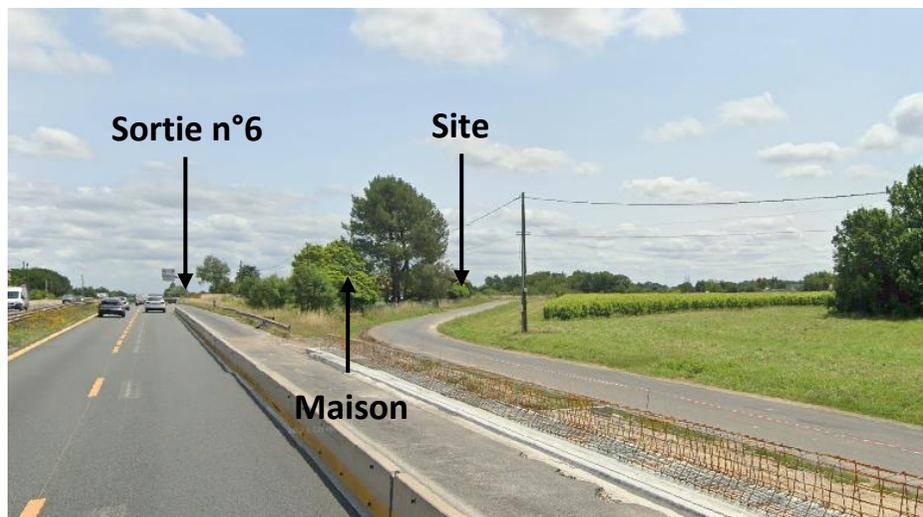


VUE VERS L'HABITATION PRESENTE AU NORD-EST DU SITE DEPUIS LA ROUTE DE LA MAIRIE. SOURCE : GOOGLE MAP

Depuis l'entrée de ville nord de Cailleau, les **vues vers le site sont partiellement filtrées** par la présence d'une habitation et de son annexe, et par la présence végétale formée par la lande à ajoncs.

### 1.5.4. Perceptions sur le site d'étude à partir de la RN 89 et de l'embranchement n°6

Dans le sens Bordeaux-Libourne, le site est d'abord masqué par l'habitation et son jardin arboré.



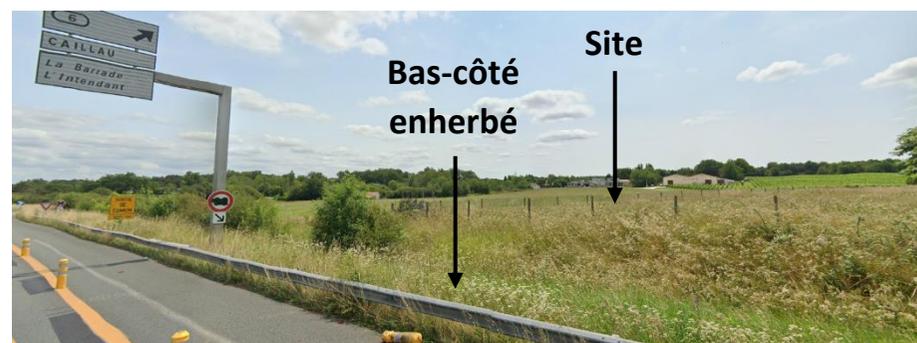
VUE VERS LE SITE DEPUIS LA RN 89, AVANT LA MAISON SITUÉE AU NORD-OUEST DU SITE.  
SOURCE : GOOGLE MAP



VUE VERS LE SITE DEPUIS LA RN 89, AU NIVEAU DE LA MAISON SITUÉE AU NORD-OUEST DU SITE.  
SOURCE : GOOGLE MAP

Ensuite, après avoir passé la maison, les abords de la RN 89 et de l'embranchement n°6 offrent une **large perspective sur le site**, au-delà de la petite haie présente en premier plan. Le **plateau agricole et viticole** de Cailleau domine la perspective, et les **boisements en arrière-plan** la structurent.

Le **bas-côté enherbé**, et parfois planté, large d'une dizaine de mètres et présent de l'autre côté de la barrière de sécurité autoroutière participe à mettre à distance le site de la RN 89, et à proposer un **premier plan végétalisé**.



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA RN 89. SOURCE : GOOGLE MAP



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA SORTIE N°6 DE LA RN 89. SOURCE : GOOGLE MAP

Le site borde la bretelle de la sortie n°6, qui offre une **vue ouverte sur le paysage agricole de l'entrée de ville de Cailleau**. Aux abords de l'intersection avec la route de la Mairie, marquée par un « stop », un **bosquet** masque la vue vers le site.



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA SORTIE N°6 DE LA RN 89. SOURCE : GOOGLE MAP

Dans le sens Libourne-Bordeaux, le site est également perceptible depuis la RN 89, au niveau de l'échangeur n°6. L'**ambiance agricole du plateau** apparaît au loin, ainsi que le **caractère partiellement boisé du site** au niveau des jardins arborés, de la bretelle de la N89 et des grands boisements de la commune.



VUE VERS LE SITE DEPUIS LA RN 89, DANS LE SENS LIBOURNE-BORDEAUX. SOURCE : GOOGLE MAP



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA SORTIE N°6 DE LA RN 89, UN PEU AVANT LE STOP. SOURCE : GOOGLE MAP

## 1.6. Nuisances et pollutions

### 1.6.1. Nuisances sonores

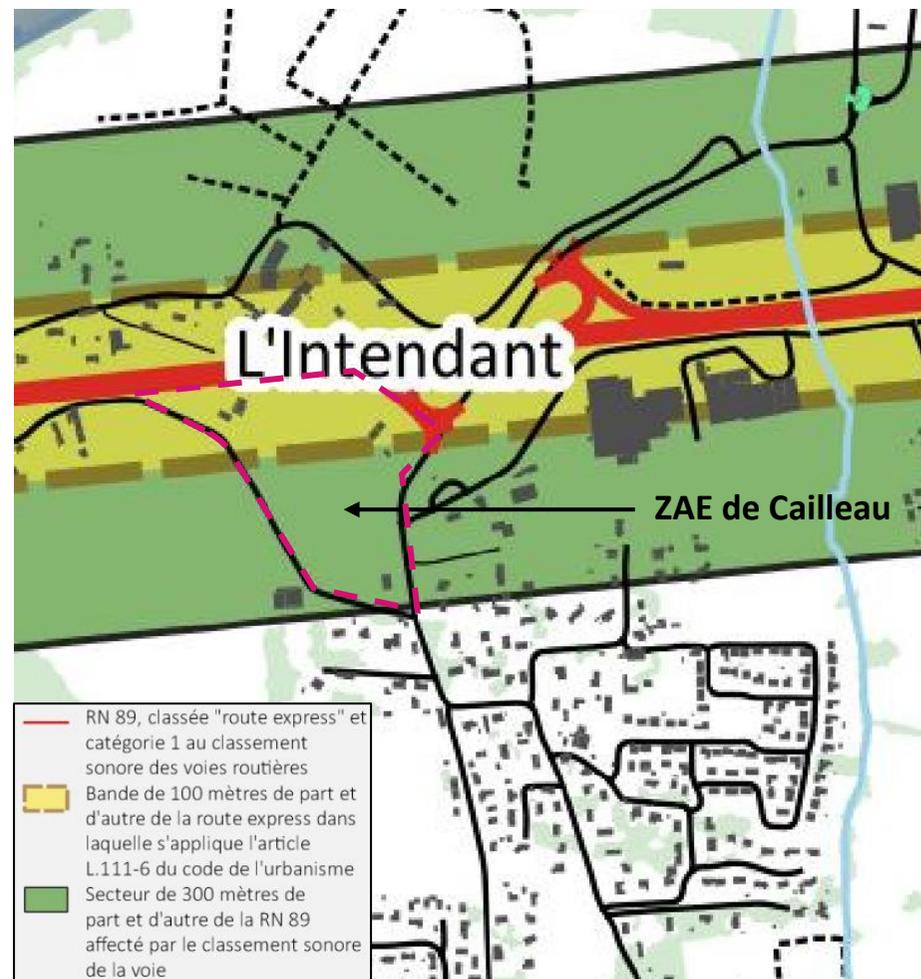
Le tronçon de la RN 89 qui traverse Beychac-et-Cailleau a été entièrement classé en catégorie 1 au classement sonore des voies routières par arrêté préfectoral du 02 juin 2016. Ce classement a été confirmé par lors de sa révision par arrêté préfectoral du 08 février 2023. Le secteur affecté par les nuisances sonores est compris dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

De par la proximité de la RN 89, la ZAE de Cailleau est entièrement comprise au sein du secteur de 300 mètres de part et d'autre de la RN 89 affecté par le classement sonore de la voie.

Ce classement a pour effet d'affecter des **normes d'isolement acoustique de façade** à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. L'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

#### 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.



EXTRAIT DE LA CARTE DES PRESCRIPTIONS LIEES A LA RN 89. SOURCE : RELIEF URBANISME 2021

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

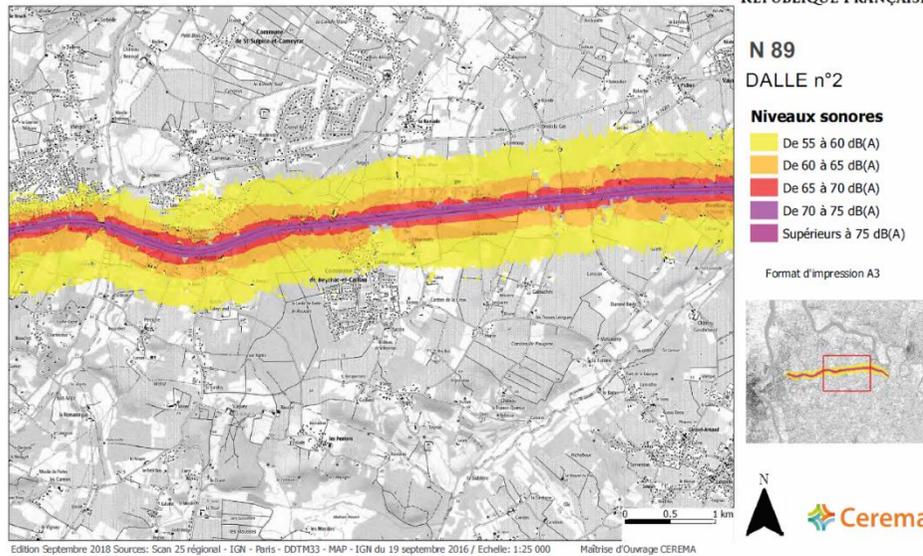
La carte de bruit stratégique ci-dessous identifie de larges **zones urbanisées exposées au bruit** à Beychac-et-Cailleau, l'intensité variant selon la distance à la RN 89. Les zones d'activités de la commune ainsi que certains secteurs résidentiels sont compris dans les zones exposées (l'Intendant, Joncasse..).

