



REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt

5 mars 2024



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.6. Résumé non technique



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 :



Sommaire

RAPPELS DU PROJET COMMUNAL	5
1. PHILOSOPHIE DU PROJET COMMUNAL	6
1.1. UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DE 4 AXES COMPLEMENTAIRES.....	6
1.2. ... ET PORTE PAR L'AMBITION DE CONTRIBUER A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE A HORIZON 2050	6
2. TRADUCTION GRAPHIQUE DU PROJET	6
<u>PARTIE 1 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR</u>	8
1. LE SRADDET DE NOUVELLE-AQUITAINE.....	9
2. LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE (AMB)	10
2.1. ELEMENTS A RETENIR EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT	10
3. UN POINT SUR LE PCAET EN COURS D'ELABORATION.....	11
3.1. CONTEXTE	11
3.2. OBJECTIFS.....	11
<u>PARTIE 2 : CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU, INCIDENCES ET MESURES MISES EN ŒUVRE .</u>	12
1. LES ZONES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP SECTORIELLE	13
2. INCIDENCES CUMULEES DU PROJET COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT	20
2.1. EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE.....	20
2.2. EN MATIERE D'AGRICULTURE/SYLVICULTURE.....	20
2.3. EN MATIERE DE MILIEUX NATURELS	20
2.1. EN MATIERE DE PAYSAGE	20
2.2. EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT	21
2.3. EN MATIERE D'EAU POTABLE	21
2.4. EN MATIERE DE SANTE HUMAINE	21
3. EVALUATION SPECIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL SUR NATURA 2000.....	21
3.1. PRESENTATION DU RESEAU NATURA 2000 A PROXIMITE.....	21

PARTIE 3 :	CHOIX RETENUS ET STRATEGIE DE PROTECTION ET D'AMPLIFICATION DE LA BIODIVERSITE	23
1.	PRINCIPES RETENUS POUR L'APPLICATION DE LA SEQUENCE ERC.....	24
1.1.	EVITEMENT	24
1.2.	REDUCTION.....	25
1.3.	ACCOMPAGNEMENT	25
2.	ITERATIONS VERS LE PROJET VERTUEUX RETENU	26
2.1.	SECTEURS ETUDIES AVANT L'ARRET PUIS ECARTES DANS LE CADRE DU PRESENT PROJET.....	26
3.	RE-INTERROGATION DES PRESCRIPTIONS PRECEDEMMENT DEFINIES DANS LE PLU	27
3.1.	ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	27
3.2.	TRADUCTION DE LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	28
4.	MOBILISATION D'OUTILS COMPLEMENTAIRES POUR LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	29
4.1.	LA PRESERVATION DES HAIES ET DES ARBRES REMARQUABLES	29
PARTIE 4 :	DISPOSITIF DE SUIVI.....	30

Rappels du projet communal

1. Philosophie du projet communal

1.1. Un projet structuré autour de 4 axes complémentaires...

Ce nouveau chapitre du développement communal s'inscrit dans les objectifs portés par les documents supra-communaux et notamment le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Le projet communal est construit autour de 4 axes complémentaires, déclinés en orientations, dont la lecture doit être globale :

- **Axe 1** : Continuer d'offrir une qualité de vie aux habitants et usagers de la commune, et favoriser le lien social
- **Axe 2** : Valoriser l'environnement - patrimoine commun - au cœur du projet communal et adapter le projet aux effets de la dérive climatique
- **Axe 3** : Poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles
- **Axe 4** : Maîtriser l'accueil de population et le développement urbain, et adapter les formes urbaines aux enjeux de la campagne périurbaine

Portée par la volonté de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire, la commune a prévu des temps d'échanges avec les Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi qu'avec la population.

1.2. ... et porté par l'ambition de contribuer à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050

Le PADD affirme la volonté politique de s'inscrire dans la logique de la Loi Climat et Résilience (2021) en contribuant à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

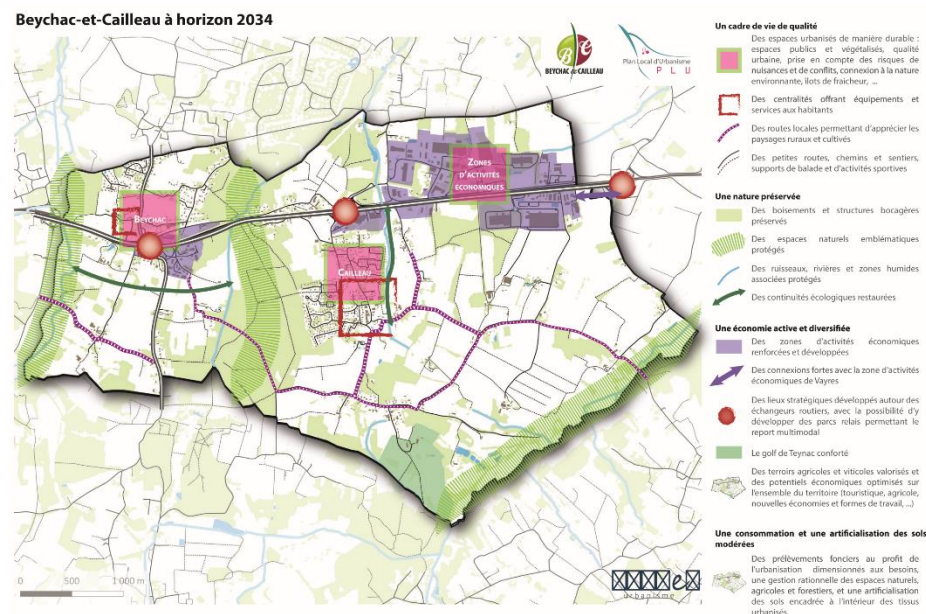
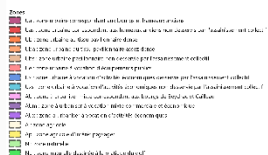


Figure 1 : Beychac-et-Cailleau à l'horizon 2034

2. Traduction graphique du projet

La traduction graphique du projet est présentée en page suivante.

[illegible]

relie

Partie 1 : Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

Il ne s'agit pas, dans la présente analyse, de lister l'ensemble des plans, schémas ou programmes existants sur le territoire. Il s'agit d'identifier lesquels sont les plus pertinents selon leur contenu et leur périmètre, et d'analyser ceux qui interagissent directement avec la révision du PLU. Cette analyse, qui avait probablement été conduite à l'occasion de l'élaboration du PLU, est donc à nouveau réalisée dès les premières réflexions relatives au projet de révision. Elle permet ainsi de préparer l'état des lieux en mettant en évidence les enjeux à intégrer à la procédure. Les documents, plans et programmes les plus pertinents à analyser au regard de la procédure sont les suivants :

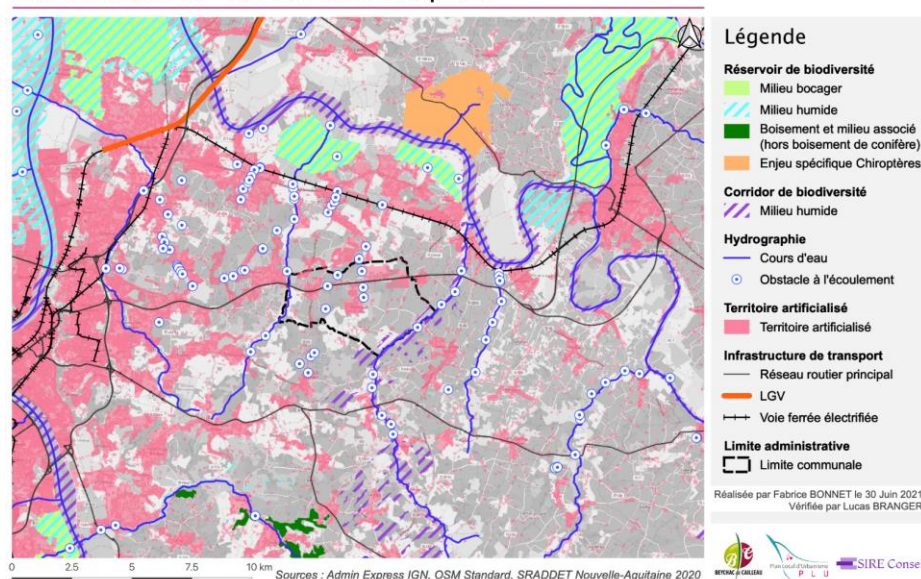
- Le SCOT AMB ;
- Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, dans la mesure où celui-ci a été approuvé par la Région le 27 mars 2020 et se trouve donc postérieur au SCOT opposable.

1. Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la préfète de Région le 27 mars 2020. Ce document de planification territoriale à l'échelle régionale permet d'instaurer des objectifs qui doivent être pris en compte par le projet et des règles, dont le PLU se doit d'être compatible avec ces dernières. Le projet de révision du PLU doit donc être compatible avec les règles énumérées dans le fascicule du SRADDET.

La carte suivante présente la localisation des trames vertes et bleues du SRADDET à l'échelle locale.

Trame Verte et Bleue – SRADDET Nouvelle-Aquitaine



En intégrant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) (que les PLU devaient déjà prendre en compte), le SRADDET est venu préciser la trame verte-et-bleue régionale, qui doit désormais être traduite dans les PLU.

