



REVISION N°2

Beychac-et-Cailleau (33)

Version d'arrêt

5 mars 2024



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.7. Justification des choix retenus



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

PREAMBULE.....	5
1. RAPPELS DES OBJECTIFS DE LA REVISION GENERALE N°2	6
2. METHODOLOGIE DE TRAVAIL ITERATIVE ET EN CONCERTATION	6
 PARTIE 1 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	 7
1. PHILOSOPHIE DU PADD	8
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	9
AXE 1 : CONTINUER D'OFFRIR UNE QUALITE DE VIE AUX HABITANTS ET USAGERS DE LA COMMUNE, ET FAVORISER LE LIEN SOCIAL.....	9
AXE 2 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT - PATRIMOINE COMMUN - AU COEUR DU PROJET COMMUNAL ET ADAPTER LE PROJET AUX EFFETS DE LA DERIVE CLIMATIQUE	10
AXE 3 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DIVERSIFIE DE L'ECONOMIE ET ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES, VITICOLES ET SYLVICOLES	11
AXE 4 : MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN, ET ADAPTER LES FORMES URBAINES AUX ENJEUX DE LA CAMPAGNE PERIURBAINE	12
3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	14
3.1. CONTRIBUER A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE A HORIZON 2050 AVEC UNE REDUCTION DE 50% DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	14
3.2. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	14
 PARTIE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT	 15
1. JUSTIFICATION DES ZONES.....	16
1.1. LES ZONES UA ET UAS.....	16
1.2. LES ZONES UB, UBA ET UBS	18
1.3. LA ZONE UE	20
1.4. LES ZONES UX ET UXS	20
1.5. LES ZONES AU	22
1.6. LES ZONES AUX ET AUM.....	24
1.7. LES ZONES A ET AP	25

1.8. LES ZONES N ET NG	27
2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLES PAR ZONE	29
2.1. JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA SECTION 1 « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE »	29
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA SECTION 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE »	31
2.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA SECTION 3 « EQUIPEMENTS ET RESEAUX »	35
3. JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	36
3.1. PRESCRIPTIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES	36
3.2. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX ABORDS DE LA RN 89	41
3.3. PRESCRIPTIONS LIEES A DES PROJETS SPECIFIQUES	42

PARTIE 3 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP.....44

1. JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP SECTORIELLES.....	45
1.1. JUSTIFICATION DES OAP DES SECTEURS DE CENTRALITE ET D'HABITAT	46
1.2. JUSTIFICATION DES OAP DES SECTEURS DE ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	48
2. JUSTIFICATION DES CHOIX DE L'OAP THEMATIQUE « AGRIVOLTAÏSME »	51

PARTIE 4 : DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS **52**

1. LE CHOIX DES ZONES	53
1.1. TABLEAU DE SYNTHESE COMPARATIVE DES SUPERFICIES DES ZONES.....	53
1.2. UNE REDUCTION DE 60% DES ZONES AU PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	53
1.3. UNE COMPATIBILITE AVEC LES ENVELOPPES URBAINES DU SCOT (ORIENTATION E1).....	53
2. LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES	55
2.1. REPERAGE DES ESPACES DE DENSIFICATION	55
2.2. LES OAP EN ZONES U POUR FAVORISER LA DENSIFICATION.....	55
2.3. LES REGLES ECRITES FAVORABLES A LA DENSIFICATION	55

Préambule

1. Rappels des objectifs de la révision générale n°2

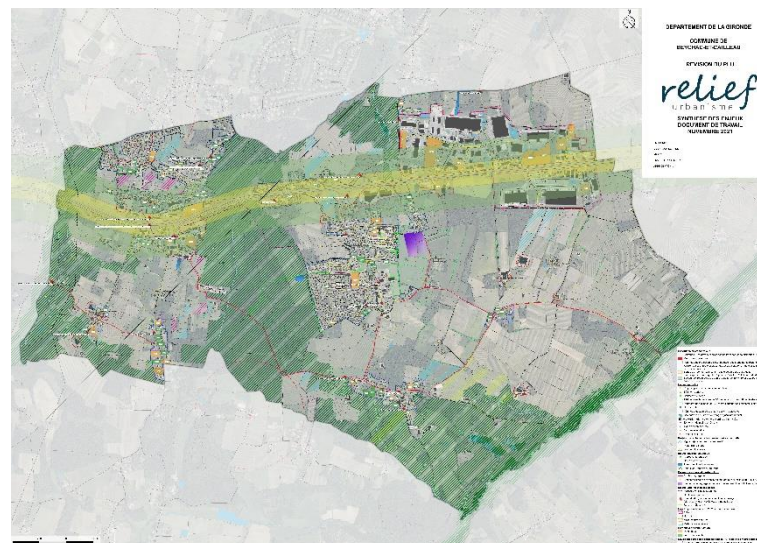
Par délibération en date 13 octobre 2020, complétée par la délibération du 11 mai 2021, le Conseil Municipal de Beychac-et-Cailleau a décidé de prescrire la révision générale n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

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

- Mettre en phase le zonage des parcelles limitrophes avec les documents d'urbanisme des **communes voisines** ;
- Encourager la **création de projets éoliens et photovoltaïques** ;
- Poursuivre le **développement économique**, et notamment l'essor des Zones d'Activités Economiques ;
- Permettre le **développement commercial** pour répondre aux besoins du territoire.

2. Méthodologie de travail itérative et en concertation



La révision du PLU de Beychac-et-Cailleau a été réalisée selon une démarche itérative et en concertation avec les acteurs du territoire.

Le projet d'urbanisme a d'abord été construit à

partir **d'une cartographie croisée des enjeux** identifiés au diagnostic.

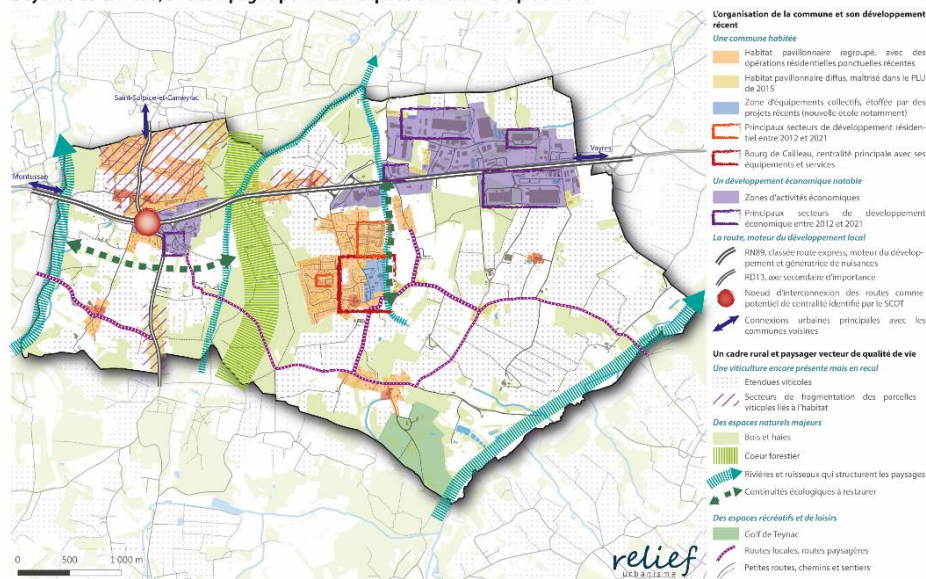
Les sites de projet de développement pressentis ont fait l'objet d'une **analyse environnementale, urbaine et paysagère** systématique, avant d'être maintenus ou retirés (voir pièce d'évaluation environnementale). Ils ont également été soumis à discussion lors de plusieurs **réunions, rencontres ou ateliers de travail, en particulier avec les élus, les personnes publiques associées et partenaires en 2022 et 2023.**

Partie 1 : Choix retenus pour établir le PADD, et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. Philosophie du PADD

De la synthèse des enjeux

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



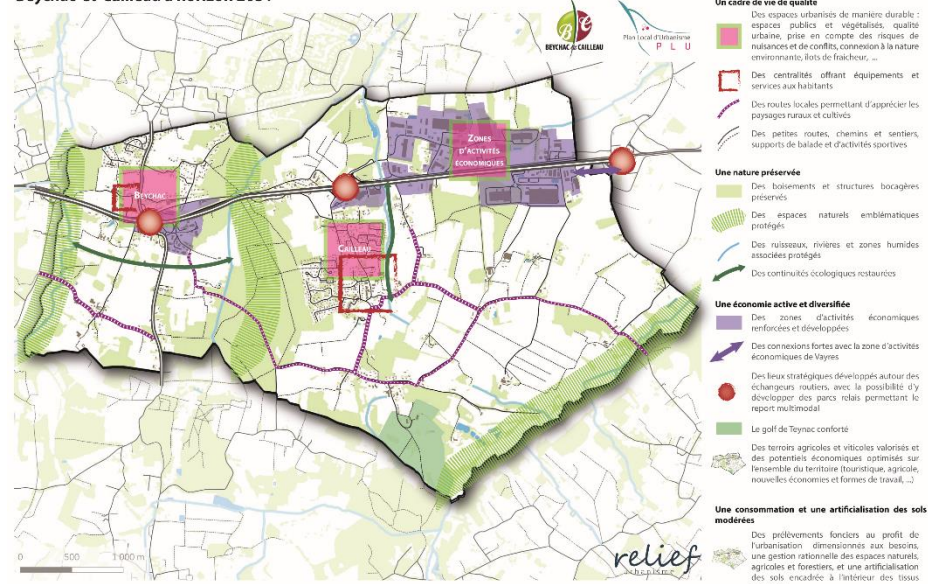
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose le projet d'urbanisme et d'aménagement de l'équipe municipale et définit les orientations retenues pour la commune de Beychac-et-Cailleau pour permettre son développement harmonieux. Ses orientations ont fait l'objet d'un **débat le 15/02/2022** en Conseil Municipal.

Le PADD s'appuie sur les **orientations du SCOT** de l'aire métropolitaine bordelaise, et intègre l'**objectif ZAN** (Zéro Artificialisation Nette) de la loi Climat et Résilience en fixant un objectif de réduction de la consommation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers de l'ordre de 50% par rapport aux dix années précédentes.

Ce PADD est inspiré par les principes de « l'urbanisme favorable à la santé », avec une attention particulière portée au **bien-être** des habitants et au **lien social**.

au PADD

Beychac-et-Cailleau à horizon 2031



Le PADD s'inscrit dans la continuité du PADD de 2015 avec la **protection de la structure paysagère et naturelle** de la commune (vallées, boisement central, terres agricoles) et un **objectif fort de développement économique** avec la RN89 comme moteur d'attractivité et les 3 échangeurs routiers comme nœuds stratégiques.