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

Département de la Gironde (33)  
France



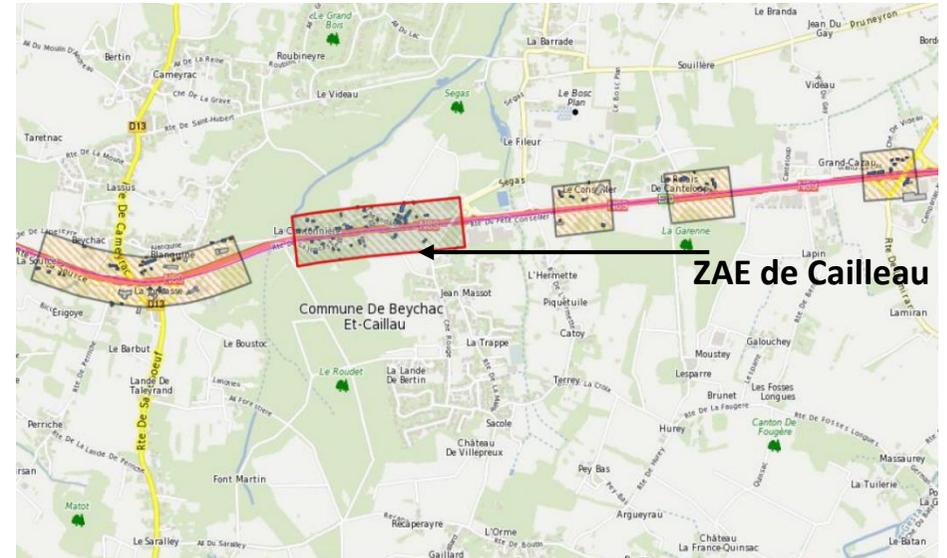
Courbes isophones en Lden (Level day evening night) par pas de 5 en 5, de 55 dB(A) à supérieur à 75 dB(A) pour le réseau routier national non concédé du Département de la Gironde dont le trafic est supérieur à 3M véh/an.



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).

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, au nord de la ZAE de Cailleau que le plus de PNB sont recensés (21).



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

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.

### 1.6.2. Pollutions des sols

Le projet ne se situe pas sur un site ou un sol (potentiellement) pollué connu.

### 1.6.3. Risques naturels et technologiques

Le secteur n'est pas exposé à des risques incompatibles avec la mise en œuvre de l'urbanisation.

Toutefois, la ZAE de Cailleau étant implantée en zone d'aléa fort face au risque de **retrait-gonflement des argiles** (absence de PPRn), il conviendra aux maîtres d'ouvrages et aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 vient préciser les dispositions s'appliquant aux territoires exposés à ce phénomène.

## 1.7. Mobilités

### 1.7.1. Structure viaire

Le site est desservi à l'est par la route de la Mairie et au sud et à l'ouest par la route de la Joncasse. Il dispose de la possibilité d'accès direct sur ces deux voies communales dont la vocation est la desserte locale. **Les vitesses des véhicules sont importantes sur la route de la Mairie**, et l'entrée et la sortie sur le site devront être sécurisés. La route de la Mairie est adaptée en l'état à la circulation des poids-lourds, alors que la route de la Joncasse ne l'est pas de par son étroitesse.

Au nord et au nord-est, la ZAE de Cailleau est bordée par la RN 89 et sa bretelle (sortie n°6). De par la **servitude EL11** qui grève la RN 89, **les accès directs sont interdits** sur ces voies pour les parcelles riveraines.

La RN 89 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).



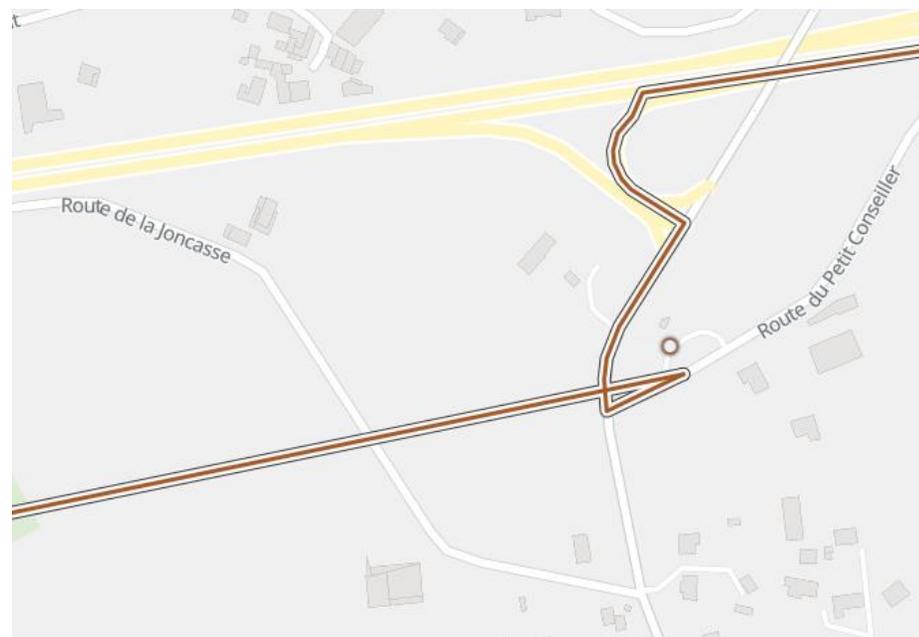
### 1.7.2. Transports en commun/covoiturage

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.

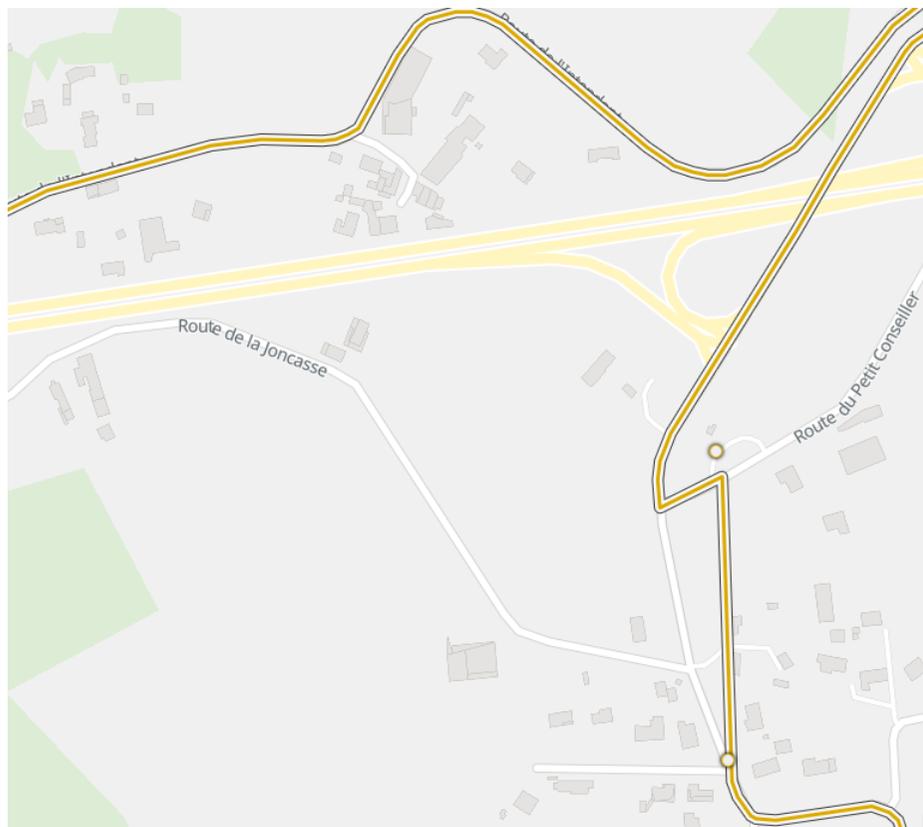
La ligne 302 est parmi les plus fréquentées du réseau girondin. Mais elle souffre d'un temps de parcours bien trop long, dissuasif et peu concurrentiel de la voiture. Avec un meilleur niveau d'offre, elle pourrait donc capter une clientèle bien plus conséquente.

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

**La future ZAE de Cailleau dispose d'un arrêt de bus à proximité**, route du Petit Conseiller, permettant la desserte du site en transports en commun (lignes 302 et 303).



ITINERAIRE DE LA LIGNE 302 ET ARRÊT DE BUS A PROXIMITE DE LA ZAE CAILLEAU. SOURCE : [www.modalis.fr](http://www.modalis.fr)



ITINERAIRE DE LA LIGNE 303 ET ARRÊT DE BUS A PROXIMITÉ DE LA ZAE CAILLEAU. SOURCE : [www.modalis.fr](http://www.modalis.fr)

La ZAE de Cailleau ne dispose pas pour le moment d'aire de covoiturage à proximité. Une aire de covoiturage est 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.

### 1.7.3. Modes doux

La ZAE de Cailleau n'est pas desservie par une piste ou voie cyclable.

Un trottoir est aménagé sur le côté est de la route de la Mairie, permettant l'accès au site à pied depuis le centre-ville de Cailleau. La traversée vers la ZAE Cailleau reste à sécuriser.



VUE VERS LE SITE A L'INTERSECTION DE LA ROUTE DE LA JONCASSE (A GAUCHE) ET DE LA ROUTE DE LA MAIRIE (A DROITE). SOURCE : GOOGLE MAP

La route de la Joncasse ne dispose pas de cheminement piéton (trottoir ou bande piétonne).