→ **Le PLU est compatible avec le SRADDET.**

2. Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (AMB)

Le projet de révision du PLU de Beychac-et-Cailleau doit être compatible avec le SCOT AMB. L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété. C'est-à-dire que la norme inférieure (celle du PLU) ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure (celle du SCOT).

C'est une lecture globale et non une lecture pointilleuse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui doit prévaloir au moment de la révision du PLU.

2.1. Éléments à retenir en matière d'environnement

Le SCOT AMB est particulièrement précis et prescriptif en matière d'environnement.

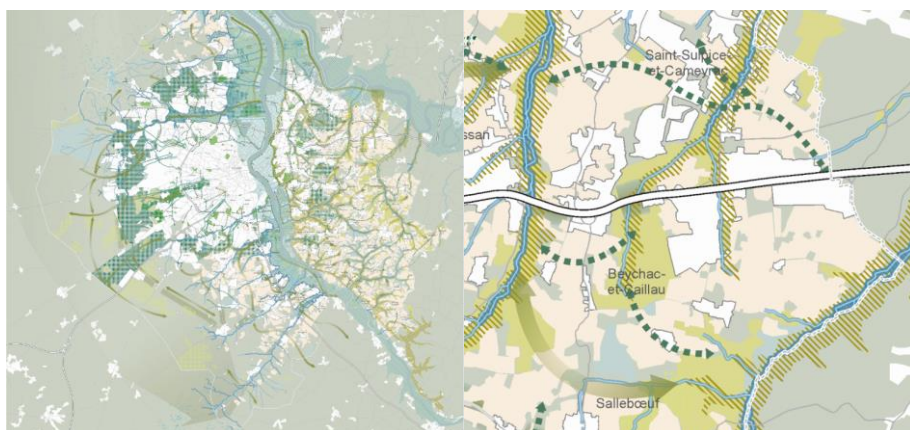


Figure 2 : Prescription du DOO « Pour une Métropole Nature » (vue générale et zoom communal)

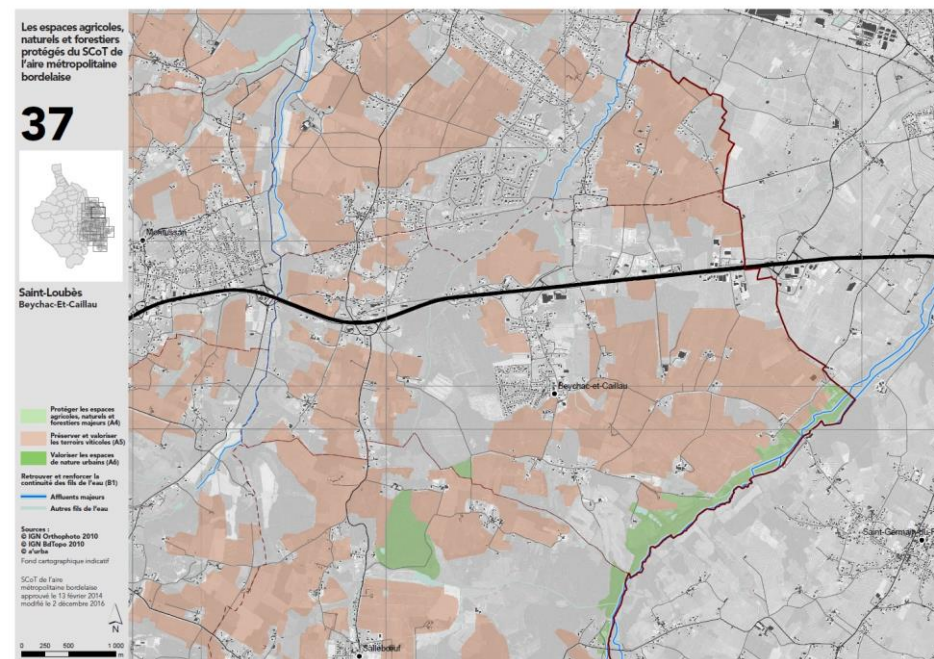


Figure 3 : Les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés du SCOT AMB à Beychac-et-Cailleau

Les dispositions cartographiées aux figures présentées ci-avant correspondent aux prescriptions édictées dans le DOO, notamment :

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (mesure A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (mesure A4)
- Préserver et valoriser les territoires viticoles (mesure A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (mesure A6)
- Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (mesure B1)
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (mesure E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (mesure E1)

→ Le PLU est compatible avec le SCOT

3. Un point sur le PCAET en cours d'élaboration

3.1. Contexte

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) découle pour l'essentiel de la Loi de Transition énergétique pour la Croissance Verte. De plus, il est obligatoire pour les Etablissements Public de Coopération Intercommunal (EPCI) de plus de 20000 habitants de ratifier un PCAET. Aussi, la Communauté de communes Les Rives de la Laurence s'en est saisie, accompagnée par le Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (SYSDAU).

3.2. Objectifs

Les deux objectifs prioritaires poursuivis sont les suivants :

1. La neutralité carbone
 2. Le label « Territoire à Energie Positive » d'ici 2050 (TEPOS)
- L'atteinte de ces objectifs passe par la mise en œuvre des actions suivantes : Réduire de 50% la consommation énergétique finale entre 2023 et 2050 et de plus de 12% d'ici 2026 par rapport à 2019 ;
 - Réduire de 83% les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 1990 ;
 - Développer la production d'énergies renouvelables pour devenir « TEPOS » d'ici 2050 ;
 - Construire un nouveau mix énergétique ;
 - Réduire les principaux polluants à l'horizon 2030 ;
 - Améliorer la résilience climatique ;
 - Lutter contre les îlots de chaleur urbains ;
 - Préserver les grandes continuités écologiques et accompagner la transition agroécologique ;
 - Développer l'économie circulaire.

Sur le plan énergétique, la commune porte une véritable ambition agrivoltaïque, déclinée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée.



Partie 2 : Caractéristiques des zones susceptibles d’être impactées par la mise en œuvre du PLU, incidences et mesures mises en œuvre

Les fiches présentées ci-après synthétisent, pour chaque secteur constructible offrant des potentiels de construction significatifs, une description de l'état initial de l'environnement, illustrée par des photographies actuelles.

1. Les zones faisant l'objet d'une OAP sectorielle

La carte présentée ci-contre illustre la localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

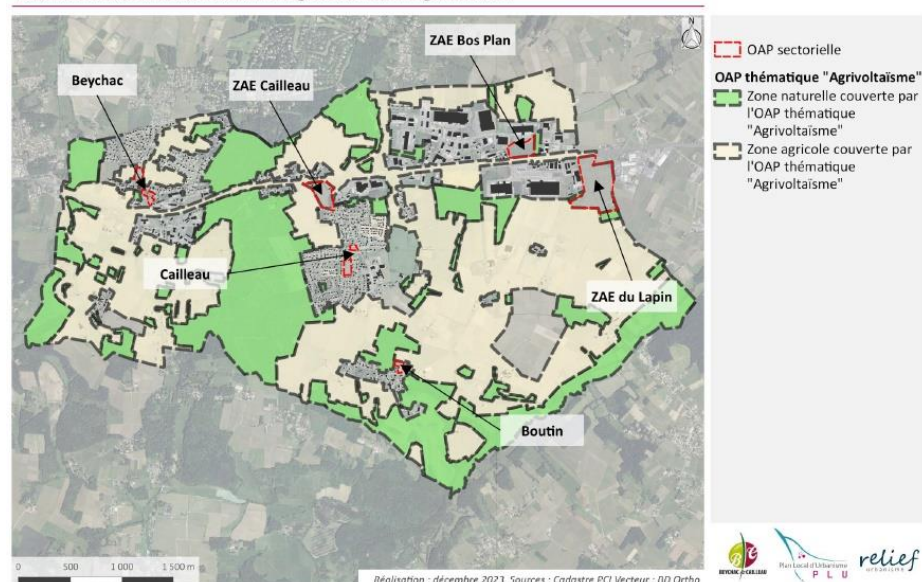


Figure 4 : Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

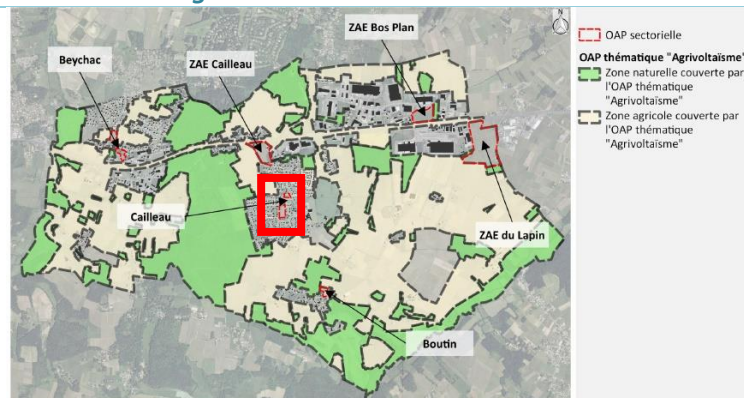


Figure 5 : Une évaluation environnementale proportionnelle et adaptée © SIRE Conseil