A la différence de celui de 2015, le PADD affiche la volonté de **ralentir à court terme le développement résidentiel** afin de conserver les équilibres locaux et la qualité de vie villageoise des lieux habités. En effet, Beychac-et-Cailleau forme une campagne périurbaine qui se transforme rapidement, et la commune souhaite encadrer ces transformations pour ne pas dénaturer la vie locale.

Le PADD se décline en 4 axes déclinés dans la partie suivante.

2. Explication des choix retenus dans les orientations générales du PADD

Axe 1 : Continuer d'offrir une qualité de vie aux habitants et usagers de la commune, et favoriser le lien social

Beychac-et-Cailleau est une commune où il fait bon vivre. Sa qualité de vie relève de la synergie entre la vie urbaine et la vie rurale, et de l'attention particulière portée jusqu'à présent aux espaces et aux équipements publics. La commune souhaite poursuivre ses engagements, et accentuer ses efforts en faveur de ses habitants et usagers, avec pour mot d'ordre la création de lien social et le bien vivre ensemble.

Orientation 1 : Promouvoir un urbanisme favorable au bien-être des populations

- Développer un environnement de vie sain
- Développer des projets favorisant l'activité physique
- Développer des espaces publics favorisant la rencontre
- Permettre la connexion des habitants avec la nature et de réduire les ilots de chaleur

Orientation 2 : Préserver les paysages de campagne et le patrimoine local, marqueurs de l'identité rurale de la commune

- Préserver les espaces naturels ou viticoles emblématiques
- Préserver les structures bocagères et les arbres remarquables
- Préserver les routes et les perspectives paysagères
- Préserver le patrimoine bâti et le patrimoine vernaculaire

Orientation 3 : Mener des actions urbaines de qualité prenant soin des paysages et des humains

- Veiller à la qualité paysagère des opérations urbaines
- Favoriser la convivialité
- Promouvoir la mixité sociale et urbaine

- Penser aux besoins inhérents à chaque nouvelle opération
- Prendre soin de chaque génération

Orientation 4 : Garantir un accès aux services et équipements locaux

- Développer une offre d'équipements et de services adaptée
- Poursuivre le renforcement de la centralité du bourg de Cailleau
- Organiser la centralité de Beychac
- Offrir un niveau de service numérique efficient

Explication des choix de l'axe 1 du PADD

La qualité de vie des habitants de Beychac-et-Cailleau est apparue comme un enjeu majeur du diagnostic, et relevant de la synergie entre la vie rurale et la vie urbaine propre à la campagne périurbaine que compose la commune. Pour cela l'axe 1 du PADD fixe les principes directeurs des projets locaux. Cet axe s'inscrit dans la continuité des projets développés par la commune et du dernier PLU approuvé en 2015 (création d'équipements culturels et scolaires, connexions piétonnes systématiques dans les projets d'habitat, ...), tout en actualisant les objectifs (bien-être et principes de l'urbanisme de santé, sociabilités, centralité de Beychac, végétalisation, ilots de fraîcheur, ...).

Beychac-et-Cailleau se compose de deux villages anciens, donc seul Cailleau est une centralité confirmée. Pour cela, le PADD fixe l'objectif de valoriser et développer également Beychac comme lieu de centralité, et ce en application du SCOT le quel vise dans son DOO « le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de villages ».

Dans cet axe, les structures paysagères et patrimoniales existantes à préserver sont identifiées pour valoriser l'ambiance rurale et l'environnement qu'offre la commune à ses habitants. Il s'agit autant des grandes structures (vallées, boisements, étendue viticole) que d'éléments ponctuels (arbre, bâti, ...).

L'objectif est aussi social et intergénérationnel, compte tenu de la composition démographique locale : une population majoritairement familiale avec enfants et une tendance au vieillissement de la population. Pour cela, l'axe 1 fixe les objectifs socio-culturels des futurs projets d'aménagement.

Axe 2 : Valoriser l'environnement - patrimoine commun - au coeur du projet communal et adapter le projet aux effets de la dérive climatique

Beychac-et-Cailleau bénéficie d'une nature environnante qui accueille une faune et une flore diversifiées, composées d'espèces ordinaires mais aussi patrimoniales. Bois, prairies, rivières et ruisseaux structurent la commune, abritent le vivant et forment un patrimoine naturel apprécié des habitants. Risques et aléas, pressions sur les ressources, dérive climatique sont autant de paramètres dont la commune doit aussi tenir compte pour concilier urbanisme et environnement.

Orientation 1 : Conjuguer développement et préservation de la biodiversité

- Préserver les habitats naturels
- Restaurer les continuités écologiques
- Protéger le patrimoine végétal
- Intégrer l'environnement dans les pratiques d'aménagement

Orientation 2 : Préserver l'eau-ressource et l'eau-patrimoine

- Protéger l'eau-patrimoine
- Préserver l'eau-ressource
- Veiller à l'adéquation entre les besoins induits par le projet et la disponibilité de la ressource en eau
- Poursuivre les actions engagées pour limiter les pertes et optimiser les rendements du réseau d'adduction en eau potable

Orientation 3 : Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales

- Prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales dans les aménagements
- Réguler le ruissellement des eaux de pluies
- Amener les particuliers à agir en faveur de la gestion des eaux pluviales

Orientation 4 : Adapter l'aménagement local aux risques, nuisances et à la dérive climatique

- Limiter l'exposition des habitants aux risques naturels prévisibles
- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances connues ou prévisibles
- Favoriser le développement d'alternatives à la voiture individuelle
- Atténuer et anticiper les effets de la dérive climatique

Explication des choix de l'axe 2 du PADD

L'axe 2 poursuit les objectifs du PADD du PLU approuvé en 2015, et renforce le dialogue entre projet d'aménagement et préservation de l'environnement. Il découle de l'enjeu de pression anthropique à laquelle est soumise la commune, liée au processus de périurbanisation et au développement économique, et de leur impact sur l'environnement.

L'axe 2 prend donc appui sur la déclinaison communale de la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCOT, et sur les cartographies croisées d'enjeux pour éviter l'urbanisation des zones sensibles, et limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances identifiés au diagnostic.

L'enjeu de l'eau est particulièrement prégnant sur le territoire avec notamment des pressions sur les ressources en eau et les rejets dans les milieux naturels. Pour cela, les objectifs de préservation de l'eau-ressource et de l'eau-patrimoine affirment notamment la volonté de prioriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif. Face aux problématiques de ruissellements des eaux pluviales, l'axe 2 fixe l'objectif d'une meilleure gestion des eaux pluviales et ce dans une approche multiple : protection des milieux naturels pour une meilleure régulation, aménagements et gestion des sols adaptés, récupération d'eau, ...

Pour répondre à l'enjeu général de la dérive climatique, le PADD fait le choix de l'atténuation des effets (îlots de fraîcheur et séquestration du carbone) et du développement des énergies renouvelables.

Axe 3 : Poursuivre le développement diversifié de l'économie et assurer le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles

En matière économique, Beychac-et-Cailleau s'inscrit avant tout dans des territoires élargis : celui de l'Entre-Deux Mers qui a connu l'essor puis la crise viticole, et celui du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise traversé par la RN 89 et jouxtant le SCOT du Grand Libournais. Terroir, accessibilité routière et foncier sont les moteurs économiques locaux dont la commune doit assurer les équilibres. La poursuite des activités existantes et le développement diversifié de l'économie dans les années à venir sont les fondements du projet local.

Orientation 1 : Conforter la bonne santé économique de la commune et son rôle de pourvoyeur d'emplois

- Conforter les zones d'activités économiques existantes
- Veiller à la bonne répartition des activités économiques sur la commune
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Créer des synergies avec les territoires voisins

Orientation 2 : Accompagner la diversification de l'économie locale

- Conforter les filières existantes
- Appuyer l'activité touristique
- Autoriser le développement d'activités artisanales, commerciales et tertiaires
- Permettre le développement de l'appareil commercial
- Permettre le développement de nouvelles économies

Orientation 3 : Faire des échangeurs routiers des lieux stratégiques de développement économique

- Maîtriser le développement économique autour des 3 échangeurs

- Prioriser l'implantation d'activités captatrices de flux domicile-travail
- Envisager la possibilité de créer des nœuds d'interconnexion

Orientation 4 : Préserver le potentiel agronomique du territoire, et faciliter les pratiques agricoles, viticoles et sylvicoles

- Préserver le potentiel agronomique du territoire
- Faciliter les pratiques agricoles
- Faciliter l'installation de nouveaux exploitants agricoles
- Permettre la diversification agricole

Explication des choix de l'axe 3 du PADD

L'axe 3 est défini en application du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, lequel fixe des fonctions économiques plurielles à Beychac-et-Cailleau. Les zones d'activités économiques forment un « pôle économique d'équilibre de la métropole » et un « pôle logistique complémentaire métropolitain ». L'économie résielle est à valoriser. Enfin, l'échangeur 5 de Beychac est un « nœud d'interconnexion pour le développement d'une nouvelle centralité ». Pour cela, la RN89 et ses 3 échangeurs routiers sont identifiés comme les lieux stratégiques du développement économique, en continuité du PADD du PLU approuvé en 2015. L'axe 3 confirme ainsi la volonté de conforter le rôle de pourvoyeur d'emplois de la commune laquelle a généré plus de 1000 emplois en 10 ans.

Le SCOT donne également un rôle à la commune pour atteindre son objectif de « métropole à haut niveau de services » : « centralité commerciale périphérique de la métropole » ainsi que « pôle de services et de commerces » au sein de la ZAE du Lapin. Le commerce étant peu présent sur la commune, l'axe 3 vise le développement de l'appareil commercial de Beychac-et-Cailleau.

Malgré la crise viticole qui affecte la commune (nombreux arrachages de vignes), l'axe 3 s'attache à préserver le potentiel agronomique et de développer les activités permettant la diversification agricole.

Axe 4 : Maîtriser l'accueil de population et le développement urbain, et adapter les formes urbaines aux enjeux de la campagne périurbaine

Commune à la démographie active, Beychac-et-Cailleau a structuré son territoire pour offrir un accueil de qualité à ses habitants (création de nouveaux quartiers d'habitat, greffes urbaines maîtrisées, développement des équipements publics, ...). Malgré l'absence d'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 primo-accession à la propriété. Dans son nouveau projet, la commune souhaite conserver les équilibres socio-territoriaux et éviter la saturation de ses équipements à court terme.