## 2. ZAE du Lapin



PHOTO : RELIEF URBANISME 2023

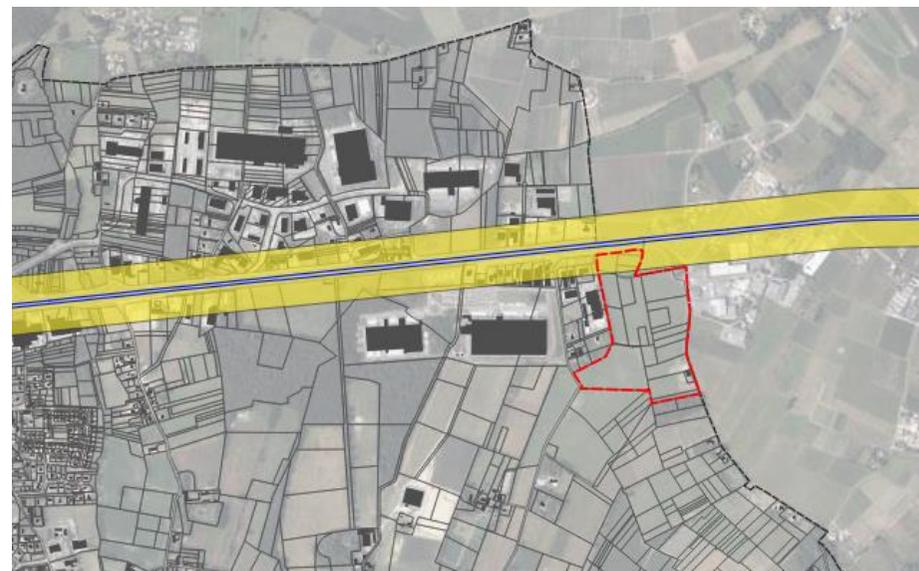
La zone d'activités du Lapin, d'une superficie totale de **16,04 hectares**, doit accueillir des **activités mixtes et complémentaires pour conforter le pôle économique métropolitain** qui constitue déjà le secteur (avec les ZAE de Vayres, la ZAE existante du Lapin et le Parc économique de Bos Plan).

La vocation de la zone est de **favoriser la multifonctionnalité du pôle économique**, en y intégrant, en plus des activités artisanales, des activités commerciales, culturelles et des bureaux.

### 2.1. Situation réglementaire

Le site est partiellement inscrit sur sa partie nord dans la bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 89, classée voie express. **Un peu plus d'un hectare de la ZAE du Lapin est intégré dans la bande des 100 mètres de la RN 89.**

Pour aménager cette partie, il faut montrer que les règles et orientations du PLU 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 (article L111-8 du Code de l'urbanisme).



ZONE AUM DU PLU REVISE (REVISION N°2) ET BANDE DE 100 METRES DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DE LA RN 89



EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Dans le **PLU en vigueur**, le secteur est classé zone à urbaniser destinée aux activités mixtes et complémentaires (1AUm) et fait l'objet d'une OAP. Des prescriptions particulières s'appliquent sur le site : l'obligation de création de plantation sur les bordures sud et ouest du site, une marge de recul imposée aux constructions de 50 mètres par rapport à la RN 89 et des règles architecturales particulières depuis la route du Béroy et la route de Lamiran.

Dans le **PLU révisé**, le secteur est classé zone à urbaniser à vocation mixte commerciale et économique (AUm) et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les prescriptions du PLU en vigueur ont été maintenues et renforcées avec l'ajout d'un linéaire de haies à protéger sur les bordures nord et ouest du site.



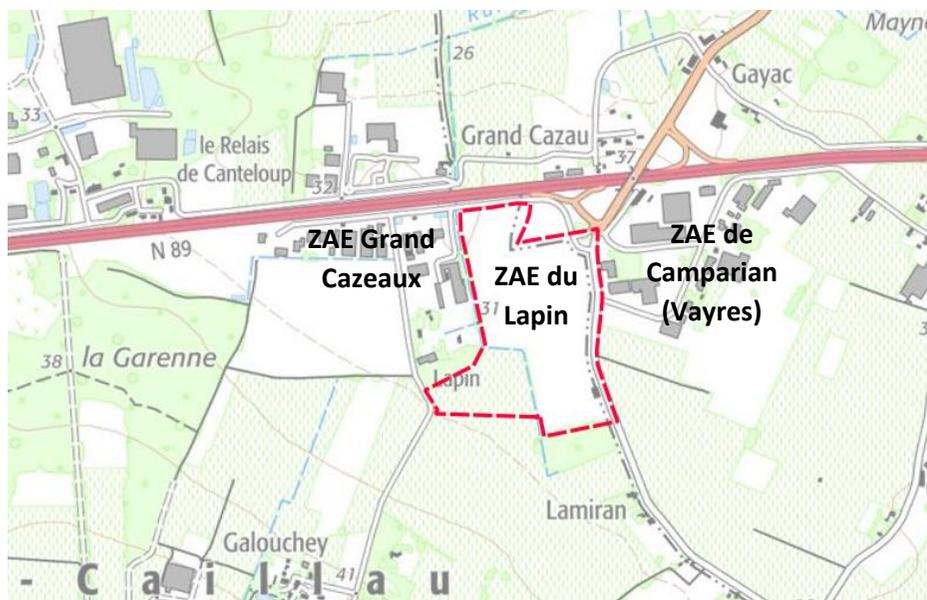
#### Prescriptions

- Linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23
- Marge de recul imposée aux constructions par rapport à la RN 89
- Règles architecturales particulières
- Secteur de plantations à réaliser
- Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

EXTRAIT DU PLU REVISE

## 2.2. Situation urbaine

Le site est localisé au nord-est de la commune de Beychac-et-Cailleau, au sein d'un plateau agricole, **au cœur des zones d'activités de Beychac-et-Cailleau et Vayres**, à proximité de l'échangeur n°7 de la RN 89.

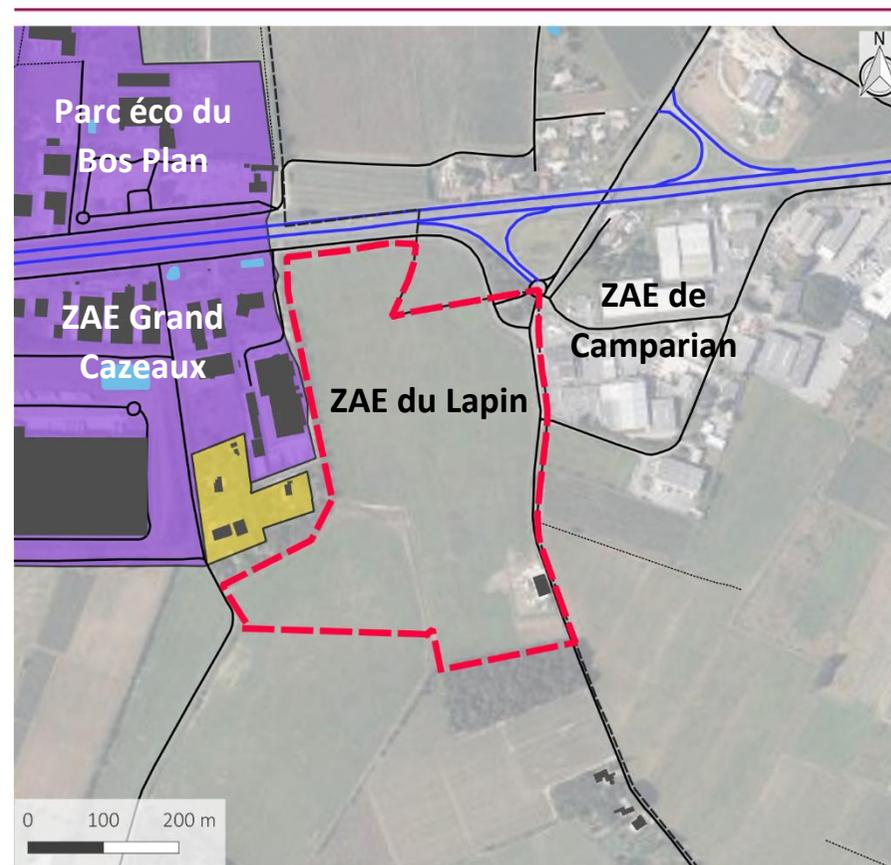


SOURCE : IGN

Les alentours du site sont constitués au nord de l'emprise de la RN 89, au nord-est de l'échangeur autoroutier n°7, à l'ouest et à l'est par les zones d'activités économiques Grand Cazeaux et de Camparian (Vayres), et au sud, au sud-est et au sud-ouest par des espaces viticoles et un boisement. Au nord-ouest du site, de l'autre côté de la RN 89, se trouve la Parc économique du Bos Plan.

Le secteur est en **transition entre une ancienne occupation agricole et le développement des activités économiques aux abords des échangeurs de la RN 89.**

## Contexte urbain - ZAE du Lapin



0 100 200 m

 ZAE du Lapin

**Formes urbaines**

 Habitat pavillonnaire diffus

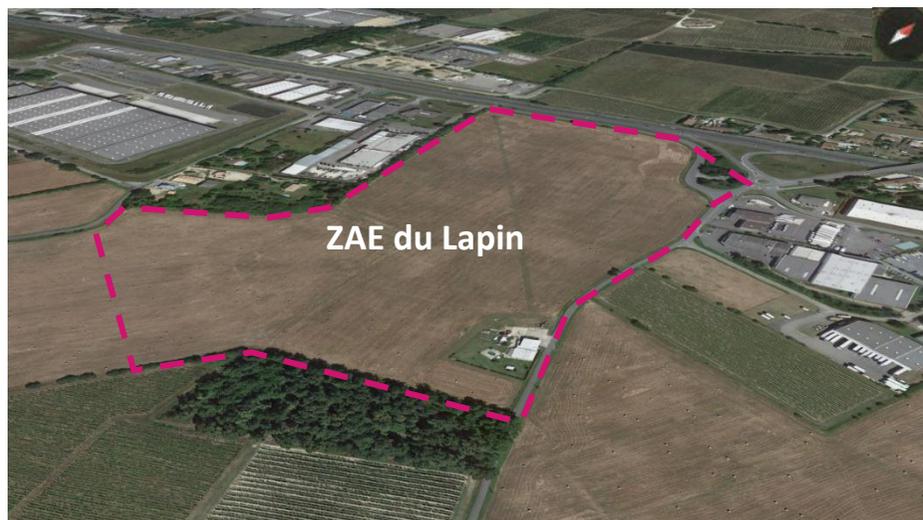
 Zone économique

**Routes**

 Autoroute et bretelle

 Route à 1 chaussée

## 2.3. Occupation des sols et milieux naturels



SOURCE : GOOGLE EARTH



SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

Le site a une **vocation agricole**, et accueille une **construction à usage d'habitation et son hangar**.

Le site était anciennement cultivé, et est aujourd'hui valorisé en prairie intensive. Il est bordé de bocages résiduels et d'un boisement.

L'eau est fortement présente sur le terrain avec une **zone humide** au centre de la zone, et la présence d'un **fossé**.