Fiche n°1 : Village de Cailleur

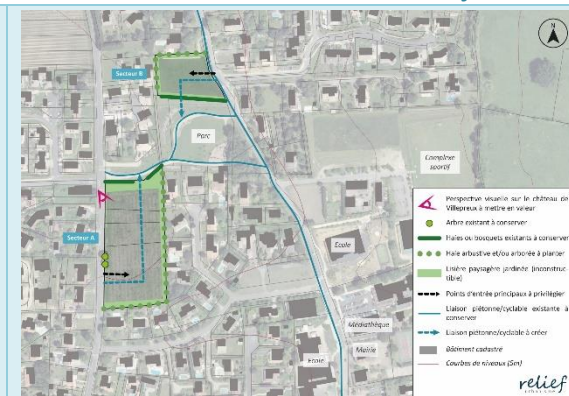
Etat initial et recommandations

Modalités de traduction des enjeux



Secteur de Cailleur centre : la friche

- Préserver l'existant
- Amplifier



Risques et nuisances	Vigilance à porter à la gestion des eaux pluviales.	Recommandations formulées	Préserver les éléments d'intérêt existants et profiter de l'OAP pour amplifier les services écosystémiques.	Traduction OAP	Maintien d'un espace de respiration au Nord et de continuités écologiques sur les franges des deux zones.
Zones humides	Absence de zone humide.				
Milieux naturels	Friche post-culturelle. Nombreuses espèces exotiques envahissantes sur la parcelle Sud.			Traduction RG/RE	Préservation des chênes au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.
Trame Verte et Bleue	En dehors de la TVB communale.				
Paysage	Ambiance périurbaine. Perspectives sur le château de Villepreux.				

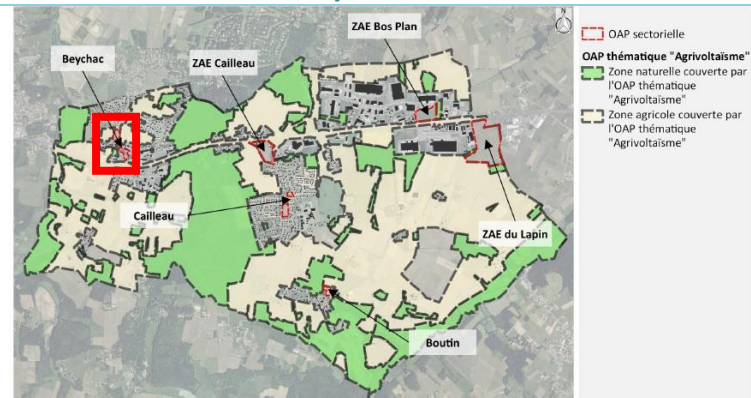
Photographies de la zone

Chênes protégés en bordure Ouest de la zone	Déchets verts sur la zone	Friche post-culturelle	Friche post culturelle

Rappel des caractéristiques générales de la zone

Superficie : 1,38 ha
 Localisation : Au cœur du bourg de Cailleur
 Occupation du sol : Ancienne parcelle viticole (Sud) et jardin d'une maison (Nord). Secteur situé au cœur d'espaces habités et à proximité des équipements du bourg de Cailleur.
 Situation urbaine : Secteur urbain de plateau. Le secteur nord est classé en Ub. Le secteur sud est classé en zone AU.
 Accessibilité : Secteur nord desservi à l'Ouest par la route du Chemin Rouge et par les chemins du parc au Nord. Secteur sud desservi par la route de la mairie et par les chemins du parc au Sud.

Fiche n°2 : Centralité de Beychac



Risques et nuisances

Zones humides

Milieux naturels

Trame Verte et Bleue

Paysage

Vigilance à porter à la sécurité routière du secteur et à la gestion des eaux pluviales.

Présence d'une zone humide sur le secteur Nord.

Vignes, jardins et friche post-viticole

En dehors de la TVB communale.

Ambiance viticole, secteur de plateau.

Etat initial et recommandations

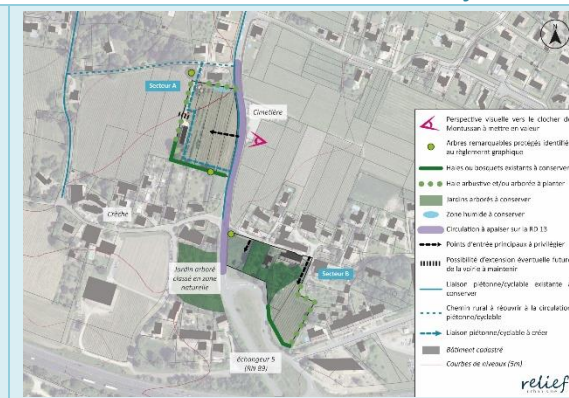
Secteur de Beychac centre



Recommandations formulées

Protéger la zone humide, protéger les arbres remarquables et protéger les formations végétales linéaires.

Modalités de traduction des enjeux



Traduction OAP

Préservation de la zone humide, des arbres remarquables et des haies.

Traduction RG/RE

Identification des 3 arbres remarquables et de la haie au titre du L.151-23 du CU.

Photographies de la zone



Rappel des caractéristiques générales de la zone

Superficie : 1,8 ha

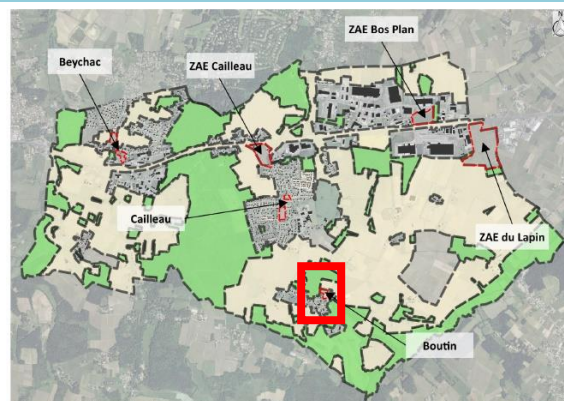
Localisation : Le long de la route de Cameyrac, entre Beychac et Blanquine.

Occupation du sol : Le secteur Nord est constitué de parcelles en vignes et d'une habitation avec son chemin d'accès. Le secteur Sud correspond à une parcelle viticole, une maison et son jardin boisé.

Situation urbaine : Ambiance champêtre et viticole au contact d'espaces urbanisés.

Accessibilité : Le secteur Nord est desservi par la route de Cameyrac. Le secteur Sud est desservi à l'Ouest par la route de Cameyrac et au nord par la route de Blanquine.

Fiche n°3 : Hameau de Boutin



Risques et nuisances	Aucun risque majeur prévisible.
Zones humides	Aucune zone humide.
Milieux naturels	Friche post-culturelle sans enjeux.
Trame Verte et Bleue	En dehors de la TVB communale
Paysage	Ambiance rurale au cœur d'un hameau.

Etat initial et recommandations

Secteur de Gaillard et Boutin

- Un développement à maîtriser
- Enjeux écologiques forts à l'Ouest (réseau bocager + prairie permanente)
- Un îlot de fraîcheur au Sud
- RAS PA Sarrazin



Recommandations formulées

L'aménagement du hameau a été déconseillé sur sa frange Ouest en raison d'enjeux environnementaux intrinsèques et relatifs à des continuités écologiques fonctionnelles.

Modalités de traduction des enjeux



Traduction OAP

Règle d'aménagement végétal des lisières de la zone.

Traduction RG/RE

Sans objet.

Photographies de la zone

Route de Bertin vers l'Ouest



Prairie temporaire depuis le Sud



Route de Bertin vers l'Est



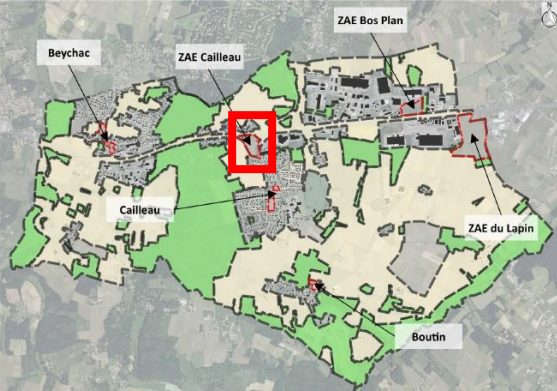
Rappel des caractéristiques générales de la zone

Superficie : 0,67 ha
Localisation : Dans la partie Est du hameau de Boutin.
Occupation du sol : Friche post-culturelle (vigne). Le secteur constitue une dent creuse, au contact d'une vigne au Nord.
Situation urbaine : Hameau implanté en rebord de plateau, en surplomb des petites vallées du ruisseau de Font Martin et du Gestas.
Accessibilité : desserte depuis le Sud, non problématique.