Orientation 1 : Maîtriser l'accueil de population nouvelle

- Adapter l'essor du parc de logements au regard de la capacité des équipements
- Permettre le maintien de la population actuelle
- Favoriser la mise en œuvre des parcours résidentiels et la mixité sociale et intergénérationnelle

Orientation 2 : Promouvoir des formes urbaines diversifiées et adaptées aux enjeux actuels

- Maîtriser le coût de l'urbanisation
- Organiser la densification des tissus urbanisés en faveur d'une densification qualitative
- Développer des formes urbaines adaptées à la diversité sociale
- Développer des formes urbaines adaptées à la diversité générationnelle
- Maintenir *a minima* la part actuelle de logements sociaux dans le parc de logements

Orientation 3 : Affirmer l'intégration paysagère et urbaine de chaque construction et opération d'aménagement

- Soigner les « entrées de ville » et assurer l'intégration paysagère des zones d'activités économiques
- Tenir compte des lisières agro-urbaines
- Maîtriser la gestion du stationnement interne et externe, des clôtures et des frontages
- Gérer l'implantation des futures constructions
- Maîtriser les greffes urbaines aux tissus urbains existants
- Assurer la qualité architecturale des constructions

Orientation 4 : Réduire la consommation et l'artificialisation des sols

- Lutter contre l'étalement urbain
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Lutter contre l'artificialisation des sols

Explication des choix de l'axe 4 du PADD

L'axe 4 détermine les objectifs quantitatifs et qualitatifs du développement urbain. En matière d'habitat, Beychac-et-Cailleau fait le choix d'un scénario de ralentissement de l'accueil démographique, tout en tenant compte de la baisse de la taille moyenne des ménages (cf. scénario détaillé page suivante), dans l'objectif de préserver les équilibres sociaux-urbains de la commune : éviter les conflits potentiels entre anciens et nouveaux habitants, éviter la saturation de ses équipements (scolaires en particulier), *a minima* maintenir à env. 7% du taux de logements sociaux dans le parc de résidences principales.

Le PADD s'attache à répondre à la diversité des parcours résidentiels en préconisant la diversité des formes urbaines. L'intégration paysagère des futures zones d'activités économiques est également un objectif de l'axe 4, afin de gérer les covisibilités depuis les routes et les espaces habités.

Les objectifs de modération de la consommation et de l'artificialisation de l'espace détaillés ci-après sont justifiés par la mise en œuvre anticipée des objectifs de la loi Climat et Résilience.

Le scénario démographique retenu

Beychac-et-Cailleau enregistre une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960. Depuis les années 1980, ce rythme était compris entre +1,2% et +1,4%/an. Entre 2009 et 2020, le taux de croissance annuel moyen passe à +2,4%/an.

En effet, ces dernières années, la croissance démographique s'est accentuée : entre 2009 et 2020, Beychac-et-Cailleau gagne +583 habitants, dont +286 habitants seulement de 2018 à 2020.

Les effectifs scolaires de la commune ont quant à eux augmenté de +43% entre 2011 et 2021.

Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise vise l'accueil de +5310 habitants entre 2014 et 2030 au sein de la CC Les Rives de la Laurence. Si l'on projette la part de population actuelle de la commune au sein de la CC (8,9% des habitants de la CC vivent à Beychac-et-Cailleau en 2020), cela représente 473 habitants à accueillir à Beychac-et-Cailleau entre 2014 et 2030. Or entre 2014 et 2020, Beychac-et-Cailleau a déjà accueilli 426 habitants supplémentaires.

Si la croissance démographique se poursuit au fil de l'eau de 2020 à 2031 au même rythme qu'entre 2009 et 2020, cela représenterait une hausse de +670 habitants.

Scénario non retenu	2009 (INSEE)	2020 (INSEE)	2031 (projection au fil de l'eau)
Nombre d'habitants	1971	2554	3224
Taux de croissance annuel moyen	+2,4%/an		

Pour freiner cette accélération démographique, éviter la saturation des équipements locaux, et remplir les objectifs du SCOT, Beychac-et-Cailleau a décidé de retenir le scénario démographique en deux temps avec le maintien de la population dans un premier temps, puis dans un deuxième temps une

reprise mesurée de +1,06%/an correspondant au taux de variation annuel moyen retenu par le SCOT.

Scénario retenu	2009 (INSEE)	2020 (INSEE)	2026 (avec maintien de la population de 2020)	2031 (avec croissance mesurée)
Nombre d'habitants	1971	2554	2554	2689
Taux de croissance annuel moyen	+2,4%/an		+0%/an	+1,06%/an (<i>variation annuelle moyenne de la population projetée par le SCOT</i>)

Ainsi, entre 2020 et 2031, Beychac-et-Cailleau gagnerait 135 habitants.

3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

3.1. Contribuer à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 avec une réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PADD a été débattu le 15 février 2022 en Conseil Municipal. L'équipe municipale a décidé dès sa promulgation le 22 août 2021 de **s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience**, en fixant un objectif de réduction de l'ordre de -50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix années précédentes.

Pour cela, dans son axe 4 « Réduire la consommation et l'artificialisation des sols », le PADD fixe les objectifs de :

- **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, en réduisant de l'ordre de 50% leur consommation par rapport aux dix années précédentes.**
- **Lutter contre l'artificialisation des sols** notamment en mutualisant autant que possible des espaces extérieurs (stationnement notamment) et les accès aux parcelles, en mobilisant les outils du PLU et en priorisant la perméabilité des revêtements des sols dans les futures opérations.

Le PADD contribue ainsi la mise en œuvre du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise et de son objectif de « métropole économe en réduisant la

consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (orientation E du DOO).

3.2. Lutter contre l'étalement urbain

Pour lutter contre l'étalement urbain, le PADD fixe les objectifs suivants :

- **Des densités moyennes de logements** de 14 logements par hectare minimum, tel que préconisé dans le DOO du SCOT.
- **La densification des espaces déjà urbanisés** avant d'envisager l'extension à urbanisation.
- **La proscription** de l'urbanisation linéaire.

A noter que si ponctuellement **des bâtiments peuvent être mobilisés pour agir en faveur du renouvellement urbain**, le **parc de logements vacants est faible** (seulement 2,9% du parc de logements en 2020) et représente un faible potentiel à mobiliser pour lutter contre l'étalement urbain.

Partie 2 : Choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Le règlement du PLU a été modernisé, selon les modalités définies aux articles L151-8 et suivants et R151-9 et suivants du Code de l'urbanisme tel qu'issu des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et de ses modifications subséquentes.

Conformément à l'article R151-10, il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement écrit expose les dispositions générales et thématiques applicables à l'ensemble des zones ainsi que les dispositions particulières à chacune des zones.

Le règlement graphique expose les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles et forestiers) et leurs sous-secteurs, ainsi que l'ensemble des prescriptions définies.

1. Justification des zones

Afin de mettre en œuvre les orientations générales du PADD et de transcrire réglementairement le projet communal, le territoire est divisé en zones à vocations différenciées au sens de l'article L151-9 du Code de l'urbanisme. Le PLU de Beychac-et-Cailleau institue ainsi quatre grands types de zones (U, AU, A et N), pouvant elles-mêmes comprendre des secteurs présentant des spécificités, enjeux ou objectifs particuliers.

Le zonage est délimité autant que possible en respectant les limites parcellaires. Dans certains cas, un découpage a été effectué pour tenir compte d'enjeux particuliers (agricoles, naturels, topographiques, ...).

1.1. Les zones Ua et Uas

Rappel du caractère des zones

La zone Ua est une zone urbaine à vocation mixte correspondant aux bourgs et hameaux historiques, dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage

principal d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et d'équipement.

La **zone Ua** correspond au bâti ancien dans les bourgs de Beychac et de Cailleau, et du hameau de Blanquine, desservis par l'assainissement collectif, caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

La **zone Uas** correspond au bâti ancien dans les hameaux de l'Intendant et de Perriche non desservis par l'assainissement collectif, caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.



Superficie des zones Ua et Uas : 6,5 ha

Justification des choix

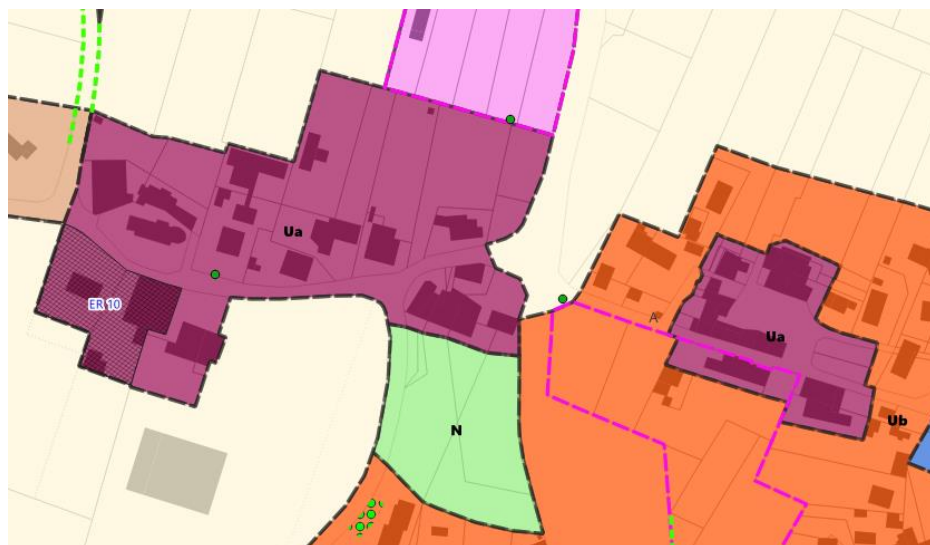
Les zones Ua et Uas correspondent à la typologie urbaine « noyaux anciens » identifiée dans l'état initial de l'environnement : il s'agit des noyaux anciens des villages de Beychac et de Cailleau, ainsi que des hameaux de Blanquine, Perriche et de l'Intendant (ces derniers étaient en zone Ubs du PLU de 2015).

L'objectif du classement Ua et Uas est de relever le caractère ancien et patrimonial de ces secteurs, et de les mettre en valeur par la définition des règles écrites.

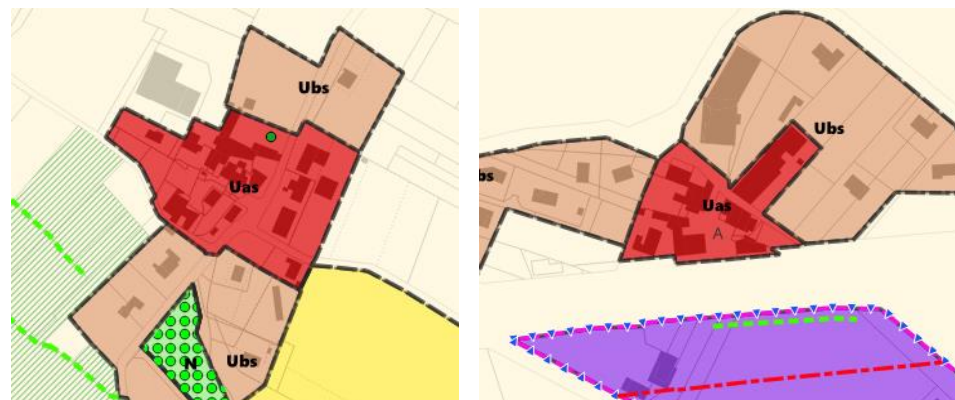
Les règles écrites sont adaptées au contexte de ces formes urbaines anciennes, caractérisées notamment par une densité plus forte et un alignement des constructions sur la voirie, et de volumes bâtis simples généralement en R+1.