FOSSE ET PRESENCE DE L'EAU SUR LE SITE. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET



BOISEMENTS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET HAIES. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET



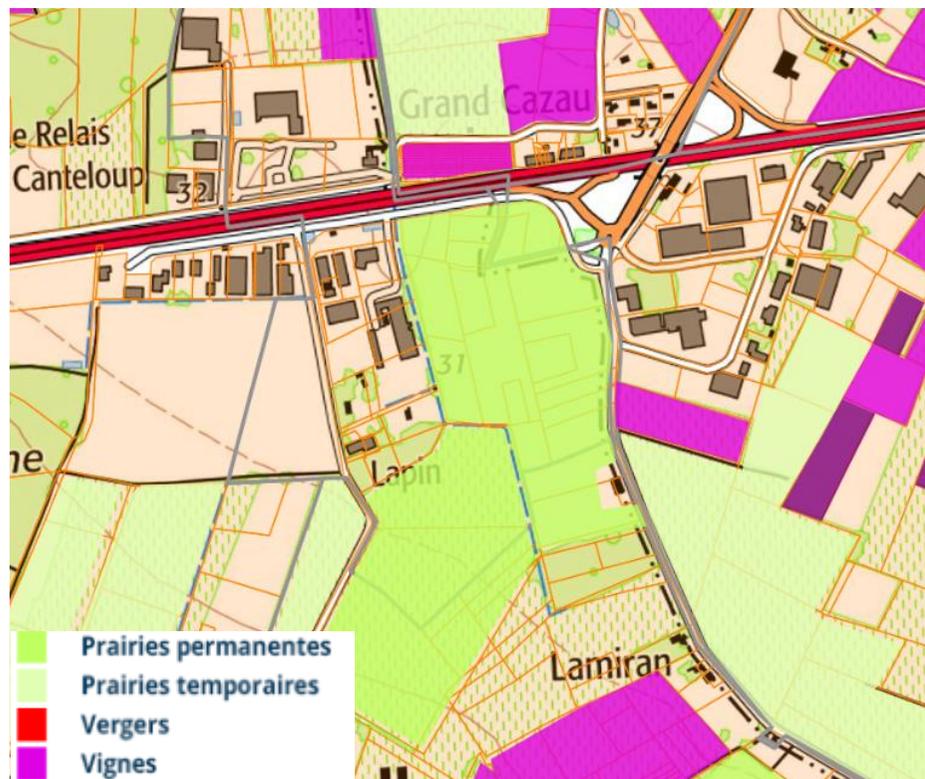
## Enjeux écologiques

Etudes écologiques  
Beychac et Caillau (33)



- Aire d'étude
- Réseau hydrographique
- Habitats d'espèces - cortège des milieux prairiaux (Cisticole des joncs)
- Habitats d'espèces - cortège des milieux forestiers (Chauves-souris)
- Habitats d'espèces - cortège des milieux humides (Amphibiens) et Zones humides critère végétation
- Lotier velu

ENJEUX ECOLOGIQUES DE LA ZONE. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET



PARCELLES AGRICOLES INSCRITES AU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2021. SOURCE : IGN

Le site d'OAP correspond à une **prairie en rotation longue** (6 ans ou plus). Elle est longée sur son bord ouest et traversée par un fossé d'écoulement des eaux. Une maison d'habitation et un hangar sont implantés au sud-est du site, le long de la route de Lamiran.

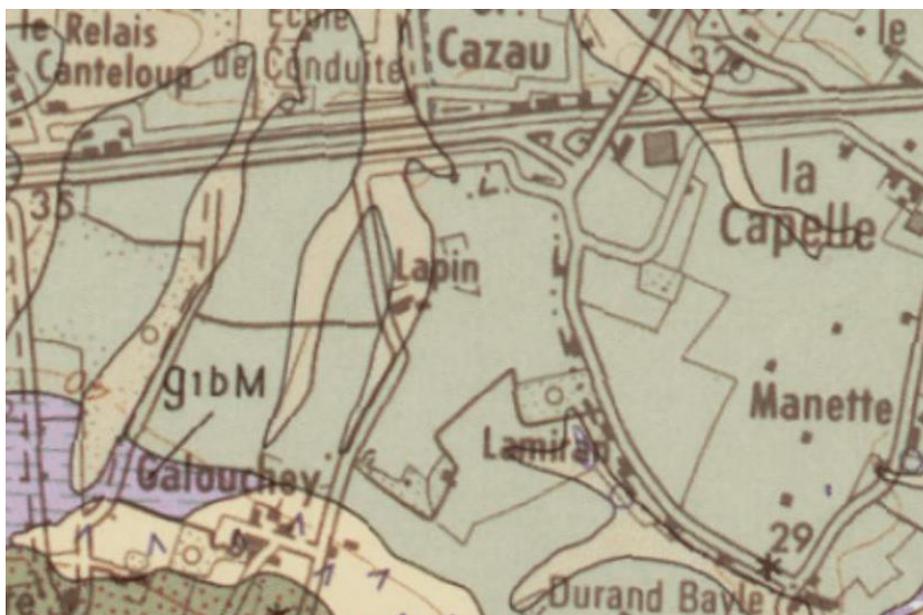
Avant les travaux de modernisation de la RN 89 dans les années 1970, le secteur était entièrement occupé par des espaces agricoles qui bordaient la route nationale. Ensuite, **les activités économiques se sont développées aux abords de l'échangeur autoroutier.**



LE SECTEUR EN 1959 (EN HAUT) ET EN 2021 (EN BAS). SOURCE : IGN

## 2.4. Géologie et topographie

La géologie du site est composée de formations fluviatiles. Ces formations sont liées aux cours d'eau (terrasses alluviales) et sont susceptibles de former des sols hydromorphes.



SOURCE : BRGM

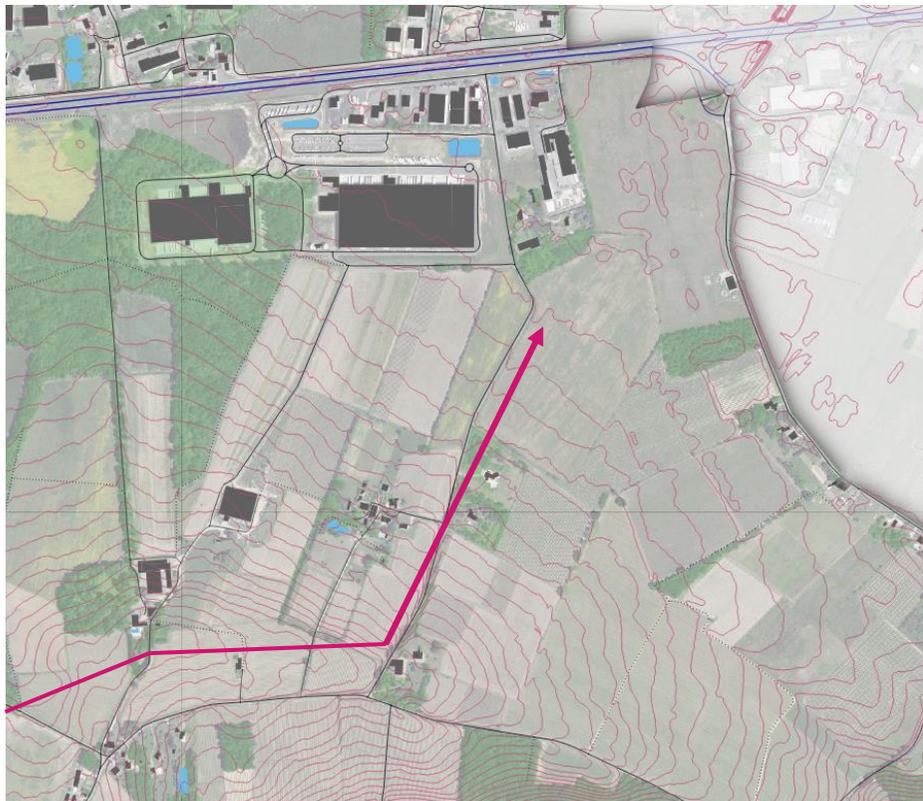
Le site présente une topographie plane dans son ensemble.

Il se situe en contrebas du plateau de Boutin qui redescend en pente douce du sud-ouest vers la zone du Lapin puis, encore plus doucement, vers la Dordogne.

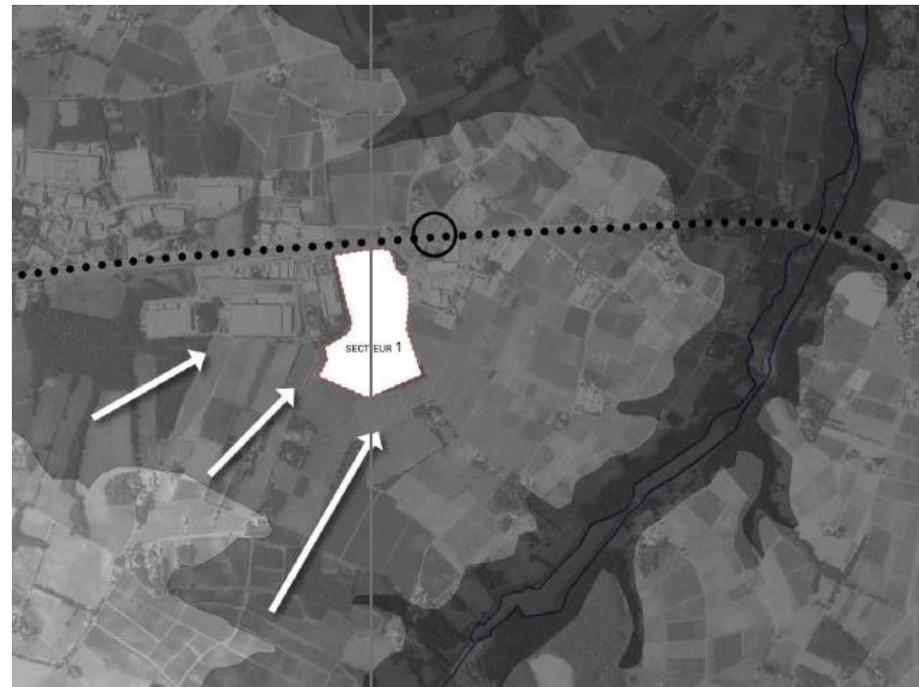
De par sa situation topographique, le site est donc susceptible de recevoir une partie des écoulements des eaux de pluie du plateau.



SENS DE LA PENTE ET COURBES DE NIVEAUX TOUS LES 1 METRE. SOURCE : RGE ALTI IGN



SENS DE LA PENTE ET COURBES DE NIVEAUX TOUS LES 1 METRE. SOURCE : RGE ALTI IGN



TOPO/HYDRO : BASSIN VERSANT A PRENDRE EN COMPTE. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

## 2.5. Qualité des paysages

### 2.5.1. Entités paysagères

Le secteur est situé dans le **grand ensemble paysager de l'Entre-Deux-Mers**, à l'interface de deux entités paysagères :

- La **campagne résidentielle de l'Entre-Deux-Mers**, marquée par la pression urbaine de l'agglomération bordelaise toute proche ;
- **L'Entre-Deux-Mers nord**, nettement dominé par la vigne.