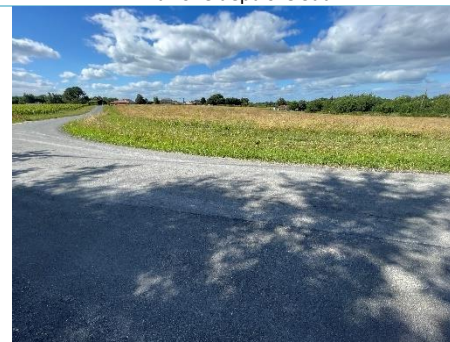
Fiche n°4 : Echangeur n°6 – ZAE de Cailleur

Etat initial et recommandations

Modalités de traduction des enjeux

 OAP sectorielle OAP thématique "Agriculture" Zone naturelle couverte par l'OAP thématique "Agriculture" Zone agricole couverte par l'OAP thématique "Agriculture" Beychac Cailleau Boutin ZAE Cailleau ZAE Bos Plan ZAE du Lapin		Secteur de l'échangeur 6 			
Risques et nuisances	Proximité de la RN89. Exposition au bruit induit. Une attention particulière devra être portée à la gestion hydraulique de la zone.	Recommandations formulées	Préservation des zones humides, préservation et renforcement de la haie bocagère au nord et ménagement de la lande thermophile à ajoncs.	Traduction OAP	Préservation et renforcement des haies bocagères. Préservation de l'essentiel de la zone humide. Préservation de la majeure partie de la lande.
Zones humides	Présence de deux zones humides.				
Milieux naturels	Habitations et jardins, friche post-culturelle, lande thermophile à ajoncs et fourrés de saule.			Traduction RG/RE	Identification de la haie au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.
Trame Verte et Bleue	En dehors de la TVB communale.				
Paysage	Vallon à l'interface entre la RN89 et les espaces urbanisés.				

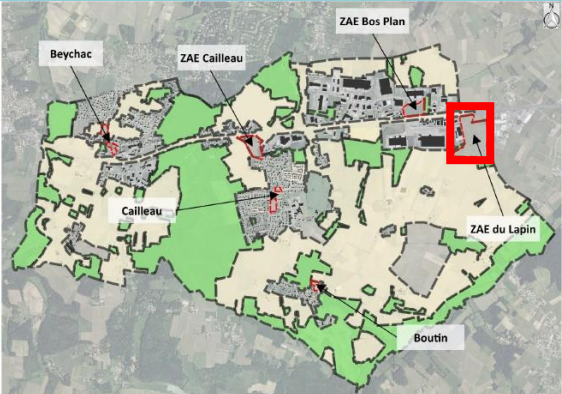
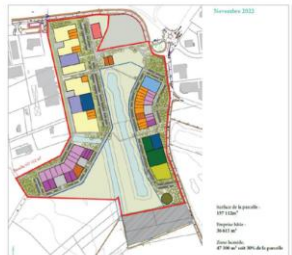
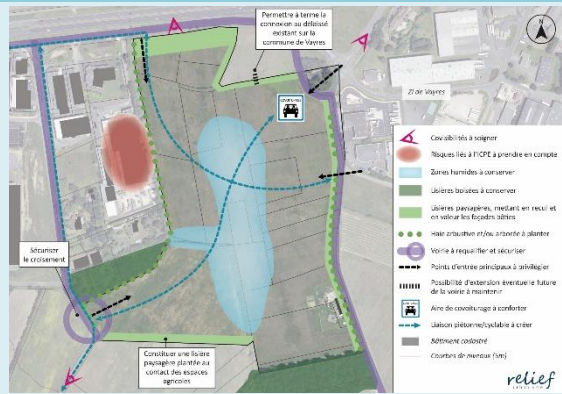
Photographies de la zone

Prairie humide atlantique au cœur de la zone	La zone depuis le Sud	Lande thermophile à ajoncs	Bande enherbée et fourrés mésophiles
			

Rappel des caractéristiques générales de la zone

Superficie : 4,4 ha
 Localisation : En continuité Nord du bourg de Cailleur, à proximité de l'échangeur n°6 de la RN89.
 Occupation du sol : Ancienne parcelle agricole légèrement vallonnée où se développent localement des milieux naturels patrimoniaux (zone humide, lande thermophile et haies bocagères).
 Situation urbaine : Espace situé au contact de la RN89 au nord et au contact des extensions du bourg de Cailleur au Sud.
 Accessibilité : Accès depuis l'échangeur n°6 de la RN89 à l'Est et par la route de la Joncas à l'Ouest.
 Justifications : L'accès a été positionné à l'Est de la zone pour des raisons techniques. La route qui longe la zone à l'Ouest et au Sud présente un gabarit incompatible avec la circulation induite par l'aménagement de la zone. Aussi, l'augmentation du trafic est susceptible d'engendrer des nuisances sur les habitations présentes au Sud. Enfin, l'aménagement du nouveau carrefour permettra de sécuriser une intersection aujourd'hui accidentogène liée à un grand nombre d'utilisateurs de l'échangeur et à un manque de visibilité.

Fiche n°5 : Echangeur n°7 – ZAE du Lapin

Etat initial et recommandations		Modalités de traduction des enjeux	
 OAP sectorielle OAP thématique "Agrivoltaïsme" Zone naturelle couverte par l'OAP thématique "Agrivoltaïsme" Zone agricole couverte par l'OAP thématique "Agrivoltaïsme"	Secteur d'OAP de l'échangeur 7 - Un projet soumis à étude d'impacts 15 journées d'études - Engagement de la compensation - Destruction de zones humides - Destruction d'habitats d'espèces 		Proximité de la RN89. Exposition au bruit induit. Proximité d'une ICPE. Attention particulière portée à la gestion des eaux pluviales.
Risques et nuisances	Recommandations formulées	Traduction OAP	Protection de la zone humide, des boisements, des haies. Lisières traitées en non aedificandi et plantation de haies.
Zones humides			
Milieux naturels		Traduction RG/RE	Préservation des haies au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et classement en zones naturelles des boisements.
Trame Verte et Bleue			
Paysage			

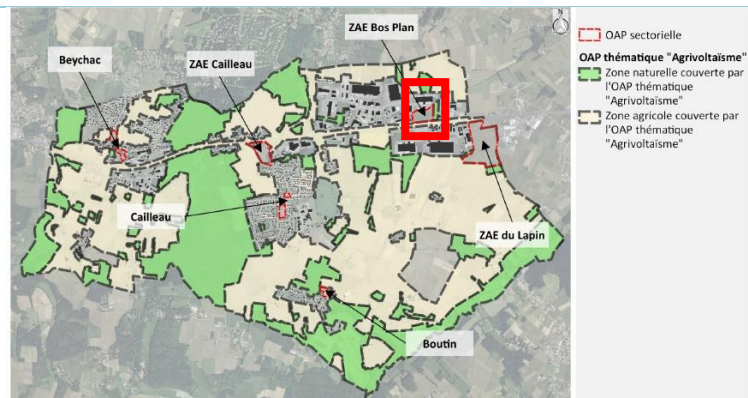
Photographies de la zone

La zone depuis l'Est	Haie relictuelle amplifiée à l'Est	Haie préservée au Nord	Haie relictuelle au Sud-ouest
			

Rappel des caractéristiques générales de la zone

Superficie : 16,04 ha
 Localisation : A l'est de la commune, au cœur des zones d'activité de Beychac-et-Cailleau et Vayres, à proximité de l'échangeur n°7 de la RN89.
 Occupation du sol : Anciennes cultures aujourd'hui valorisées en prairies intensives.
 Situation urbaine : Vaste espace agricole bordé de structure bocagère résiduelles, au contact de la RN89 et de deux zones d'activités.
 Accessibilité : Le site est desservi au Nord et au Sud-ouest par la route du Beroy et à l'Est par la route de Lamiran.

Fiche n°6 : ZAE Bos Plan



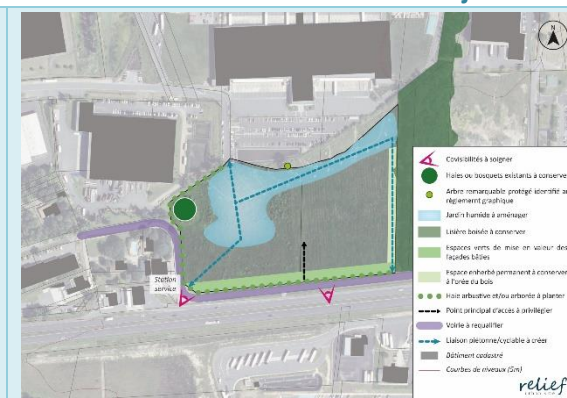
Risques et nuisances	Proximité de la RN89. Exposition au bruit induit.
Zones humides	Présence d'une vaste zone humide.
Milieux naturels	Mosaïque de milieux de transition post-culturels plus ou moins anciens.
Trame Verte et Bleue	En dehors de la TVB communale.
Paysage	Espace plan au cœur d'une zone d'activités.