Les règles distinctes entre les zones Ua et Uas concernent l'emprise au sol des constructions, abaissée à 15% maximum de la superficie du terrain en zone Uas (contre 60% en Ua), ainsi que les espaces de pleine terre, devant représenter 50% du terrain (contre 20% en Ua). Ces distinctions se justifient par l'absence d'assainissement collectif en zone Uas.

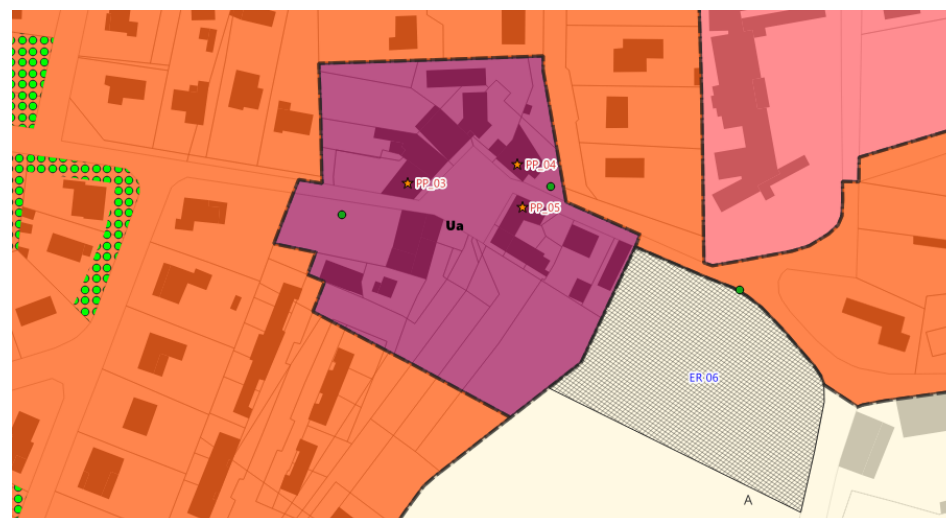
Secteur de Beychac/Blanquine



Secteurs de Perriche et de l'Intendant



Secteur de Cailleau



1.2. Les zones Ub, Uba et Ubs

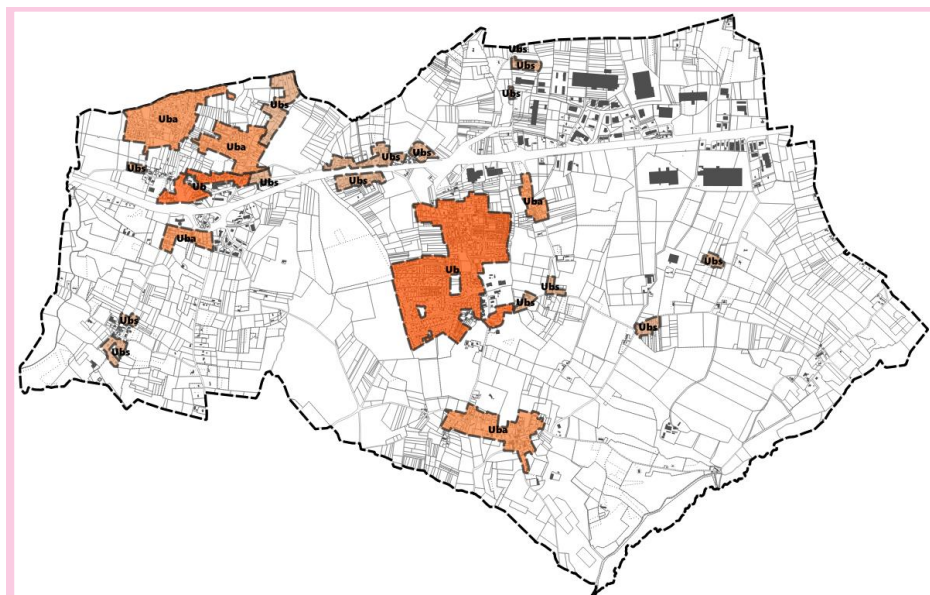
Rappel du caractère des zones

La zone Ub est une zone urbaine à vocation mixte, correspondant au tissu d'extensions pavillonnaires. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service et d'équipement.

La zone Ub se caractérise par un bâti en ordre discontinu, le plus souvent en retrait des voies. Elle comprend deux secteurs :

- Un **secteur Uba** qui se distingue par des densités bâties plus faibles que le reste de la zone Ub.
- Un **secteur Ubs** qui couvre des terrains dont la constructibilité est limitée du fait de l'absence de réseau d'assainissement collectif.

Justification des choix



Superficie des zones Ub, Uba et Ubs : 140,2 ha

Les zones Ub, Uba et Ubs correspondent à une typologie bâtie principalement pavillonnaire, et plus ou moins dense. On y retrouve également plus ponctuellement de l'habitat intermédiaire ou mitoyen ainsi que du petit collectif social. On y retrouve des opérations de lotissements, ainsi que des divisions foncières qui se sont accélérées ces dernières années.

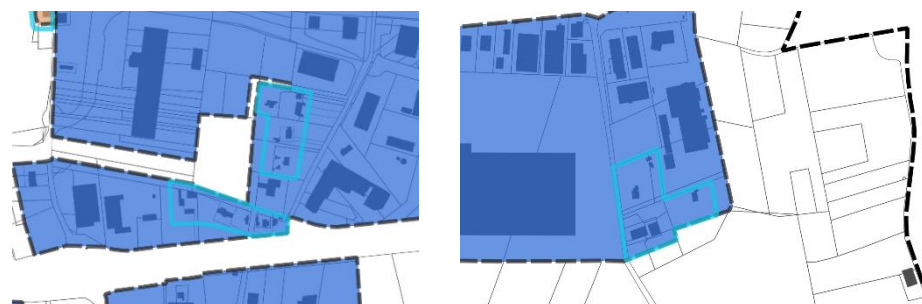
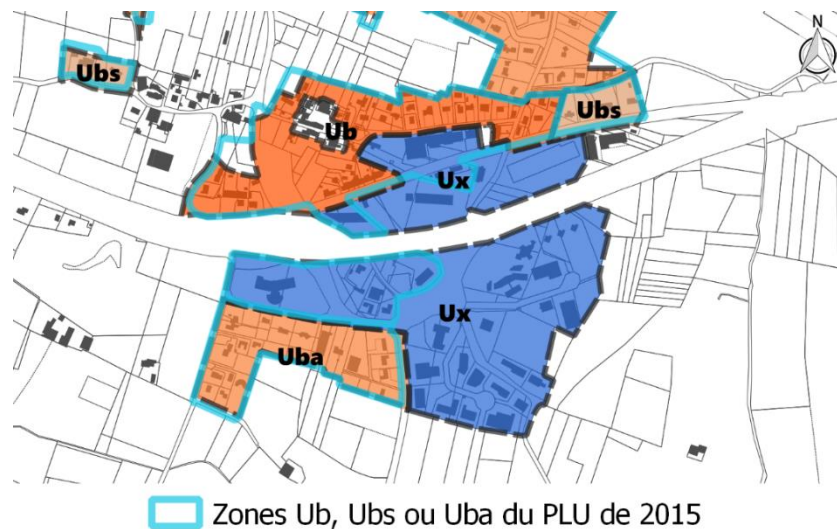
Les règles qui distinguent les 3 secteurs Ub, Uba et Ubs concernent l'emprise au sol des constructions, les espaces libres et les espaces de pleine terre, compte tenu soit de la densité bâtie plus faible de la zone Uba, et l'absence de réseau d'assainissement collectif en zone Ubs.

Les limites des zones Ub, Uba et Ubs diffèrent du PLU de 2015 sur les points suivants :

- Les zones à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat du PLU de 2015 ont été urbanisées, et sont reclassées en zone Ub : lotissement de Bertin et lotissement du Clos de la Lande.
- Des zones Ub ont été reclassées en Ua, Uas, Ux ou en Ue.
- Des limites ont été revues pour correspondre au découpage parcellaire lorsque cela était pertinent.
- Des zones ont été réduites lorsqu'elles impactaient des enjeux (espace agricole, espace naturel, topographie, parcellaire très allongée favorisant une extension trop importante de l'urbanisation, ...).

Des zones reclassées en zone Ux

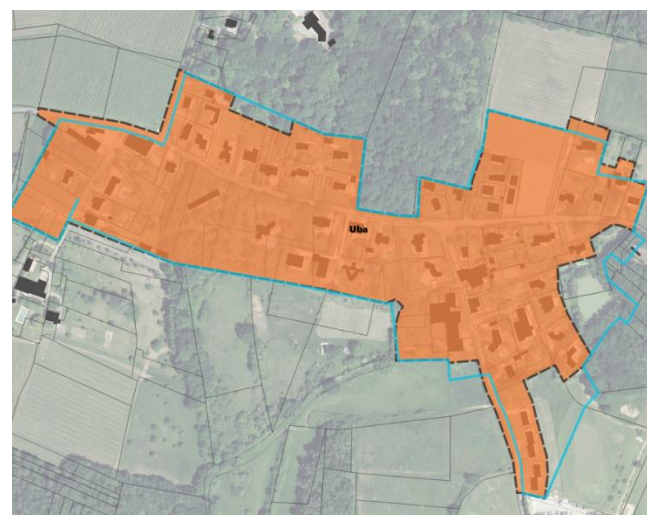
Le reclassement de zones Ub en zone Ux a été choisi en continuité de la stratégie définie dans le PADD, à savoir d'appuyer le développement économique sur les potentialités offertes par la RN 89 et ses 3 échangeurs, et en renforçant et développant les zones d'activités existantes. Les secteurs ponctuels d'habitat intégrés au sein d'un tissu urbain à vocation économiques ont ainsi été reclassés en Ux, pour affirmer la vocation économique de ces secteurs communaux.



Exemples de zones reclassées en Ux

Limites de zones Ub, Uba ou Ubs du PLU de 2015 revues pour un reclassement en N ou A

Le reclassement en N et ou A de certaines limites de zones est justifiée par l'occupation du sol : espaces naturels, boisés ou cultivés, jardin arboré à protéger, dont l'urbanisation génèrerait une extension de l'urbanisation, sans organisation et/ou générant une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, ou la disparition de jardin boisé participant à la création d'îlots de fraîcheur.