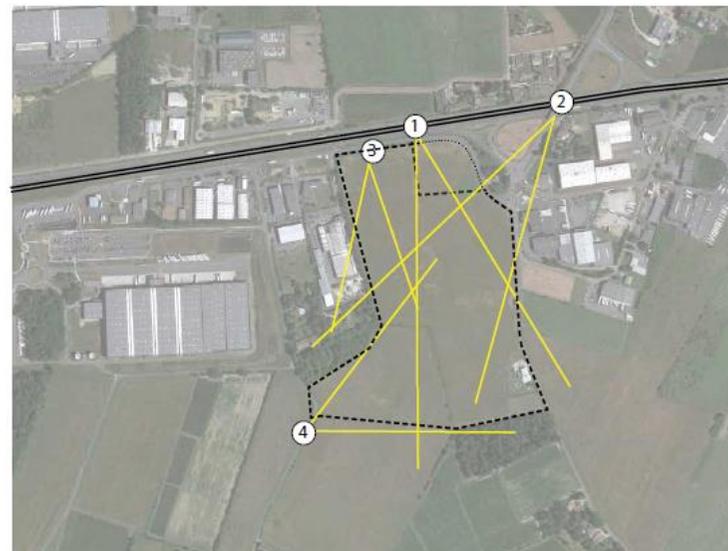
Directement au contact de l'agglomération bordelaise, une partie de l'Entre-Deux-Mers subit de manière forte les **pressions urbaines**, pour former un **paysage particulier de « campagne résidentielle »**. L'Entre-Deux-Mers nord se qualifie quant à lui par un paysage plus rural et viticole.

L'entité paysagère dans laquelle est insérée la ZAE du Lapin est caractérisée par :

- Un **sommet de plateau moins accidenté**, mais des échancrures plus franches : le Gestas constitue une de ces échancrures ;
- Une **occupation humaine dispersée**, très exposée aux pressions de l'agglomération ;
- Une **urbanisation extensive** due à la proximité de l'agglomération bordelaise.

La ZAE du Lapin se situe dans une **zone multifonctionnelle occupée par les terres agricoles et les activités économiques attirées par la proximité de l'échangeur autoroutier**. La zone est située sur un large plateau agricole dans la douce vallée de la Dordogne. Ce secteur, au contact immédiat de la RN 89 et de ses échangeurs, est **prisé par les entreprises d'envergure** pour implanter leurs activités. Des entreprises au rayonnement national se sont déjà implantées à proximité : plateformes logistiques de la grande distribution, entreprises de l'industrie viticole, entreprises de transport... Il s'agit principalement d'entreprises dont les surfaces d'entrepôts sont importantes.

### 2.5.2. Perceptions visuelles vers le site



PERCEPTIONS VISUELLES. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

Des **perspectives visuelles sont ouvertes vers la ZAE du Lapin** depuis les routes environnantes : RN 89, avenue de Belair (pont de la RN 89), route du Beroy et route de Lamiran.

Ces perspectives lointaines impliquent de soigner les **covisibilités paysagères entre les entrées du site et les espaces environnants**.

### 2.5.1. Ambiance paysagère du site depuis l'avenue de Bélair

L'avenue de Bélair constitue une **porte d'entrée visuelle vers le site** en sortant de la RN 89 dans le sens Libourne-Bordeaux.



PERCEPTION VISUELLE DEPUIS L'AVENUE DE BELAIR. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

Cette entrée présente un vocabulaire routier et « bord de route », constitué par la RN 89 et son échangeur, le rond-point de l'échangeur, la présence d'une aire de covoiturage et la zone d'activités de Camparian sur la commune de Vayres.



PERCEPTION VISUELLE DEPUIS L'AVENUE DE BELAIR. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

## 2.5.2. Ambiance paysagère du site depuis la route de Lamiran

Par la route de Lamiran, l'ambiance paysagère est principalement agricole avec la présence de parcelles agricoles de part et d'autre de la route.

Les vues sont très ouvertes et dégagées vers le site de la future ZAE du Lapin.

Sur le côté est de la route, la ZAE de Camparian est visible au fond. Le terrain de la ZAE du Lapin est plane, une haie marque la limite nord-ouest du site. Une habitation et son hangar sont installés le long de la route de Lamiran, au sud-est du site. Un boisement marque la limite sud-est du site.

Un fossé est présent le long de la route de Lamiran.



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA ROUTE DE LAMIRAN AU NIVEAU DU BOIS. SOURCE : GOOGLE MAP



LA MAISON ET SON HANGAR AU SUD-EST DU SITE. SOURCE : GOOGLE MAP



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA ROUTE DE LAMIRAN APRES LA MAISON. SOURCE : GOOGLE MAP



VUE SUR LE SITE DEPUIS L'INTERSECTION ENTRE LA ROUTE DE LAMIRAN ET LA ROUTE DE CAMPARIAN. SOURCE : GOOGLE MAP

### 2.5.3. Ambiance paysagère du site depuis la route de Béroy

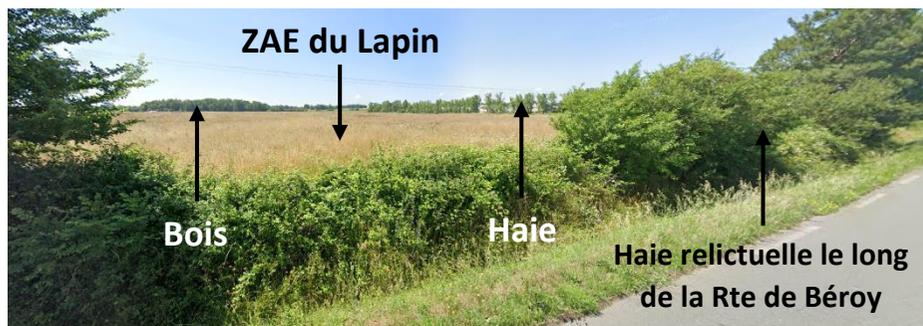
La route de Béroy borde le site au nord et au sud-ouest, après la ZAE Grand Cazeau.

Elle offre également des vues très ouvertes sur le site d'étude. Ici au nord-est, à l'intersection de la route de Lamiran et de la route de Béroy, le panorama découvre un vaste espace agricole, bordé par un boisement et les haies existantes. Au fond, on aperçoit la ZAE Grand Cazeau derrière la haie.



VUE SUR LE SITE DEPUIS L'INTERSECTION DE LA ROUTE DE LAMIRAN ET DE LA ROUTE DE BERROY.  
SOURCE : GOOGLE MAP

Au nord du site, la route de Béroy met à distance la future ZAE du Lapin de la RN 89. La présence d'une haie relictuelle participe à filtrer quelque peu les vues par endroit.



PRESENCE D'UNE HAIE RELICTUELLE LE LONG DE LA ROUTE DE BERROY AU NORD DU SITE. SOURCE : GOOGLE MAP



VUE VERS L'EST DEPUIS LA ROUTE DE BERROY AU NORD DU SITE. SOURCE : GOOGLE MAP

Au sud-ouest du site, plus éloigné visuellement des zones d'activités économiques et de la RN 89, l'ambiance redevient plus agricole. Un merlon paysager masque les vues vers la ZAE Grand Cazeau.



VUE VERS LE NORD-EST DEPUIS LA ROUTE DE BERROY AUSUD-OUEST DU SITE. SOURCE : GOOGLE MAP

### 2.5.4. Perceptions sur le site d'étude à partir de la RN 89

Le site est visible depuis la RN 89. La Nationale est, lors de cette séquence, bordée par les ZAE : la ZAE Grand Cazeau et du Camparian côté sud, et la ZAE Bos Plan côté nord.



IMPLANTATION DES ACTIVITES LE LONG DE LA RN 89. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

Le passage devant la future ZAE du Lapin offre des vues dégagées sur l'espace agricole, parfois filtrées par la présence d'une haie relictuelle le long de la route de Béroy.



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA RN 89. SOURCE : GOOGLE MAP

Les structures paysagères existantes participent à structurer la vue sur le site : haies, boisement.

La covisibilité entre le site et la RN 89 est très forte.



VUE SUR LE SITE DEPUIS LA RN 89. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

## 2.6. Nuisances et pollutions

### 2.6.1. Nuisances sonores

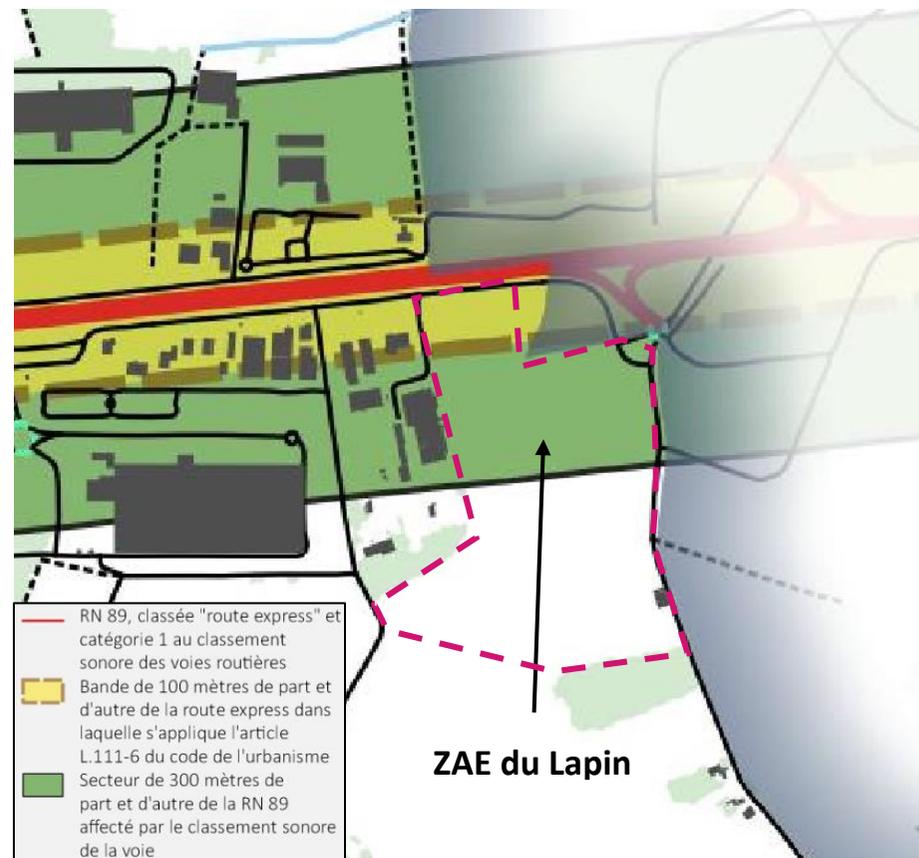
Le tronçon de la RN 89 qui traverse Beychac-et-Cailleau a été entièrement classé en catégorie 1 au classement sonore des voies routières par arrêté préfectoral du 02 juin 2016. Ce classement a été confirmé par lors de sa révision par arrêté préfectoral du 08 février 2023. Le secteur affecté par les nuisances sonores est compris dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

De par la proximité de la RN 89, la partie nord de la ZAE du Lapin est comprise dans le secteur de 300 mètres de part et d'autre de la RN 89 affecté par le classement sonore de la voie.