Etat initial et recommandations



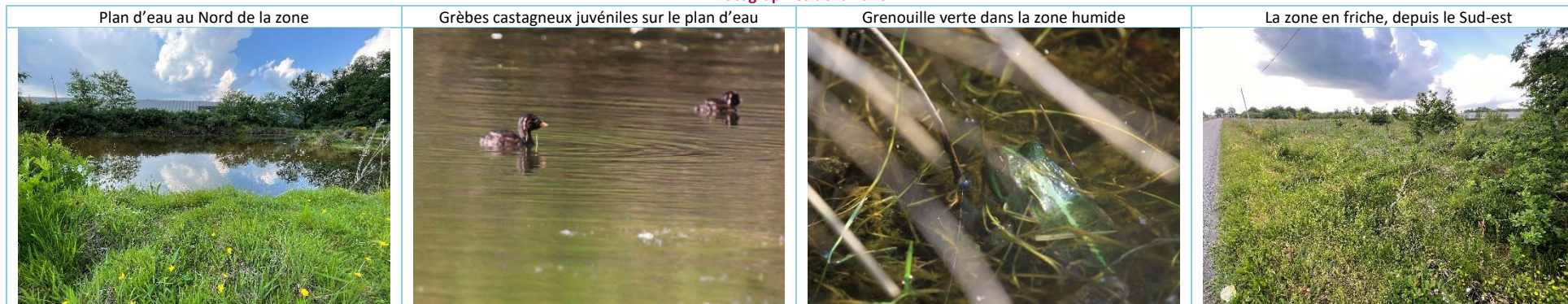
Recommandations formulées	Préserver le plan d'eau et la zone humide. Traiter avec soin les lisières, notamment la lisière Est au contact de la chênaie acidiphile. Protéger l'arbre remarquable au Nord.
---------------------------	--

Modalités de traduction des enjeux



Traduction OAP	Préservation de la zone humide et ménagement d'une bande de non aedificandi le long du boisement.
Traduction RG/RE	Protection de l'arbre au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Photographies de la zone



Rappel des caractéristiques générales de la zone

Superficie : 3,64 ha
Localisation : A l'Est de la commune, au cœur de l'Eco-parc économique de Bos Plan.
Occupation du sol : Friches post-culturelles à l'Est et fourrés arbustifs à l'Ouest
Situation urbaine : **Le site est soumis à un permis de construire en cours de validité accordé le 5 mars 2021.** Le site se situe au cœur de la zone d'activités de Bos Plan.
Accessibilité : Le site est desservi au Nord-ouest par la voie de desserte de l'éco-parc de Bos Plan et au Sud et à l'Ouest par la route de Canteloup.

2. Incidences cumulées du projet communal sur l'environnement

2.1. En matière de consommation d'espace

La maîtrise de l'accueil de population est évidemment affichée comme un axe majeur de développement du projet communal. La commune a structuré son territoire afin de maintenir un cadre de vie attractif et de qualité. Depuis plusieurs années, et malgré l'obligation, la commune a œuvré en faveur de la mixité sociale par la production de logements sociaux. Elle a également développé une offre foncière en faveur de la diversité des parcours résidentiels. L'objectif poursuivi par les élus est de maintenir les équilibres sociaux-territoriaux existants afin d'éviter la saturation de ses équipements à court terme. Pour atteindre cet objectif, et être compatible avec les politiques de réduction de la consommation d'espace, la commune a souhaité réduire de l'ordre de 50% sa consommation d'espace par rapport aux 10 années précédant l'élaboration du projet.

2.2. En matière d'agriculture/sylviculture

La préservation de l'outil agricole s'est imposée comme un axe majeur de planification territoriale sur la commune. Pour maintenir l'agriculture, le projet communal vise à préserver le potentiel agronomique du territoire dans une vision à long terme, allant au-delà des difficultés actuelles du secteur viticole de l'Entre-Deux Mers en protégeant les meilleurs terroirs, en déclinant la politique forte portée par le SCOT à ce sujet et en tenant notamment compte des aires bénéficiant d'une Appellation d'Origine Contrôlée.

2.3. En matière de milieux naturels

La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à la révision du PLU. Un travail itératif continu a été conduit entre les cabinets d'étude auprès de la

commune, afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune.

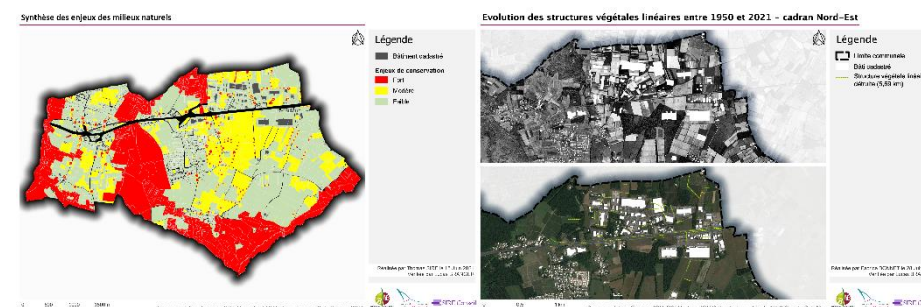


Figure 6 : La hiérarchisation des enjeux et la géomatique historique comme outils d'application de la séquence ERC (extraits de l'EIE)

2.1. En matière de paysage

Comme pour la thématique environnementale, la thématique paysagère a fait l'objet d'une attention particulière, dans le prolongement de la démarche initiée dès la précédente révision du PLU. La mise à jour de cette étude a permis de hiérarchiser les enjeux paysagers et de les traduire réglementairement.

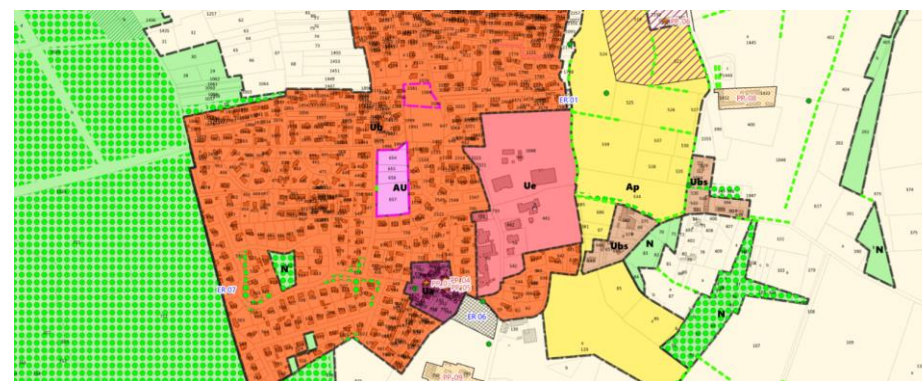


Figure 7 : Mobilisation de zones agricoles protégées « Ap » pour préserver la qualité paysagère de l'Est du bourg de Cailleau

2.2. En matière d'assainissement

En matière d'assainissement, la station est conforme en équipement et en performance. La capacité épuratoire résiduelle permet de répondre largement aux besoins induits par le projet de développement communal porté par le PLU.

2.3. En matière d'eau potable

Le SIAEPA de Bonnetan assure les travaux de sécurisation de l'alimentation en eau potable de la grande agglomération bordelaise via les nouveaux champs captants du Médoc. La ressource en eau sera garantie.

2.4. En matière de santé humaine

Interroger les liens entre urbanisme et santé est une question complexe tant les facteurs de la santé sont nombreux. La santé est en elle-même une notion aux multiples enjeux, comme en atteste la définition donnée par l'Organisation Mondiale de la Santé dès 1946 : « La santé est un état de complet bien-être à la fois physique, mental et social et pas seulement l'absence de maladie ou d'infirmité ». De nombreuses mesures ont été prises dans le cadre de la révision du PLU, en lien notamment avec le maintien voire l'amélioration de la qualité de vie.

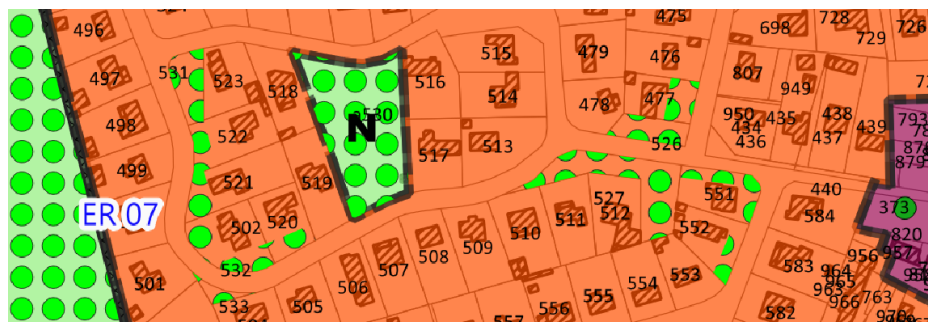


Figure 8 : Mobilisation du zonage N et de l'EBC pour préserver les îlots de fraîcheur du lotissement du Bois Roudet, à l'Ouest du bourg de Cailleau

3. Evaluation spécifique des incidences du projet communal sur Natura 2000

3.1. Présentation du réseau Natura 2000 à proximité

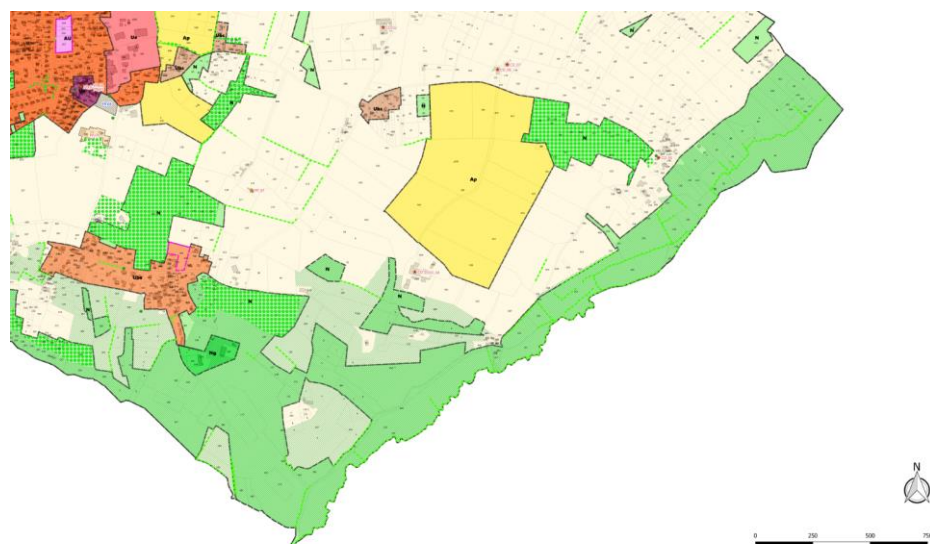
Il existe un site Natura 2000 à l'échelle communale. Il s'agit du réseau hydrographique du Gestas. D'une superficie totale de 404 ha, le site traverse 9 communes girondines.