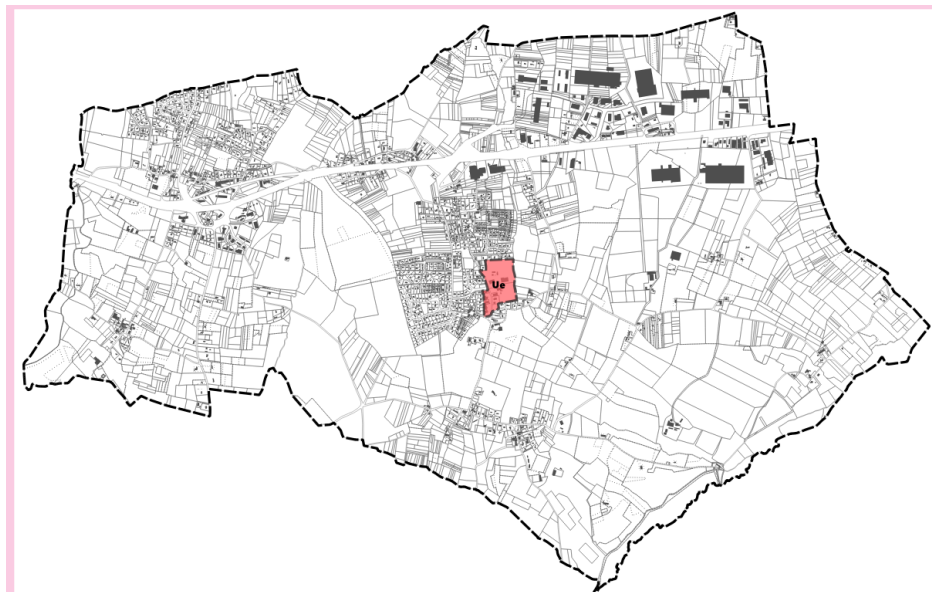
Exemples de limites de zones reclassées en A ou N

1.3. La zone Ue

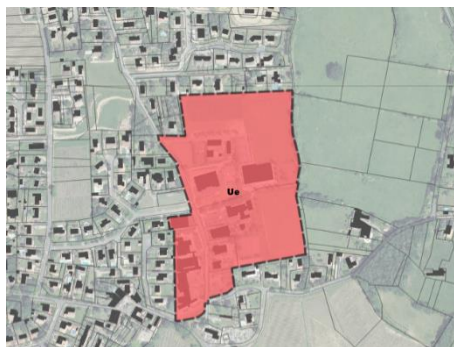
Rappel du caractère de la zone

La zone Ue est une zone urbaine majoritairement dédiée aux équipements publics, tels que les administrations, et les équipements scolaires, culturels ou sportifs.

Justification des choix



Superficie de la zone Ue : 7,5 ha



La zone Ue était classée en Ub dans le PLU de 2015. Le choix de délimiter un zonage spécifique relève de l'occupation du sol de cette zone (administrations, équipements scolaires, culturels ou sportifs) et de sa fonction de centralité du village de Cailleau. Les parcelles de la zone Ue sont toutes de propriété communale.

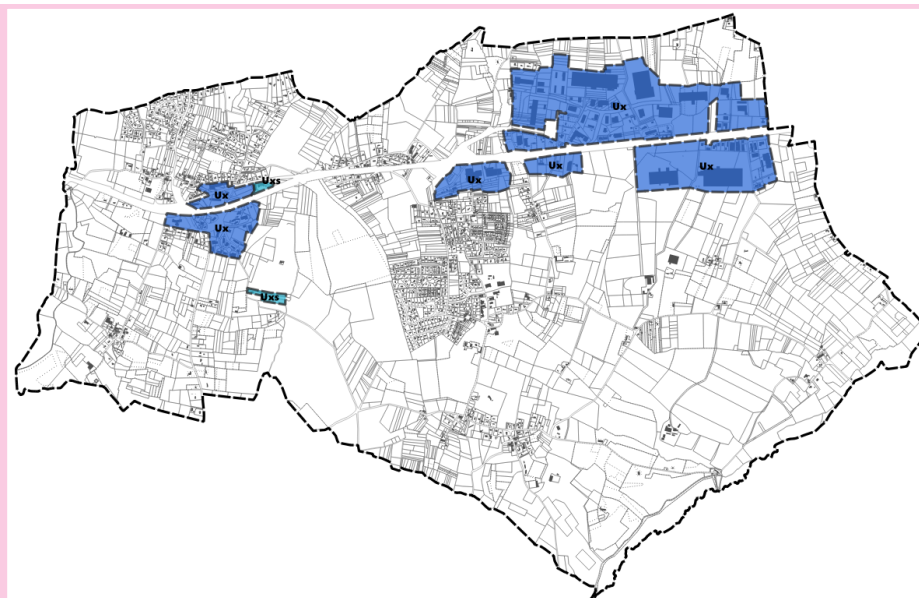
1.4. Les zones Ux et Uxs

Rappel du caractère des zones

Les zones Ux et Uxs sont des zones urbaines destinées à l'accueil d'activités industrielles et/ou artisanales, ainsi que des équipements ou logements liés au fonctionnement de ces activités.

La zone Ux comprend un **secteur Uxs** non desservi par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Justification des choix



Superficie des zones Ux et Uxs : 150,6 ha

Les zones Ux et Uxs correspondent aux espaces d'activités économiques majoritairement bâtis, et dont les dents creuses peuvent être comblées par l'accueil ou l'extension d'activités industrielles ou artisanales.

Il s'agit en grande majorité des anciennes zones Uy et Uya du PLU de 2015, complétées par une partie des zones 1AUm et 1AUy désormais urbanisées,

ainsi que d'anciennes zones Ub, Uba ou Ubs intégrées dans le tissu urbain à vocation économique (voir justification des zones Ub, Uba et Ubs). Ces zones se concentrent autour de la RN 89 et de ses 3 échangeurs routiers, axe du développement économique tel que défini dans la stratégie du PADD.

Des limites de zones ont évolué :

Limites de l'ancienne zone Uy du PLU de 2015 revues pour un reclassement en A



Zones Uy, Uya, 1AUy et 1AUm du PLU de 2015

Au nord de la zone d'activités du Bosplan, la zone Ux a été réduite par rapport à l'ancienne zone Uy : ces parcelles ont été reclassées en zone agricole (A) afin de maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et remplir l'objectif du PADD d'une diminution d'environ 50% de la consommation de ces espaces par rapport à la décennie précédente.

Des limites de l'ancienne zone Uy du PLU de 2015 revues pour une meilleure gestion de l'espace



Les limites de la zone d'activités du Bosplan ont été réétudiées pour permettre l'extension d'activités existantes, sans compromettre la conservation du cœur boisé (classé N + EBC en surzonage).

Au sud de la RN 89, sur la route du Petit Conseiller, la zone Ux a été étendue à l'est sur des parcelles accueillant déjà une construction, et située en dehors des terroirs viticoles identifiés dans la cartographie du SCOT.

1.5. Les zones AU

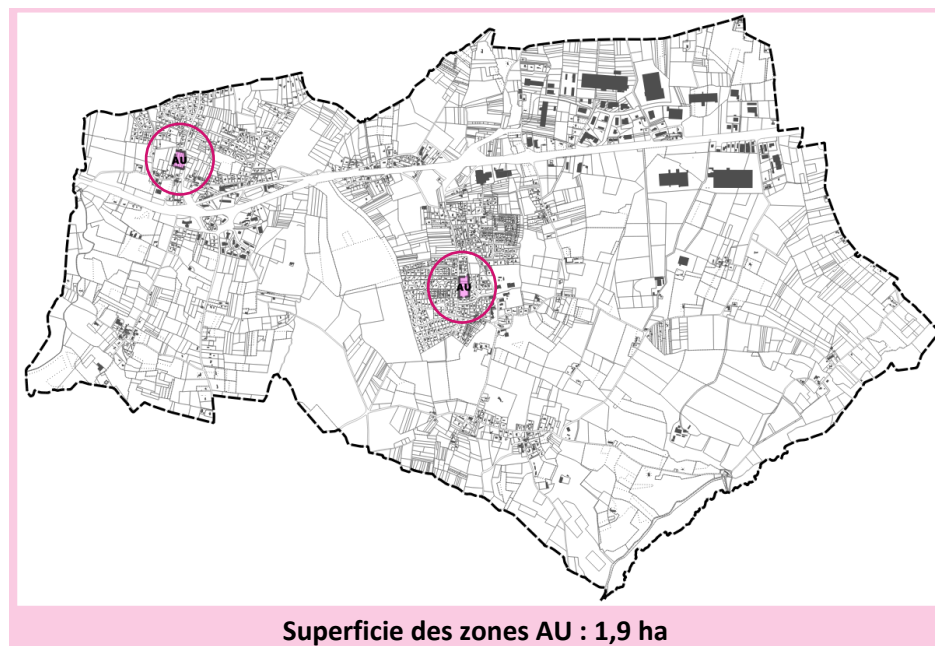
Rappel du caractère des zones

La zone AU est une zone à urbaniser à vocation mixte, destinée à l'accueil de constructions à usage principal d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service ou d'équipement.

Elle correspond aux secteurs du centre-bourg de Cailleau, et à la création d'une centralité à proximité immédiate du centre-bourg de Beychac.

Justification des choix

Ces zones sont desservies par la voirie et bénéficient des réseaux à proximité ; l'urbanisation des secteurs nécessitera une extension des réseaux.



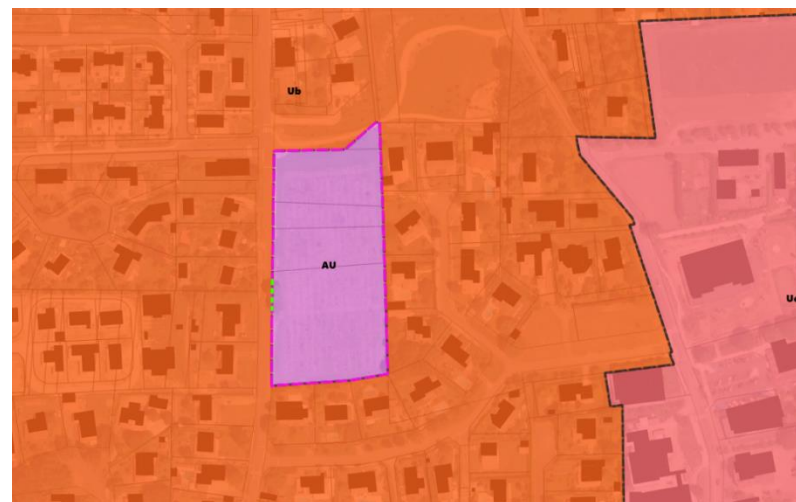
Superficie des zones AU : 1,9 ha

Les zones AU ont été choisies pour renforcer le bourg de Cailleau et organiser la centralité de Beychac, en application de l'axe 1 du PADD, et dans le sillage du SCOT qui vise le renforcement de ses centres-bourgs et villages. Le SCOT

identifie également le secteur de l'échangeur 5 à Beychac comme un « nœud d'interconnexion pour le développement d'une nouvelle centralité ».