Ce classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. L'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

#### 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.



EXTRAIT DE LA CARTE DES PRESCRIPTIONS LIEES A LA RN 89. SOURCE : RELIEF URBANISME 2021

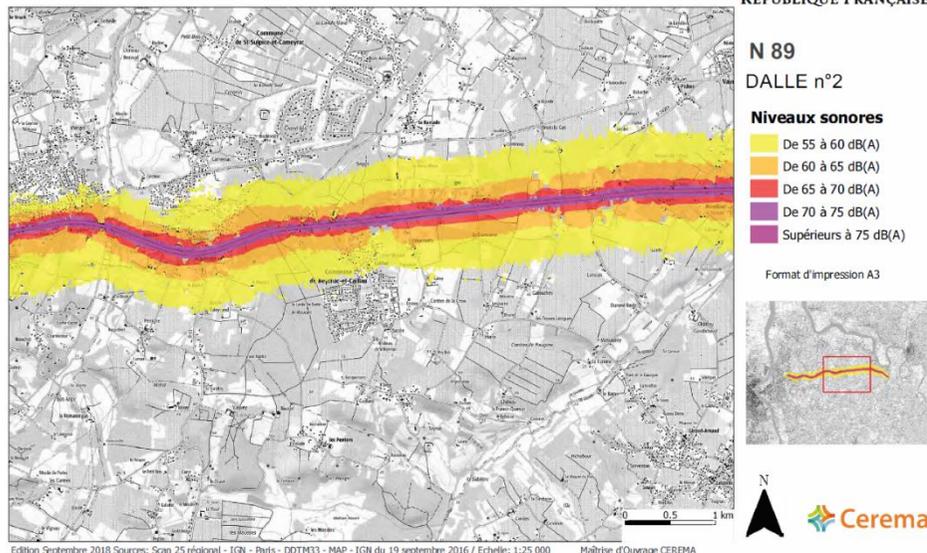
Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures de transport terrestre a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 décembre 2018. Il définit des actions locales à mettre en œuvre afin de prévenir et réduire, si nécessaire, le bruit dans l'environnement et de protéger les 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 zones d'activités de la commune ainsi que certains secteurs résidentiels sont compris dans les zones exposées.

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



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).

Le PPBE définit des **zones de bruit critique (ZBC)** dans lesquelles sont localisés des bâtiments sensibles appelés des points noir bruit (PNB). Le secteur de l'échangeur n°7, situé à proximité de la future ZAE du Lapin, est identifié comme tel.



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

## 2.6.2. Pollutions des sols

Le projet ne se situe pas sur un site ou un sol (potentiellement) pollué connu.

## 2.6.3. Risques naturels et technologiques

Le secteur n'est pas exposé à des risques incompatibles avec la mise en œuvre de l'urbanisation.

La ZAE du Lapin est implantée en zone d'aléa modéré face au risque de **retrait-gonflement des argiles**, risque ne faisant pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques naturels.

Une **Installation Classée pour la protection de l'environnement** est située à proximité, dans la ZAE Grand Cazeau. Il s'agit de la **Tonnellerie Boutes** qui est sujette au risque incendie essentiellement lié au stockage de bois et au façonnage des barriques. **L'ICPE n'entraîne aucun périmètre réglementaire impactant la ZAE du Lapin.**

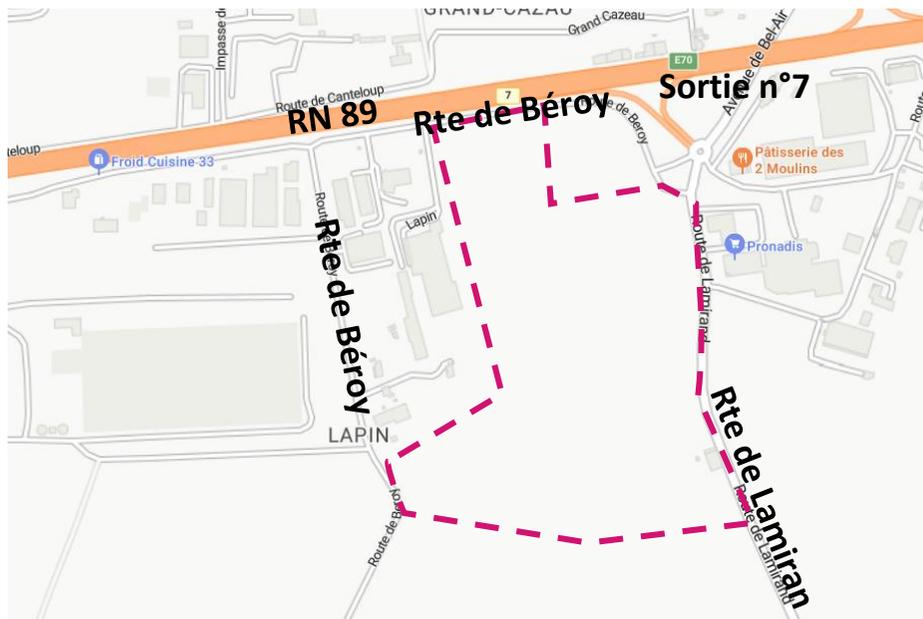
## 2.7. Mobilités

### 2.7.1. Structure viaire

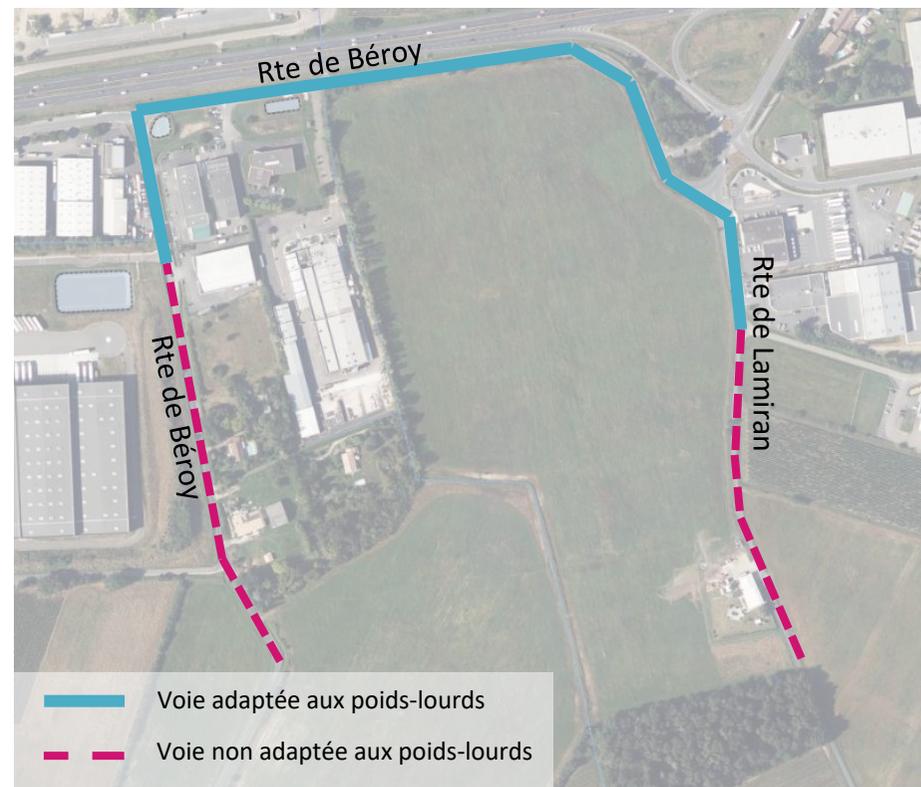
Le site est desservi au nord et au sud-ouest par la route de Béroy, et à l'est par la route de Lamiran. Il dispose de la possibilité d'accès directs sur ces deux voies communales dont la vocation est la desserte locale.

La RN 89 passe au nord du terrain, sans qu'il n'y ait de lien direct avec la ZAE du Lapin, la route de Béroy faisant tampon entre les deux. La RN 89 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 zone est située à la sortie de l'échangeur n°7.



PLAN BING CARTES



GABARIT DES VOIES DE DESSERTE. @RELIEF URBANISME. FOND DE PLAN IGN

Sur la partie nord/nord-est du site, le gabarit des routes de Béroy et de Lamiran, avec une largeur de chaussée supérieure à 6 mètres, est adapté à la circulation des poids-lourds. En revanche, au sud-ouest et sud-est (à partir de l'embranchement de la route de Camparian côté route de Lamiran), le gabarit de ces deux voies n'est pas adapté. Des travaux sont à prévoir dans le cas où le projet prévoirait des accès sur ces voies.



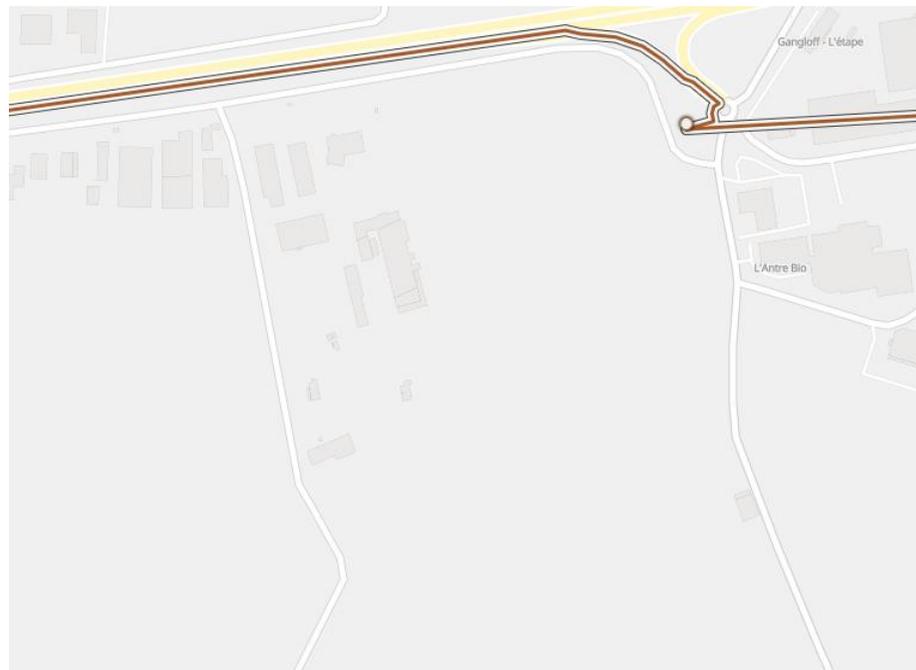
VOIES DESSERVANT LA ZAE DU LAPIN. SOURCE : ETUDE D'IMPACT PROJET

### 2.7.2. Transports en commun/covoiturage

La ligne **302 (Bordeaux – Libourne)** dessert la future zone du Lapin. La ligne permet l'intermodalité avec la ligne C du tramway bordelais.