Figure 9 : Prairies de la Vallée du Gestas © SIRE Conseil

3.2.1. Le projet communal au regard du site

La totalité du périmètre Natura 2000 est classée en zones agricole ou naturelle. L'ensemble des haies et alignements d'arbres est protégé



- Zones**
- Ua : zone urbaine correspondant aux bourgs et hameaux anciens
 - Uas : zone urbaine correspondant aux hameaux anciens non desservis par l'assainissement collectif
 - Ub : zone urbaine au tissu pavillonnaire dense
 - Uba : zone urbaine au tissu pavillonnaire assez dense
 - Ubs : zone urbaine pavillonnaire non desservie par l'assainissement collectif
 - Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics
 - Ux : zone urbaine à vocation d'activités économiques desservie par l'assainissement collectif
 - Uus : zone urbaine à vocation d'activités économiques non desservie par l'assainissement collectif
 - AU : zone à urbaniser mixte correspondant aux bourgs de Beychac et Cailleau
 - AUm : zone à urbaniser à vocation mixte commerciale et économique
 - AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
 - A : zone agricole
 - Ap : zone agricole d'intérêt paysager
 - N : zone naturelle
 - Ng : zone naturelle destinée à la pratique du golf
- Prescriptions**
- Linéaires de haies et d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
 - - - Marge de recul imposée aux constructions par rapport à la RN 89
 - ▼ Règles architecturales particulières
 - XXX Interdiction de création d'accès direct ou indirect
 - Secteur d'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Zone naturelle couverte par l'OAP thématique "Agriculturalisme"
 - Zone agricole couverte par l'OAP thématique "Agriculturalisme"
 - Emplacement réservé
 - Espace boisé classé
 - Trame Verte et Bleue protégée au titre de l'article L151-2 du code de l'urbanisme
 - Eléments de paysages à mettre en valeur
 - Elément de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Secteur de plantations à réaliser
 - ★ Bâtiment susceptible de changer de destination
 - ★ Elément de patrimoine et de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Figure 10 : Zoom sur le règlement graphique vertueux et prescriptif dans la vallée du Gestas

Partie 3 : Choix retenus et stratégie de protection et d'amplification de la biodiversité

1. Principes retenus pour l'application de la séquence ERC

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre réglementaire de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), qui vise à éviter les incidences néfastes sur l'environnement, puis à réduire celles qui n'ont pas pu être totalement évitées avant d'envisager la compensation.



1.1. Evitement

Les élus ont été guidés prioritairement vers l'évitement, à l'aide d'un outil d'aide à la décision présenté à l'occasion de la restitution du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

L'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux s'est imposée comme un invariant guidant le projet. Les espaces naturels fonctionnels ou présentant une valeur intrinsèque particulière, les corridors écologiques, les zones humides et les autres éléments du paysage à préserver ont été identifiés précisément au cours des premières phases d'étude. La thématique des risques naturels et technologique a évidemment complété cette analyse et cette recherche d'évitement. Zones inondables, argiles, îlots de chaleur et

activités économiques incompatibles avec la promiscuité de secteurs à vocation résidentielle ont orienté les élus.



Figure 11 : Zonage de la zone d'activités de Bos Plan avant la révision. En rouge les principales zones d'évitement d'enjeux environnementaux



Figure 12 : Zonage de la zone d'activités de Bos plan après révision

1.2. Réduction

La réduction a quant à elle consisté, après évitement maximum, à amoindrir les impacts en intégrant les patrimonialités au développement des zones de projet. L'ensemble des outils disponibles dans le cadre d'un PLU a été mobilisé. Cette réduction fait évidemment référence à l'effort consenti pour réduire la consommation d'espace de 50% par rapport à la précédente décennie. Compte-tenu des résultats obtenus après évitement et réduction, et de l'évaluation d'incidences résiduelles non significatives sur l'environnement, aucune mesure de compensation n'est apparue nécessaire.

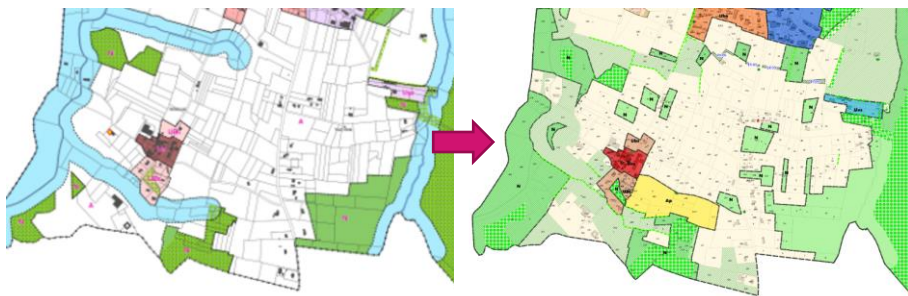
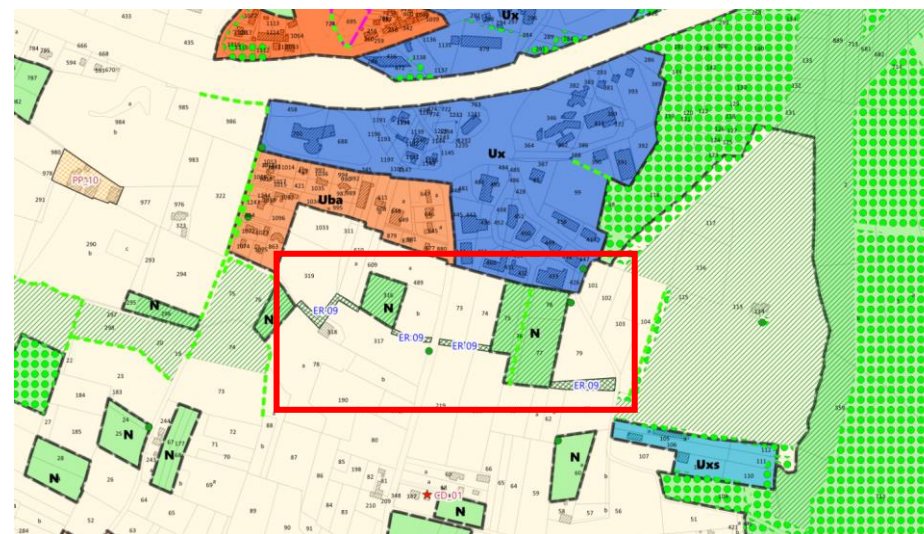


Figure 13 : Evolution du règlement graphique du quadrant Sud-ouest de la commune mettant en avant l'amélioration de la prise en compte des enjeux environnementaux

1.3. Accompagnement

Au-delà de cette séquence ERC, la commune a souhaité mettre en œuvre des mesures d'accompagnement. Ainsi, afin de restaurer une continuité écologique déjà identifiée par le SCOT et confirmée par les études environnementales menées, la commune a décidé d'instituer des emplacements réservés spécifiquement à la restauration de la fonctionnalité écologique dans un secteur du Bartut.



08	Elargissement de la voirie – ZAE Bos Plan	Communauté de communes des Rives de la Laurence	467	E1308, E1309
09	Restauration d'une continuité écologique	Commune de Beychac-et-Cailleau	4 593	A317, A319, C61, C73, C74, C79
10	Aménagement d'un équipement socio-culturel	Commune de Beychac-et-Cailleau	2 691	A371, A372, A13

Figure 14 : L'ER9, défini dans le secteur du Bartut vise la restauration d'une continuité écologique. Le bénéficiaire est la commune (extrait du règlement graphique)

2. Itérations vers le projet vertueux retenu

2.1. Secteurs étudiés avant l'arrêt puis écartés dans le cadre du présent projet

Si le dimensionnement de l'enveloppe foncière a représenté un critère de sélection majeur, plusieurs secteurs ont été écartés en raison d'enjeux environnementaux importants → séquence majeure du processus d'évitement.