Zone AU de Cailleau (1 ha)

A Cailleau, la zone AU est destinée à l'accueil d'un projet d'habitat écologique et innovant définie dans l'OAP, permettant de conforter le bourg de Cailleau dans une démarche d'intégration environnementale et paysagère.



Les parcelles qui composent cette zone sont de propriété privée, et sont mutables. Elles concernent une friche viticole, qui n'est plus classée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022), et qui a été identifiée comme dent creuse dans l'état initial de l'environnement.

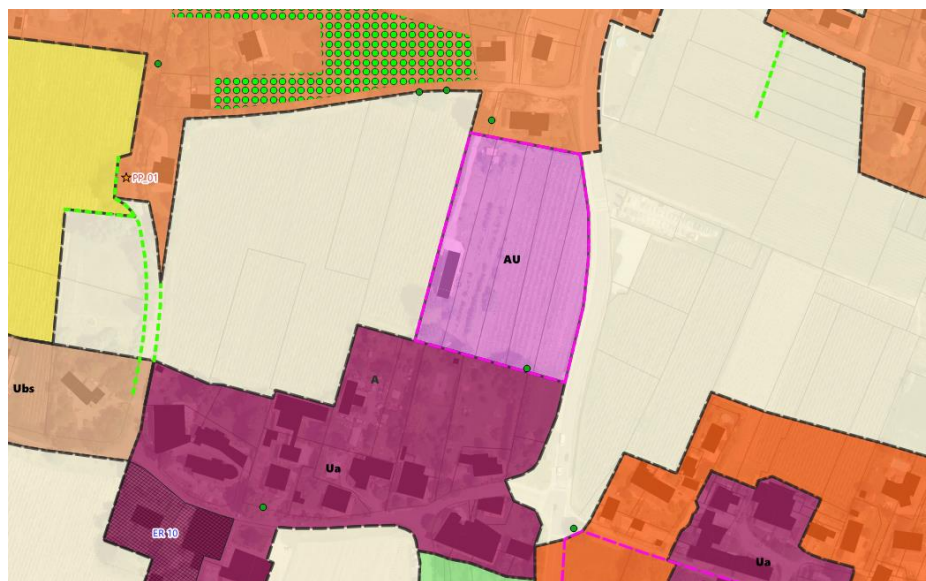
Les parcelles sont insérées dans le tissu urbain majoritairement pavillonnaire, à proximité directe du centre de Cailleau, des équipements et des espaces publics (parc, terrains de sports, écoles, mairie, médiathèque, maison pour tous, ...).

La zone est aujourd'hui une enclave agricole insérée dans un milieu très urbain, et en dehors de la Trame Verte et Bleue. L'évaluation environnementale du site a montré l'absence d'enjeux importants sur ce secteur.

Zone AU de Beychac (0,9 ha)

Telle que définie dans l'OAP, la zone AU de Beychac est dédiée à la création d'un lieu de centralité et de convivialité à travers une offre publique (halle, espaces récréatifs ou sportifs, ...) ainsi qu'à travers une offre privée (restaurant, commerces de proximité, ...).

Ces projets pourront être accompagnés de logements : notamment locatifs ou locatifs sociaux en R+1 de bâtiments accueillant des cellules commerciales au rez-de-chaussée par exemple, habitat intermédiaire, habitat groupé, ... L'habitat pavillonnaire individuel y est proscrit.

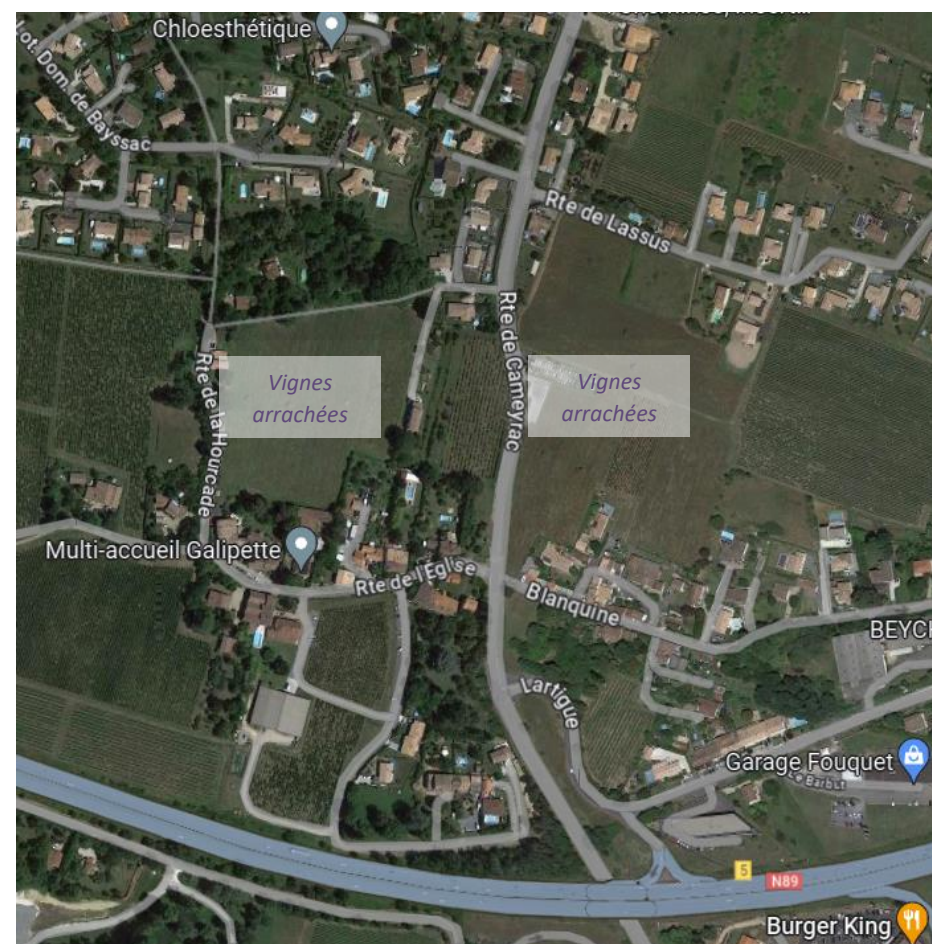


Le choix de cette zone s'appuie sur sa proximité directe du centre ancien de Beychac (église et crèche) pour créer un lieu de centralité, et sur sa localisation stratégique à la sortie de l'échangeur 5 de la RN 89 et en bordure de la RD 13 pour y développer une offre commerciale de proximité.

Les parcelles qui composent cette zone ne sont pas classées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). Elles figurent toutefois dans la cartographie des terroirs viticoles du SCOT, et représentent 0,14% des terroirs viticoles de

Beychac-et-Cailleau (0,9 ha sur les 644,7 ha communaux). L'ensemble des vignes alentours ont été arrachées ces dernières années. Les parcelles concernées forment désormais une enclave viticole, entre des espaces habités, la RD 13 (route de Cameyrac) et des friches viticoles. Le foncier est privé et mutable (arrêt de l'activité viticole).

Elle est située en dehors de la Trame Verte et Bleue. L'évaluation environnementale du site a déterminé des enjeux ponctuels pris en compte dans l'OAP et le règlement.



1.6. Les zones AUx et AUm

Rappel du caractère des zones

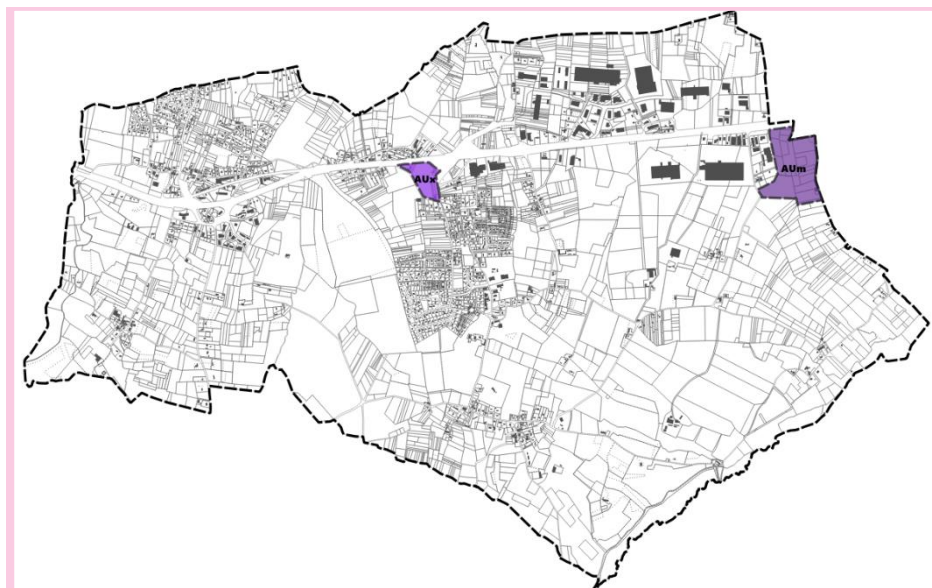
Les zones AUx et AUm sont des zones à urbaniser à vocation économique.

La **zone AUx** est destinée à accueillir des activités économiques secondaires ou tertiaires, ainsi que les équipements ou logements liés au fonctionnement de ces activités.

La **zone AUm** est dédiée à l'accueil d'activités économiques mixtes et complémentaires.

Justification des choix

Ces zones sont desservies par la voirie, et sont directement accessibles par la RN 89 via l'échangeur 6 (zone AUx) et l'échangeur 7 (zone AUm). Elles bénéficient des réseaux à proximité ; l'urbanisation des secteurs nécessitera une extension et un renforcement des réseaux.



Superficie des zones AUx et AUm : 20,5 ha

En application de l'axe 3 du PADD, ces zones ont été choisies pour développer l'économie et l'emploi local, en s'appuyant sur l'attractivité et les flux générés par la RN 89 et ses échangeurs routiers, nœuds stratégiques du développement économique.