La ligne 302 est parmi les plus fréquentées du réseau girondin. 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.

**La future ZAE du Lapin dispose d'un arrêt de bus à proximité**, au niveau de la zone de covoiturage de l'échangeur n°7 (arrêt Grand Cazau, voir photo ci-après), permettant la desserte du site en transports en commun.



ITINERAIRE DE LA LIGNE 302 ET ARRÊT DE BUS A PROXIMITÉ DE LA ZAE DU LAPIN. SOURCE : [www.modalis.fr](http://www.modalis.fr)

**La ZAE du Lapin dispose d'une aire de covoiturage à proximité immédiate, à la sortie de l'échangeur n°7. L'aire de covoiturage dénombre environ 8 places.**



ESPACE DE COVOITURAGE ET ARRET DE BUS A LA SORTIE N°7 DE LA RN 89. SOURCE : GOOGLE MAP

### 2.7.3. Modes doux

La ZAE du Lapin n'est pas desservie par une piste ou voie cyclable, ni par aucun cheminement piéton.



## **Partie 2 : Dispositions retenues pour déroger à l'article L111-6 du code de l'urbanisme**

---

## 1. Mesures à respecter dans l'aménagement de la ZAE de Cailleau (échangeur n°6)

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE CAILLEAU
<p style="text-align: center;">ORGANISATION FONCTIONNEMENT URBAIN SECURITE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limitation du nombre d'accès autorisés au site à un accès depuis la route de la Mairie en face de la route du Petit Conseiller</b> afin de sécuriser les entrées et sorties sur le site et éviter la circulation sur la route de la Joncasse, inadaptée au trafic des poids-lourds. L'accès au site devra se trouver en face de la route du Petit Conseiller afin d'assurer la continuité entre les deux zones d'activités. <b>Aucun accès direct sur la RN 89 ou son échangeur</b> (servitude EL11). → <u><i>Orientations d'aménagement et de Programmation</i></u></li>   <li>• <b>Intersection à sécuriser entre la future voie de desserte du site, la route de la Mairie et la route du Petit Conseiller</b> car les vitesses sont importantes sur la route de la Mairie du fait d'un effet ligne droite. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li>   <li>• <b>Création d'itinéraires piétons et cyclables en site propre créant des raccourcis au sein du site.</b> Il s'agit de faciliter le parcours du site pour les modes doux notamment entre la route de La Mairie et la route de la Joncasse. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li>   <li>• <b>Création d'espaces de stationnement communs aux différentes activités</b> afin de réduire les différentes surfaces artificialisées, d'éviter un fractionnement de l'espace et de mutualiser l'offre de stationnement (foisonnement selon les usages et les besoins des diverses activités). → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> </ul>

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE CAILLEAU
<p style="text-align: center;">ARCHITECTURE PAYSAGE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Limitation de la hauteur maximale des bâtiments (12 m) dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN 89</b> pour réduire l'impact visuel des futures constructions en premier plan de la RN 89. Au-delà, la hauteur maximale est portée à 16 mètres, pour répondre aux besoins des entreprises à accueillir. L'armature végétale à créer devra permettre de réduire l'impact visuel des futures constructions. → <u><i>Article AUx4 du règlement</i></u></li>   <li>• <b>Ordonnancement et traitement soigné des façades bâties visibles depuis la RN 89, la route de la Mairie et la route de la Joncasse.</b> L'objectif est d'assurer une écriture architecturale qualitative des façades orientées vers la RN 89 et les voies environnantes, permettant de valoriser l'image du site : éléments d'animation des façades tels que ouvertures/saillies, etc ; choix de matériaux qualitatifs comme le bois, la pierre ; limitation du nombre de matériaux utilisés ; végétalisation des pieds de façade ; descentes d'eau pluviales non visibles depuis la rue ; etc.</li> </ul>

	<p>→ <u>Article AUx4 du règlement et prescriptions particulières du règlement (« règles architecturales particulières »)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'implantation des constructions en mitoyenneté est autorisée</b> afin de favoriser l'agencement compact des formes bâties. → <u>Article AUx3 du règlement</u></li> <li>• <b>Apposition des enseignes sur la façade</b>, sans que la hauteur ne puisse dépasser l'acrotère ou l'égout du toit afin d'intégrer les éléments publicitaires à l'architecture du bâtiment. → <u>Article AUx4 du règlement</u></li> <li>• <b>Intégration des éléments techniques en toiture</b> afin d'améliorer l'insertion visuelle de l'opération notamment pour les voies environnantes. → <u>Article AUx4 du règlement</u></li> <li>• <b>Règlementation des toitures</b> afin de favoriser des volumes simples et la mise en place de panneaux photovoltaïques et de dispositifs de végétalisation. → <u>Article AUx4 du règlement</u></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réduction de la marge de recul des constructions à 50 mètres dans la zone AUx par rapport à la RN 89</b> pour ordonnancer l'urbanisation, reprendre la logique d'implantation des constructions d'activités déjà existantes, et paysager les espaces non bâtis. L'objectifs est de favoriser un traitement végétal du premier plan et d'insérer les constructions dans un écrin paysager depuis la RN 89 et l'échangeur n°6. → <u>Article AUx3 du règlement et prescription particulière du règlement : « marge de recul des constructions »</u></li> <li>• <b>Traitement des marges de retrait par rapport à la RN 89, la route de la Maire et la route de la Joncasse en espaces verts</b> afin de qualifier le « devant » des futures activités et de créer un traitement commun des différents terrains susceptibles de renvoyer une image homogène et unifiée de la zone. → <u>Article AUx5 du règlement, prescriptions particulières du règlement (« règles architecturales particulières ») et Orientations d'aménagement et de programmation</u></li> <li>• <b>Traitement des abords des aires de stockage</b> (sous forme de haies arbustives d'essences locales) pour assurer l'intégration paysagère des zones techniques (quai, dépôts en tout genre) et assurer ainsi une image qualitative du site, notamment depuis la RN 89 et son échangeur. → <u>Article AUx5 du règlement, prescriptions particulières du règlement (« règles architecturales particulières ») et Orientations d'aménagement et de programmation</u></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prise en compte des perspectives visuelles sur le site depuis la RN 89, l'échangeur n°6 et le plateau viticole</b> (côté route de la Joncasse) pour paysager les vues sur le site par l'aménagement d'effets de semi-ouverture, vues filantes et transparence. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> </ul>
--	--

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE CAILLEAU
ENVIRONNEMENT PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mise en place d'un système extensif et paysager de gestion des eaux pluviales</b> sur les zones humides du site sous forme de noues paysagères et/ou de bassin paysager de rétention des eaux de pluie, et limitation des surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement des eaux de pluie. Cette obligation de gestion aérienne des eaux pluviales représente une opportunité de combiner traitement paysager et efficacité environnementale de la gestion des eaux pluviales : en particulier la réalisation de bassins paysagers de stockage des eaux pluviales dont les (berges en pente douce, végétalisation des abords, ...) participera à donner un caractère qualitatif à l'opération et notamment sa façade sur la RN 89. → <u><i>Article AUx8 du règlement et Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> <li>• <b>Installation d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour toutes construction principale nouvelle</b> afin de mettre en place une gestion raisonnée de l'eau et de limiter le ruissellement des eaux de pluie. Ces dispositifs devront être intégrés au paysage. → <u><i>Article AUx8 du règlement</i></u></li> <li>• <b>Protection des structures paysagères existantes tels les haies et la lande à ajonc</b> afin de favoriser la biodiversité et d'atténuer l'impact paysager du site depuis la RN 89, la route de la Mairie et le plateau viticole. → <u><i>Prescriptions particulières du règlement (« linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ») et Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> <li>• <b>L'emploi de revêtements de sol semi-perméables est à privilégier</b> dès que cela est possible (espaces de stationnement, voies douces, espaces publics...) pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter leur ruissellement. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> <li>• <b>Plantations à réaliser et à conforter sur les franges du site afin de constituer des lisières paysagères plantées</b> entre le site et les espaces environnants. La création et le maintien de lisières paysagères plantées constitue l'une des principales mesures pour assurer l'intégration paysagère du site. Ces lisières paysagères à conforter permettront en</li> </ul>

	<p>outre de donner une limite claire aux opérations. Cette protection permet également d'envisager une source potentielle de diversité écologique et d'assurer une fonction régulatrice vis-à-vis des ruissellements d'eaux pluviales.</p> <p>→ <u>Prescriptions particulières du règlement (« linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ») et Orientations d'aménagement et de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif des eaux usées</b> pour éviter toute incidence négative sur les milieux naturels. → <u>Article AUx8 du règlement</u></li> <li>• <b>Mise en œuvre obligatoire de solutions pour générer l'ombrage des aires de stationnement</b> : plantations d'arbres, ombrières... → <u>Article AUx5 du règlement</u></li> </ul>
--	---

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DE CAILLEAU
NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accès autorisé uniquement par la route de la Mairie</b> afin d'éviter d'augmenter le trafic route de la Joncasse et donc limiter les nuisances pour le voisinage. → <u>Orientations d'aménagement et de programmation</u></li> <li>• <b>Conservation des zones humides, maintien de surfaces de pleine terre, et création/renforcement d'espaces verts perméables et/ou plantés</b> au sein et aux abords du site qui constituent des puits de carbones naturels participant à capter une partie des pollutions atmosphériques liées au trafic routier. → <u>Articles AUx5 et AUx8 du règlement et Orientations d'aménagement et de programmation</u></li> </ul>