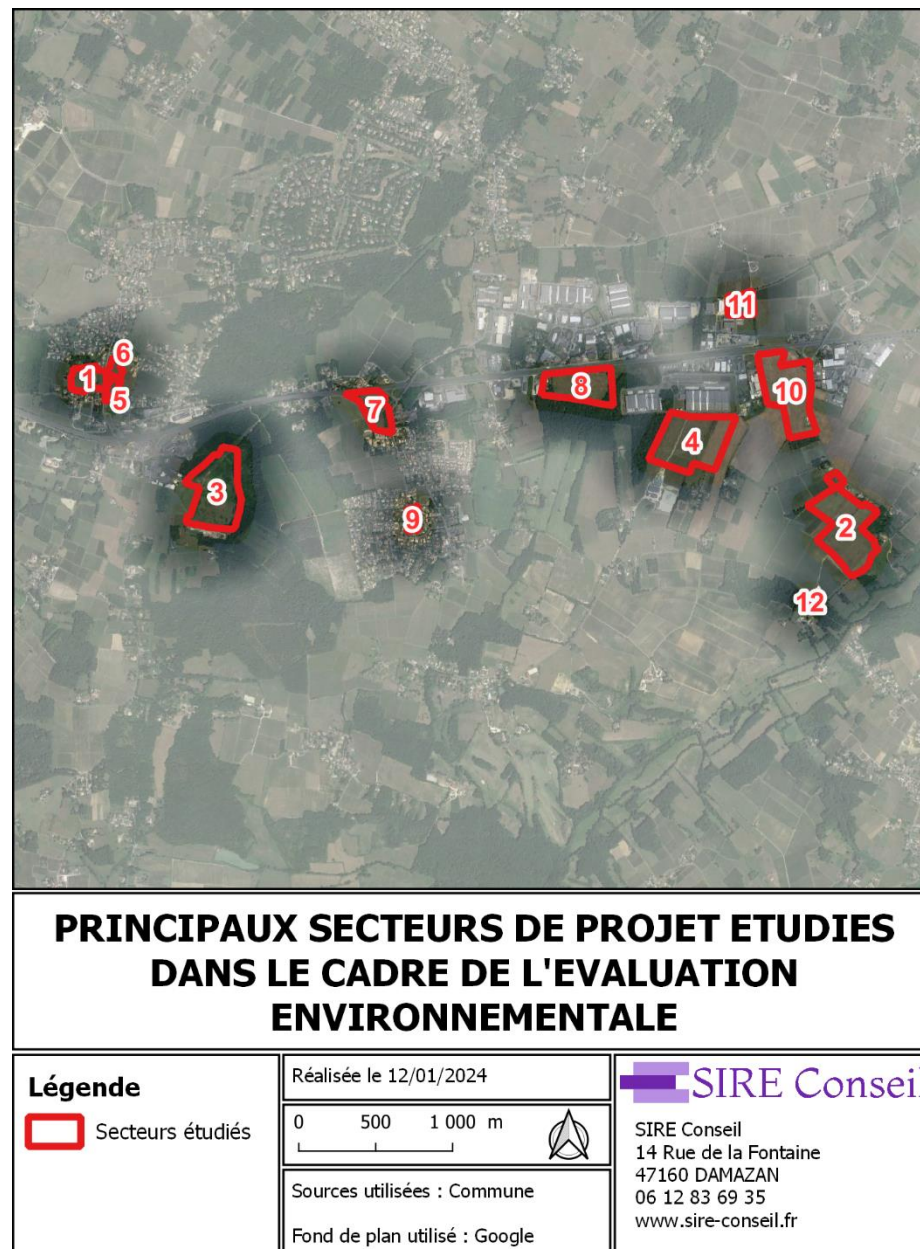


Figure 15 : Secteurs majeurs de projet étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale

3. Ré-interrogation des prescriptions précédemment définies dans le PLU

3.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

La révision générale a été l'occasion de former les équipes municipales à l'outil qu'est l'EBC. Ce travail de pédagogie a permis de réinterroger les EBC existants. Les évolutions sont substantielles, notamment sur le secteur de la zone d'activités de Bos Plan tel qu'illustré sur la figure ci-dessous.

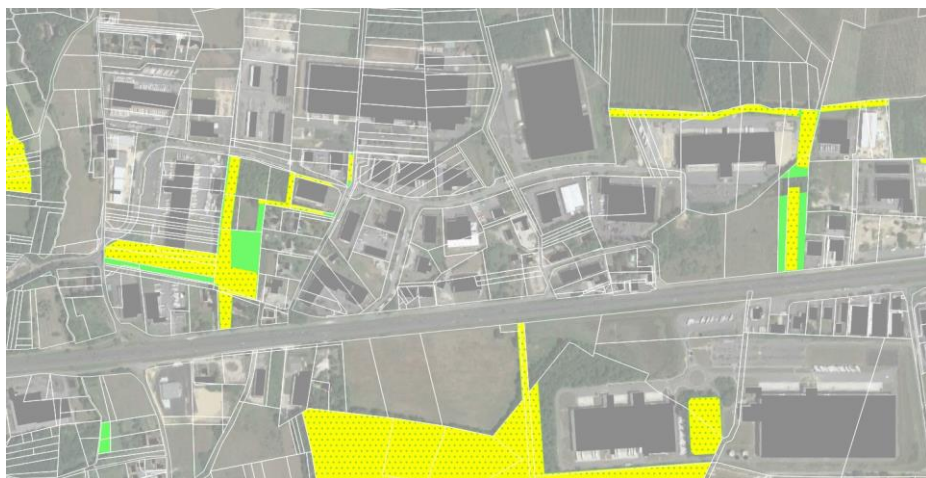


Figure 16 : Evolution des EBC sur le secteur du Bos Plan. En vert : les EBC ajoutés, en jaune : les EBC précédemment définis par le PLU

64 espaces boisés ont été classés dans le cadre de la révision, correspondant à 217,6 ha.

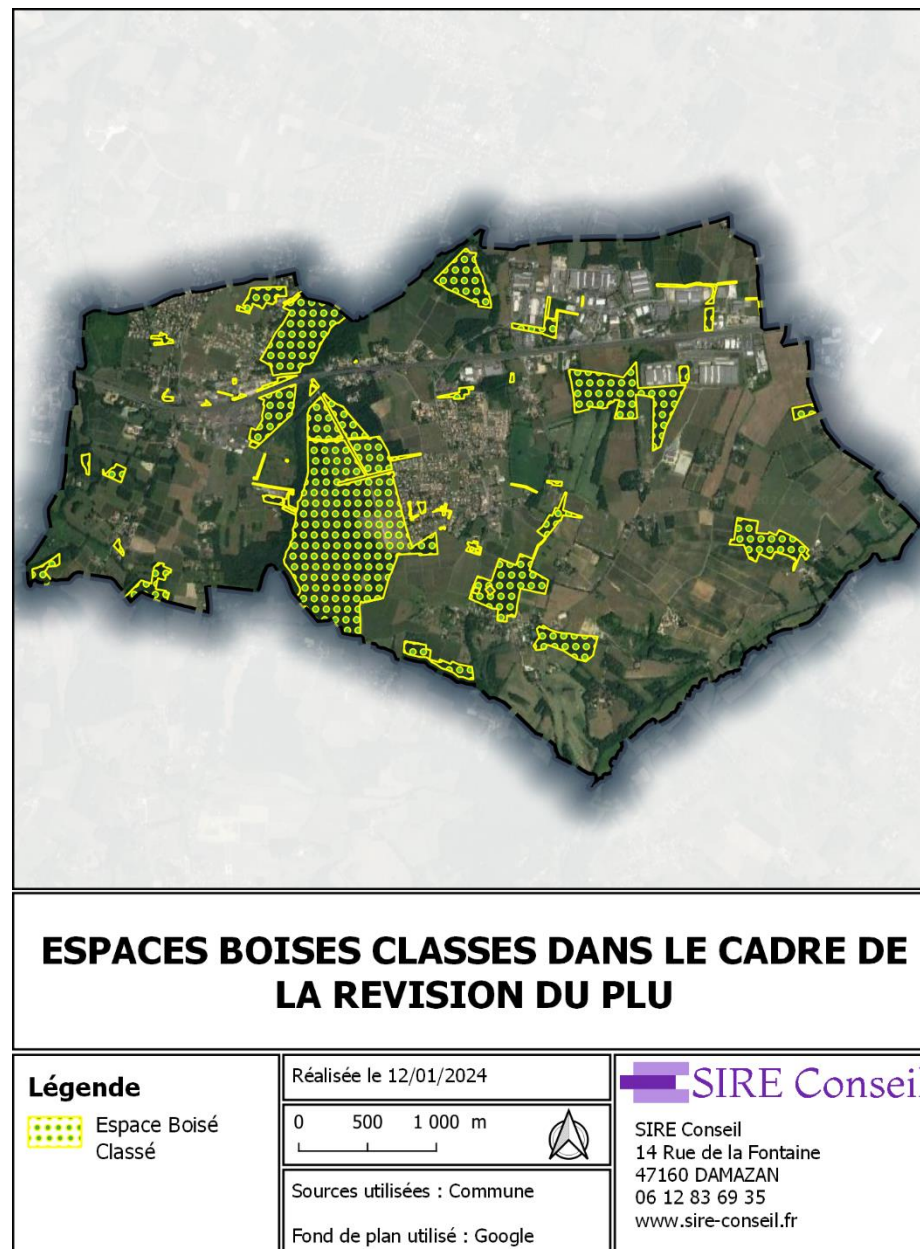


Figure 17 : Espaces Boisés Classés dans le cadre de la révision du PLU

3.2. Traduction de la préservation des continuités écologiques

Le précédent PLU avait traduit les patrimonialités écologiques à travers des zonages indicés prescriptifs. Le zonage Ns avait été retenu et il garantissait l'inconstructibilité. Celui-ci avait été défini pour protéger le site Natura 2000. Ce zonage avait également été étendu aux cours d'eau et à leurs abords. La méthode alors retenue est discutable dans la mesure où un tampon arbitraire de 50 mètres avait été défini autour des cours d'eau.