La zone AUx

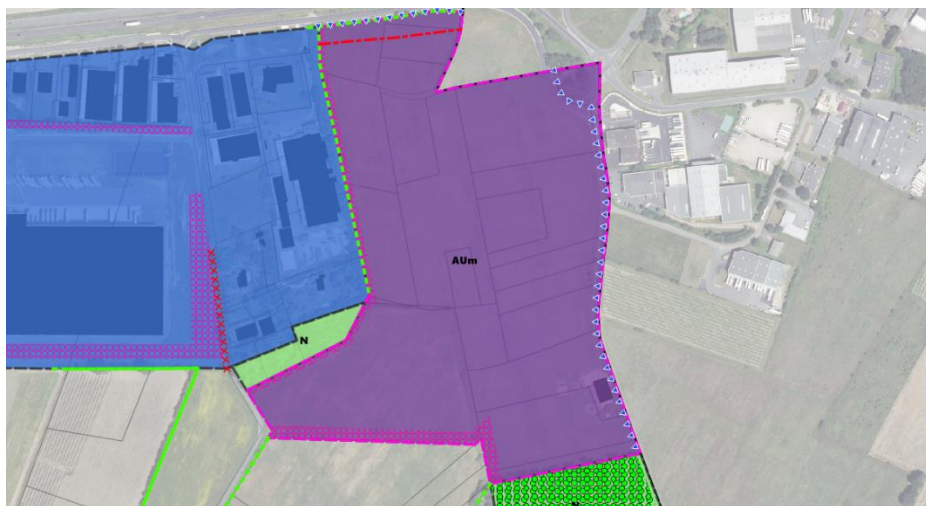
La zone AUx est une zone à urbaniser nouvellement définie par le PLU. Elle fait partie de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, et répond aux objectifs du DOO qui identifient la commune comme « pôle économique d'équilibre de la métropole ». Le choix de la zone est guidé par la présence d'un foncier mutable (privé) aux abords la RN 89 et de son échangeur 6, et en continuité des zones d'activités existantes route du Petit Conseiller (classées en Ux).



La zone AUx est majoritairement composée d'une friche viticole (déclarée temporairement non exploitée au RPG 2022), et de 3 habitations. Elle est située en dehors des terroirs viticoles du SCOT, ainsi que de la Trame Verte et Bleue. Si l'évaluation environnementale a mis en avant la présence d'enjeux environnementaux, lesquels ont été pris en considération dans l'OAP, la localisation aux abords de la RN 89 est apparue fondamentale pour le développement économique du territoire.

La zone AUm

La zone AUm était déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU de 2015 (anciennement 1AUm). Elle fait partie de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, et est identifiée comme « pôle de services et de commerces au sein d'une zone d'activités » dans le DOO (cartographie de la métropole à haut niveau de services). La détermination de sa localisation est directement liée à sa proximité avec la RN 89 (et son échangeur 7) et avec les zones d'activités existantes de part et d'autre de la zone AUm à Beychac-et-Cailleau (classée Ux) comme à Vayres (classée AUx). Le foncier est privé et mutable.



La zone AUm est quasi exclusivement composée d'une friche agricole (déclarée en prairie en rotation longue au RPG 2022). Elle est située en dehors des terroirs viticoles du SCOT, ainsi que de la Trame Verte et Bleue. Si l'évaluation environnementale a mis en avant la présence d'enjeux environnementaux, lesquels ont été pris en considération dans l'OAP, la localisation aux abords de la RN 89 est apparue fondamentale pour le développement économique et commerciale du territoire.

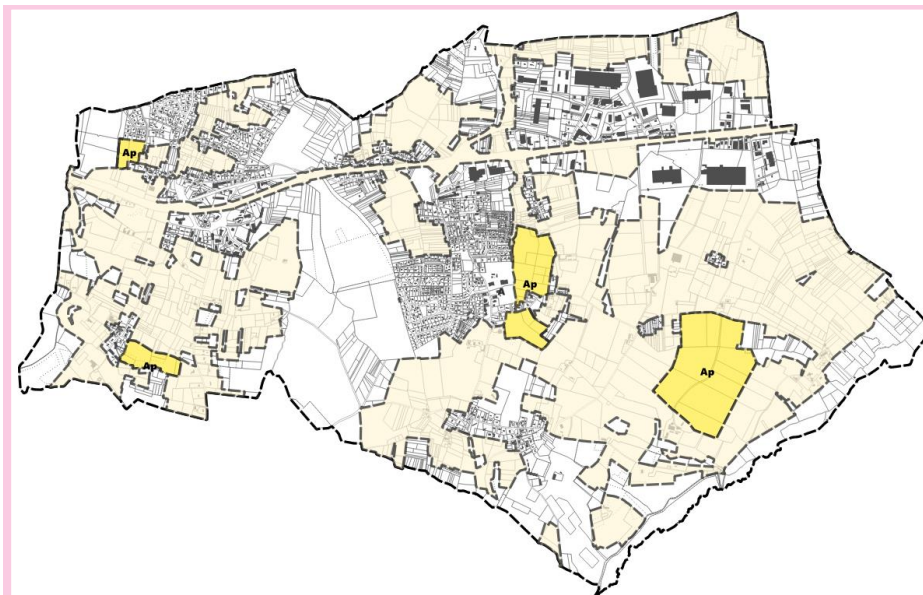
1.7. Les zones A et Ap

Rappel du caractère des zones

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone Ap est agricole d'intérêt paysager.

Justification des choix



Superficie des zones A et Ap : 799,4 ha

La zone agricole a été délimitée pour protéger les espaces cultivables et les prairies de la commune, et notamment les terroirs viticoles. Dans cette zone, sauf exception, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises. L'ancienne zone Ns du PLU de 2015 ayant été supprimée (et remplacée en grande partie par la zone N ou le surzonage TVB), des parcelles ont été reclassées agricoles en raison de l'occupation du sol.

La zone Ap

La zone Ap a été délimitée pour protéger des étendues agricoles (viticoles en particulier) qui participent à la valorisation paysagère de la commune et de son identité viticole de l'Entre-Deux-Mers, en interdisant, sauf exception d'intérêt public et collectif, tout type de constructions.

1 - Zone Ap, Chemin de Lapereyre, Beychac : Perspective paysagère sur l'église de Cameyrac, classée Monument Historique



Photos : Relief urbanisme

2 - Zone Ap, Route de la Lande de Perriche : Ouverture sur les paysages agri-viticoles ouverts depuis la route paysagère identifiée dans l'état initial de l'environnement



3 - Zone Ap, Cailleau est : Glacis paysager entre le bourg de Cailleau et le hameau de l'Hermette, offrant des ouvertures visuelles et accompagnant la route paysagère de l'Hermette identifiée dans l'état initial de l'environnement entre le bourg de Cailleau



4 - Zone Ap, Cailleau, entrée sud : Perspective paysagère sur le bourg de Cailleau (protection du glacis paysager) qui accompagne la route paysagère de la Croix identifiée dans l'état initial de l'environnement



5 - Zone Ap, Château La France : Perspectives paysagères autour du coq monumental du Château La France, qui accompagnent les routes paysagères identifiées dans l'état initial de l'environnement (de la route de Pey Bas à la route de Fosses longues)



Photos : Relief urbanisme

1.8. Les zones N et Ng

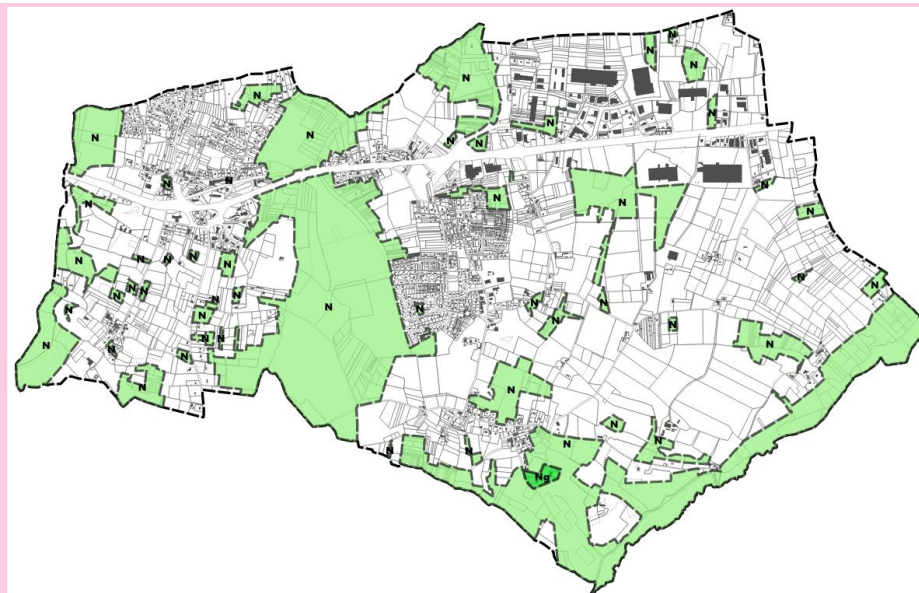
Rappel du caractère des zones

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La **zone Ng** correspond au site du golf situé au lieu-dit Teynac.

Justification des choix

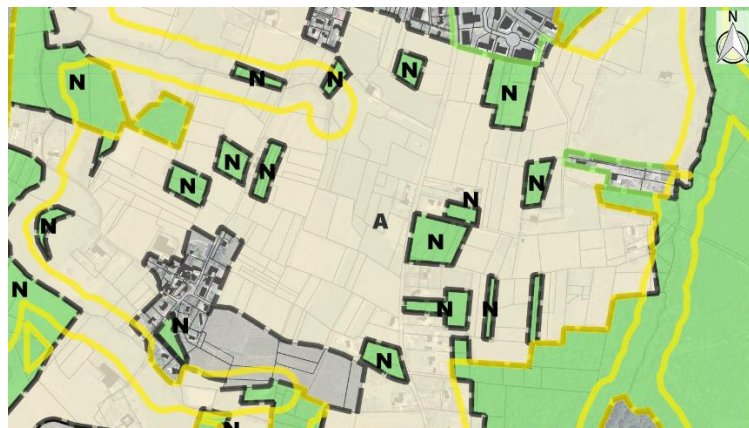
La zone naturelle a été délimitée pour protéger les espaces à dominante naturelle ou agricole, et y limiter fortement la constructibilité, en particulier l'espace boisé central de la commune, et la vallée du Gestas (site Natura 2000).



Superficie des zones N et Ng : 459,6 ha

Des parcelles reclassées en N

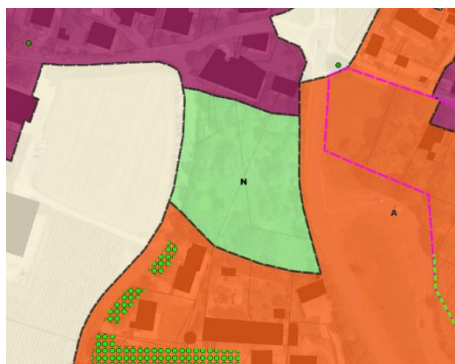
A la différence du PLU de 2015, l'ensemble des fragments boisés ont été reclassés de la zone A à la zone N. L'ancienne zone Ns (naturelle sanctuarisée) a été supprimée et remplacée par un zonage N ou A selon l'occupation du sol, et un surzonage TVB protégeant strictement la Trame Verte et Bleue.



□ N et Ns du PLU de 2015

Des jardins et espaces boisés reclassés N

Ponctuellement, des jardins boisés ou des espaces boisés insérés dans le tissu urbain ont été reclassés en zone N de manière à limiter la constructibilité et conserver ces espaces qui forment des îlots de fraîcheur et à atténuer les effets du changement climatique.