## 2. Mesures à respecter dans l'aménagement de la ZAE du Lapin (échangeur n°7)

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DU LAPIN
<p style="text-align: center;">ORGANISATION FONCTIONNEMENT URBAIN SECURITE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Requalification pour partie des routes de Béroy et de Lamiran</b> avec élargissement des voies pour tenir compte de l'augmentation de trafic prévisible notamment poids-lourds aux abords du site et sécuriser les flux, en particulier en prévoyant la réalisation d'un cheminement doux en accotement des voies le long de la route de Béroy. → <u><i>Orientations d'aménagement et de Programmation: OAP sectorielle et principes généraux (principes d'accompagnement végétal des voiries selon leur gabarit)</i></u></li>   <li>• <b>Limitation du nombre d'accès autorisés au site depuis les routes de Béroy et de Lamiran</b> afin d'organiser un maillage sécurisé et efficace, en lien avec la future aire de covoiturage, l'arrêt de bus, et les zones d'activités voisines (ZAE Grand Cazeau et du Camparian). <b>Aucun accès direct sur la RN 89 ou son échangeur</b> (servitude EL11). → <u><i>Orientations d'aménagement et de Programmation</i></u></li>   <li>• <b>Développement de l'aire de covoiturage</b> existante afin de l'adapter aux nouveaux besoins du site et de favoriser la multimodalité avec la ligne de bus reliant Libourne à Bordeaux. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li>   <li>• <b>Anticipation de l'aménagement futur éventuel du délaissé présent au nord-est du terrain</b> (sur la commune de Vayres, le long de la route de Béroy), en prévoyant la possibilité d'une connexion routière vers la parcelle depuis la ZAE du Lapin → <u><i>Orientations d'aménagement et de Programmation</i></u></li>   <li>• <b>Création d'itinéraires piétons et cyclables en site propre créant des raccourcis au sein du site.</b> Il s'agit de faciliter le parcours du site pour les modes doux notamment entre la route de Lamiran et la route de Béroy, et vers l'aire de covoiturage et la ZAE de Camparian (Vayres). → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li>   <li>• <b>Création d'espaces de stationnement communs aux différentes activités</b> afin de réduire les différentes surfaces artificialisées, d'éviter un fractionnement de l'espace, de mutualiser l'offre de stationnement (foisonnement) et de faciliter les liaisons piétonnes entre les différentes activités commerciales présentes sur le site. Les déplacements piétons devront d'ailleurs être optimisés en privilégiant des liaisons directes (en site propre) entre les zones de stationnement et les portes d'entrées des commerces. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> </ul>

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DU LAPIN
ARCHITECTURE PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>• <b>Limitation de la hauteur maximale des bâtiments (12 m) dans les 75 premiers mètres comptés depuis l'axe de la RN89</b> pour s'approcher des hauteurs des bâtiments existants et réduire l'impact visuel des futures constructions en premier plan de la RN89. Au-delà, la hauteur maximale est portée à 16 mètres, pour répondre aux besoins des entreprises à accueillir. L'armature végétale à créer devra permettre de réduire l'impact visuel des futures constructions. → <u>Article AUm4 du règlement</u></p> </li> <li> <p>• <b>Ordonnancement et traitement soigné des façades bâties visibles depuis la RN 89, la route de Béroy et la route de Lamiran.</b> L'objectif est d'assurer une écriture architecturale qualitative des façades orientées vers la RN89 et les voies environnantes, permettant de valoriser l'image du site : éléments d'animation des façades tels que ouvertures/saillies, etc ; choix de matériaux qualitatifs comme le bois, la pierre ; limitation du nombre de matériaux utilisés ; végétalisation des pieds de façade ; descentes d'eau pluviales non visibles depuis la rue ; etc. → <u>Article AUm4 du règlement et prescriptions particulières du règlement (« règles architecturales particulières »)</u></p> </li> <li> <p>• <b>L'implantation des constructions en mitoyenneté est autorisée</b> afin de favoriser l'agencement compact des formes bâties. → <u>Article AUm3 du règlement</u></p> </li> <li> <p>• <b>Apposition des enseignes sur la façade</b>, sans que la hauteur ne puisse dépasser l'acrotère ou l'égout du toit afin d'intégrer les éléments publicitaires à l'architecture du bâtiment. → <u>Article AUm4 du règlement</u></p> </li> <li> <p>• <b>Intégration des éléments techniques en toiture</b> afin d'améliorer l'insertion visuelle de l'opération notamment pour les vues depuis le passage supérieur de l'échangeur n°7. → <u>Article AUm4 du règlement</u></p> </li> <li> <p>• <b>Règlementation des toitures</b> afin de favoriser des volumes simples et la mise en place de panneaux photovoltaïques et de dispositifs de végétalisation. → <u>Article AUm4 du règlement</u></p> </li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p>• <b>Réduction de la marge de recul des constructions à 50 mètres dans la zone AUm par rapport à la RN 89</b> pour ordonnancer l'urbanisation, reprendre la logique d'implantation des constructions d'activités déjà existantes, et paysager les espaces non bâtis. → <u>Prescription particulière du règlement graphique : « marge de recul des constructions »</u></p> </li> </ul>

- **Implantation des constructions en retrait minimum de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89 et de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe des routes de Lamiran et de Béroy** afin de favoriser un traitement végétal du premier plan et d'insérer les constructions dans un écrin paysager depuis les voies environnantes.  
→ Article AUm3 du règlement
- **Traitement des marges de retrait par rapport à la RN 89 et la route de Lamiran en espaces verts** afin de qualifier le « devant » des futures activités et de créer un traitement commun des différents terrains susceptibles de renvoyer une image homogène et unifiée de la zone.  
→ Article AUm5 du règlement, prescriptions particulières du règlement (« règles architecturales particulières ») et Orientations d'aménagement et de programmation
- **Traitement des abords des aires de stockage** (sous forme de haies arbustives d'essences locales) pour assurer l'intégration paysagère des zones techniques (quai, dépôts en tout genre) et assurer ainsi une image qualitative du site, notamment depuis la RN 89 et son échangeur.  
→ Article AUm5 du règlement, prescriptions particulières du règlement (« règles architecturales particulières ») et Orientations d'aménagement et de programmation
- **Prise en compte des perspectives visuelles sur le site depuis la RN 89, l'échangeur n°7 et le plateau viticole** pour paysager les vues sur le site par l'aménagement d'effets de semi-ouverture, vues filantes et transparence.  
→ Orientations d'aménagement et de programmation

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DU LAPIN
<p>ENVIRONNEMENT PAYSAGE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <p>• <b>Mise en place d'un système extensif et paysager de gestion des eaux pluviales</b> sur la zone humide du site sous forme d'un vaste jardin humide, et limitation des surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement des eaux de pluie. Cette obligation de gestion aérienne des eaux pluviales représente une opportunité de combiner traitement paysager et efficacité environnementale de la gestion des eaux pluviales : en particulier la réalisation de bassins paysagers de stockage des eaux pluviales dont les (berges en pente douce, végétalisation des abords, ...) participera à donner un caractère qualitatif à l'opération et notamment sa façade sur la RN 89.</p> <p>→ <u>Article AUm8 du règlement et Orientations d'aménagement et de programmation</u></p> </li>   <li> <p>• <b>Installation d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour toutes construction principale nouvelle</b> afin de mettre en place une gestion raisonnée de l'eau et de limiter le ruissellement des eaux de pluie. Ces dispositifs devront être intégrés au paysage.</p> <p>→ <u>Article AUm8 du règlement</u></p> </li>   <li> <p>• <b>Protection des structures paysagères existantes tels les haies et les boisements</b> afin de favoriser la biodiversité et d'atténuer l'impact paysager du site depuis la RN 89 et le plateau viticole.</p> <p>→ <u>Règlement graphique (bois en zone N), prescriptions particulières du règlement (« linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ») et Orientations d'aménagement et de programmation</u></p> </li>   <li> <p>• <b>Instauration d'une zone non aedificandi et de plantations à réaliser en frange ouest et sud-ouest du site</b>, secteurs fortement exposés aux vues depuis le plateau viticole. L'intérêt de cette mesure est de préserver le contexte paysager préexistant et de valoriser les éléments de végétation qui participent à séquencer et à animer le paysage du secteur autour de l'échangeur n°7 et depuis le plateau viticole. La protection et l'obligation de densification des boisements existants constituent l'une des principales mesures pour assurer l'intégration paysagère du site. Ces lisières paysagères à conforter permettront en outre de donner une limite claire aux opérations. Cette protection permet également d'envisager une source potentielle de diversité écologique et d'assurer une fonction régulatrice vis-à-vis des ruissellements d'eaux pluviales.</p> <p>→ <u>Règlement graphique (bois en zone N), prescriptions particulières du règlement (« secteur de plantation à réaliser », « linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ») et Orientations d'aménagement et de programmation</u></p> </li>   <li> <p>• <b>Protection et mise en valeur du fossé existant</b> sur le bord ouest du terrain par la mise en place d'une bande non imperméabilisée de 7 mètres depuis le haut de la berge</p> </li> </ul>

	<p>→ <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif des eaux usées</b> pour éviter toute incidence négative sur les milieux naturels, et en particulier sur le bassin versant du ruisseau d'Artigues (commune de Vayres). → <u><i>Article AUm8 du règlement</i></u></li> <li>• <b>L'emploi de revêtements de sol semi-perméables est à privilégier</b> dès que cela est possible (espaces de stationnement, voies douces, espaces publics...) pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter leur ruissellement. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> <li>• <b>Mise en œuvre obligatoire de solutions pour générer l'ombrage des aires de stationnement</b> : plantations d'arbres, ombrières... → <u><i>Article AUm5 du règlement</i></u></li> </ul>
--	--

THEMATIQUES	MESURES A RESPECTER DANS L'AMENAGEMENT DE LA ZAE DU LAPIN
NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintien d'un espace tampon arboré</b> (zone N) jouant un rôle de limitation des nuisances sonores et visuelles entre les habitations et la zone d'activités du Lapin. → <u><i>Règlement graphique (zone N)</i></u></li> <li>• <b>Création d'un jardin humide, maintien de surfaces de pleine terre, et création/renforcement d'espaces verts perméables et/ou plantés</b> au sein et aux abords du site qui constituent des puits de carbones naturels participant à capter une partie des pollutions atmosphériques liées au trafic routier. → <u><i>Articles AUm5 et AUm8 du règlement et Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> <li>• <b>Prise en compte des risques liés à l'ICPE</b> par la mise en place d'une zone non aedificandi et d'une haie à planter sur la frange ouest du site. → <u><i>Orientations d'aménagement et de programmation</i></u></li> </ul>