L'approche retenue dans le cadre de la révision du PLU est plus opérationnelle dans la mesure où les mesures coercitives s'appuient sur un travail fin de terrain, couplé à une approche éco-paysagère, qui a permis de définir des secteurs bénéficiant des dispositions d'inconstructibilité permises par le PLU.

L'exemple présenté sur la figure ci-dessous illustre l'amélioration de la traduction règlementaire sur le secteur de Quinsac, au Sud de la commune.

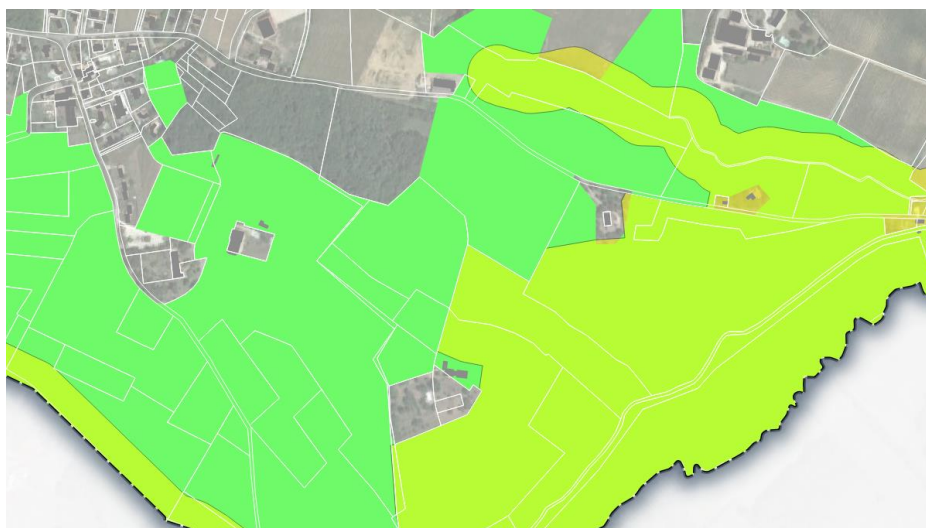


Figure 18 : Evolution de la préservation des continuités écologiques. En vert : les secteurs strictement protégés ajoutés. En jaune transparent : la précédente traduction règlementaire



TRAME VERTE ET BLEUE (HORS EBC) RETENUE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

Légende

 TVB hors EBC

Réalisée le 12/01/2024

0 500 1 000 m

Sources utilisées : Commune

Fond de plan utilisé : Google

 SIRE Conseil

SIRE Conseil
14 Rue de la Fontaine
47160 DAMAZAN
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Figure 19 : Trame verte et bleue retenue dans le cadre de la révision du PLU

4. Mobilisation d'outils complémentaires pour la préservation des continuités écologiques

4.1. La préservation des haies et des arbres remarquables

49 arbres ont ainsi été inventoriés et protégés.

157 haies et alignements d'arbres ont été inventoriés et protégés, représentant un linéaire total de 22,9 km.

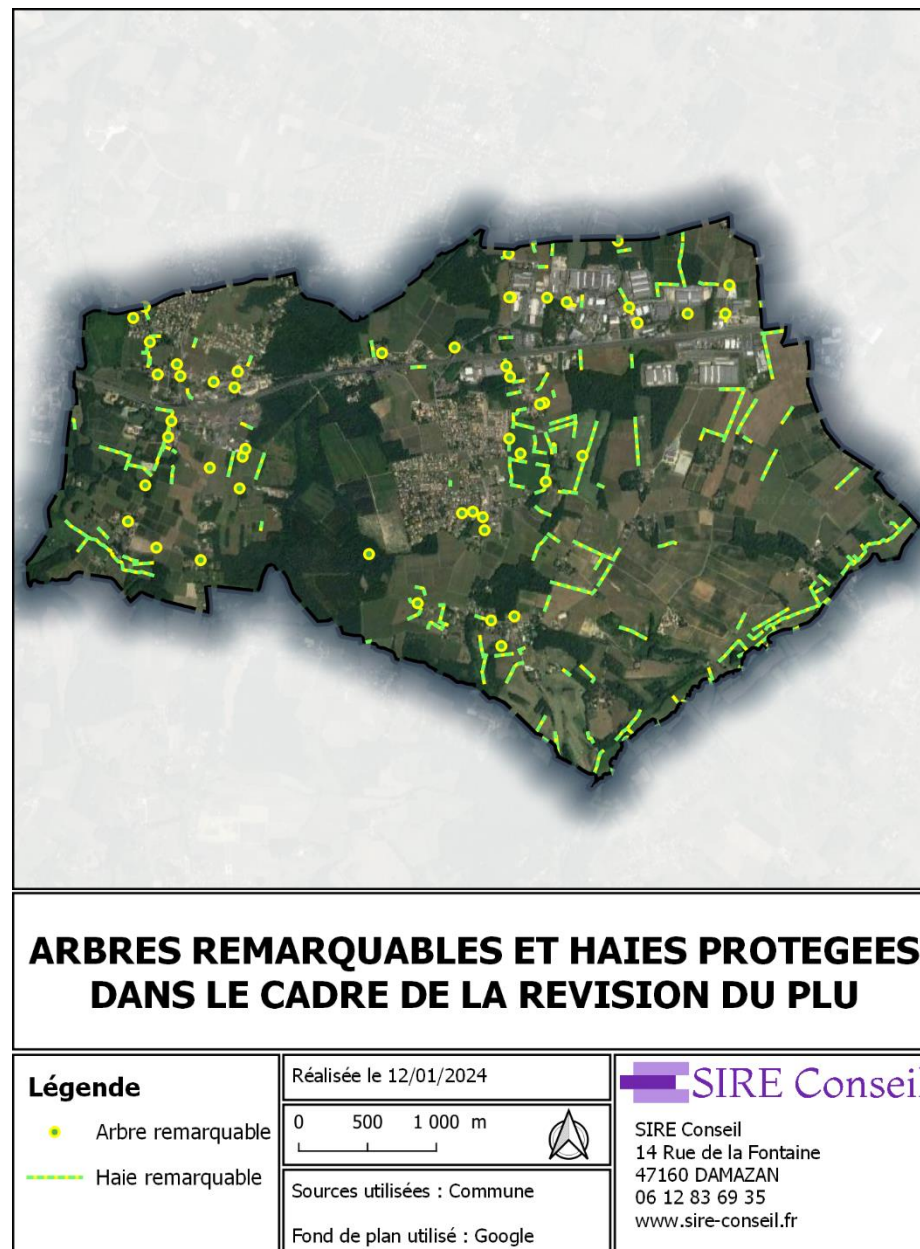


Figure 20 : Arbres remarquables et haies protégés dans le cadre de la révision du PLU

Partie 4 : Dispositif de suivi

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, la révision devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation de la révision. Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère pertinent, et les modalités de suivi de cet indicateur sont indiquées dans le tableau présenté ci-après puis détaillées dans les fiches qui suivent. L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la présente révision sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et pouvant être facilement suivis avec les moyens dont dispose la commune. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux de la révision et aux moyens de la collectivité pour assurer ce suivi. Ce dispositif simple de suivi permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues. Pour chaque critère, est prévu un bilan intermédiaire, qui permettra, le cas échéant, de corriger les non-conformités relevées.

<i>Critère</i>	<i>Indicateur</i>
<i>Eau potable</i>	Rendement du réseau à l'échelle du syndicat
	Pertes en réseau à l'échelle du syndicat
	Volumes d'eau consommés à l'échelle du syndicat
	Taux de conformité des installations autonomes
<i>Assainissement</i>	Capacité épuratoire résiduelle
	Conformité de la STEP en performance et équipement
	Surfaces cultivées déclarées à la PAC
<i>Agriculture</i>	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune
	Nombre de bâtiment ayant changé de destination
<i>Climat et cadre de vie</i>	Suivi des îlots de chaleur et de fraîcheur par thermographie satellitaire
<i>Milieux naturels</i>	Respect des prescriptions environnementales des OAP
	Respect des prescriptions du règlement graphique
	Nombre de places de stationnement dans les aires de covoiturage
<i>Mobilités</i>	Nombre de bornes de recharge électrique
	Nombre d'installations de production d'ENR
<i>Energie</i>	Production électrique ENR totale
	Consommation d'électricité totale
	Superficie des potentiels de densification
<i>Consommation d'espace</i>	Superficie des zones à urbaniser non bâties, par vocation
	Nombre d'entreprises ayant au moins un établissement sur la commune
<i>Economie</i>	Nombre d'emplois sur la commune
	Population totale communale
	Taille moyenne des ménages
<i>Démographie</i>	Nombre total de logements
	Nombre de logements vacants
	Part des résidences secondaires
	Part des logements sociaux
<i>Logement</i>	