Espaces privés boisés à Beychac et Blanquière

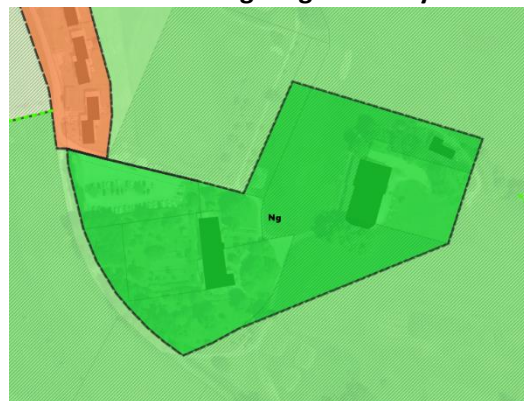


Espaces publics arborés à Bois Roudet



Espace boisé dans la ZAE du Bos Plan

La zone Ng du golf de Teynac



La zone Ng est identique à celle du PLU de 2015 pour admettre sous conditions des sous-destinations liées à l'activité du golf de Teynac. Elle intègre les parcelles accueillant les espaces de stationnement et les bâtiments (restaurant et hébergement touristique).

2. Justification des dispositions du règlement écrit applicables par zone

2.1. Justification des choix de la section 1 « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité »

Article 1 – Destinations et affectation des sols

Dans toutes les zones, le règlement écrit a été mis à jour des destinations et sous-destinations selon la nouvelle nomenclature codifiée aux articles R.151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme (CU). Dans les zones U et AU, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua	Mise à jour des destinations et sous-destinations	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées au caractère urbain et ancien de la zone. L'objectif est de permettre une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain en interdisant ou soumettant à conditions les destinations et activités susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle principale. La sous-destination « exploitation agricole » est admise sous conditions du fait de la proximité immédiate d'espaces agricoles exploités de certains secteurs Ua ou Uas.
Ub	Mise à jour des destinations et sous-destinations	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées au caractère urbain et résidentiel de la zone. L'objectif est de permettre une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain en interdisant ou soumettant à conditions les destinations et activités susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle principale. Les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont admises sous conditions du fait de la proximité immédiate d'espaces agricoles ou forestiers exploités de certains secteurs Ub, Ubs ou Uba.
Ue	Nouvelle zone	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées au caractère urbain et à la vocation de centralité de la zone (équipements publics majoritaires). La mixité fonctionnelle est possible dans cette zone. Des destinations et activités susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec le caractère urbain et l'urbanité de la zone sont interdites ou soumises à conditions.
Ux	Mise à jour des destinations et sous-destinations	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées à la vocation économique de la zone, dans laquelle les fonctions économiques et les activités peuvent être variées. En dehors des fonctions résidentielles et d'exploitations, la zone Ux peut être multifonctionnelle.
AU	Nouvelle zone	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées au futur caractère urbain et résidentiel de la zone. L'objectif est de permettre une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain en interdisant ou soumettant à conditions les destinations et activités susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle principale.
AUx	Nouvelle zone	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées à la vocation économique de la zone, dans laquelle les fonctions économiques et les activités peuvent être variées. En dehors des fonctions résidentielles et d'exploitations, la zone AUx peut être multifonctionnelle. Toutefois, du fait de la proximité avec des zones habitées et de la situation d'entrée dans le village de Cailleau, les constructions et installations destinées à des activités d'industrie ou d'entrepôt

		sont admises à condition que l'activité soit compatible avec la vie urbaine, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elle peut engendrer.
AUm	Mise à jour des destinations et sous-destinations	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées à la vocation économique de la zone, dans laquelle les fonctions économiques et les activités peuvent être variées. En dehors des fonctions résidentielles et d'exploitations, la zone AUm peut être multifonctionnelle.
A	Mise à jour des destinations et sous-destinations	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées à la vocation agricole de la zone, dans l'objectif de limiter la constructibilité de la zone. En cohérence avec le PADD et le développement des énergies renouvelables en réponse à la dérive climatique (axe 2), les projets agrivoltaïques et agrisolaires peuvent être autorisés. Dans le sous-secteur Ap, les constructions à vocation agricole sont également interdites dans l'objectif de protéger les sols et la fonction paysagère des sites identifiés.
N	Mise à jour des destinations et sous-destinations	Les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions sont adaptées à la vocation naturelle et forestière de la zone, dans l'objectif de limiter la constructibilité de la zone. En cohérence avec le PADD et le développement des énergies renouvelables en réponse à la dérive climatique (axe 2), les projets agrivoltaïques et agrisolaires peuvent être autorisés. Dans le sous-secteur Ng, les constructions liées aux services associés au golf sous admises sous conditions (restauration et hébergement touristique notamment).

Article 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua	Règle nouvelle	Règle définie au titre de l'article L151-15 du CU. Elle a pour objectif d'assurer la construction de logements sociaux dans le cas d'opérations de grande ampleur, afin de conserver l'équilibre social du parc de logements visé par le PADD (env. 7% du parc de résidences principales).
Ub		
Ue	Sans évolution	Article non réglementé dans ces zones. Pour les zones AU, la mixité fonctionnelle et sociale est abordée dans les OAP.
Ux		
AU		
AUx		
AUm		
A		
N		

2.2. Justification des choix de la section 2 « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Article 3 - Implantation et emprise au sol des constructions

Les emprises au sol maximum des constructions sont adaptées aux caractéristiques du tissu urbain : densités bâties et desserte ou non en assainissement collectif propre à chaque zone ou sous-secteur. Ces règles sont complémentaires aux règles de pourcentage d'espaces libres et de pleine terre édictées aux articles 5.

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua	Ajout d'une règle spécifique d'emprise au sol en zone Uas	Les règles d'implantation sont adaptées au caractère ancien de la zone (alignement des constructions à la voirie et densité de constructions avec une emprise au sol maximum de 60% du terrain). Elles sont complétées par des dispositions relevant de la sécurité (recul pour le passage des secours en limite séparative, visibilités aux abords des voies, ...). La zone Uas n'existait pas dans le PLU de 2015. Les hameaux concernés étaient zonés en Ubs. Ces derniers n'étant pas desservis par l'assainissement collectif, l'emprise au sol des constructions a été réduite à 15% de la superficie du terrain.
Ub	Règle précisée	Les règles d'implantation sont adaptées au caractère majoritairement pavillonnaire de la zone. L'emprise au sol maximum de construction varie de 15% à 30 % du terrain selon le secteur (Ub, Uba ou Ubs), du fait d'un tissu urbain discontinu, de densités urbaines plus faibles en zone Uba et de l'absence d'assainissement collectif en zone Ubs. Pour assurer la qualité paysagère et l'harmonie des séquences bâties, les règles ont été précisées pour tenir compte des constructions alentours pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Les règles d'implantation sont également précisées pour ne pas entraver les possibilités de densification ultérieure, et éviter une urbanisation en profondeur des parcelles. Les règles d'implantation contiennent également des dispositions relevant de la sécurité (recul pour le passage des secours en limite séparative, visibilités aux abords des voies, ...).
Ue	Nouvelle zone	Les règles d'implantation sont allégées dans la zone Ue à vocation d'équipements publics, et dont l'ensemble des terrains est de propriété communale. Elles sont limitées aux règles relevant de la sécurité et de la salubrité (recul pour le passage des secours en limite séparative, recul par rapport aux cours d'eau et fossés).
Ux / AUx / AUm	Ajout de règles spécifiques aux habitations en Ux Nouvelle zone en AUx Précision de règle en AUm	Les règles d'implantation relèvent avant tout de la sécurité (recul pour le passage des secours en limite séparative). L'article précise les règles d'implantation issues des dispositions dérogatoires à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (voir la pièce « Dossier de dérogation à l'article L111-6 du C.U. (Amendement Dupont) du Rapport de Présentation. En réponse aux enjeux paysagers de la zone AUx localisée en entrée de village, et de la zone AUm à l'échangeur 7, et pour favoriser la végétalisation de ces zones, l'emprise au sol des constructions hors ombrières est limitée à 60% de la superficie du terrain. Des règles spécifiques aux habitations déjà existantes sont édictées pour tenir compte de ces cas particuliers. Les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.
AU	Nouvelle zone	Les règles d'implantation contiennent avant tout des dispositions relevant de la sécurité et de la salubrité (recul pour le passage des secours en limite séparative, recul par rapport aux cours d'eau et fossés, ...). Pour tenir compte des tissus urbains dans lesquels s'insèrent les zones AU, à caractère urbain, les implantations à l'alignement des voies et en limite de propriété sont possibles. Ces règles sont complétées par les principes retenus dans les OAP sectorielles.

A / N	Précision des règles notamment pour les extensions et annexes d'habitations	Les règles d'implantation contiennent avant tout des dispositions relevant de la sécurité et de la salubrité (recul par rapport aux voies selon le type de voie, recul pour le passage des secours en limite séparative, recul par rapport aux cours d'eau et fossés, ...). Les règles sont précisées pour les emprises et annexes des constructions, notamment l'emprise au sol des annexes et extensions des habitations existantes qui est limitée à 30m² maximum (hors piscines limitées à 50m²) pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, ne pas compromettre les activités agricoles et la qualité des sites, tout en intégrant les dispositions législatives permises par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. Dans le sous-secteur Ng, l'emprise au sol maximale est limitée à 8% pour ne permettre qu'une légère évolution du bâti existant.
--------------	---	--

Article 4 – Aspect extérieurs et hauteur des constructions et clôtures

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua	Renforcement des règles d'aspect des façades, toitures et clôtures Ue, nouvelle zone	Les hauteurs de constructions sont limitées au R+1 maximum (à 7 m), correspondant à la hauteur traditionnelle du bâti ancien. Les évolutions de règles apportent des précisions sur les teintes des façades bâties, afin de respecter l'architecture traditionnelle girondine. Les teintes des menuiseries sont précisées pour conserver une harmonie paysagère de ces secteurs, ainsi que les règles de couvertures. Les règles de clôtures sur rue évoluent pour une meilleure intégration et harmonie de ces dernières dans la composition du paysage urbain. L'objectif visé est d'éviter les clôtures trop hautes, trop maçonnées, ou trop occultantes, afin de préserver l'esprit rural de la commune et mieux organiser les limites entre les espaces publics et privés, ou entre voisins. Les haies vives rustiques composées de 5 essences locales différentes sont également proposées en ce sens, avec la volonté de favoriser la nature ordinaire dans les espaces bâtis privés.
Ub / Ue / AU	Renforcement des règles d'aspect des façades, toitures et clôtures en zones Ub Ue et AU, nouvelles zones	Les hauteurs de constructions sont limitées au R+1 maximum (à 7 m), en adéquation avec les hauteurs traditionnelles du bâti ancien, et des tissus pavillonnaires développés sur la commune. Les évolutions de règles apportent des précisions sur les teintes des façades bâties, afin de respecter l'architecture traditionnelle girondine ou proposer un aspect contemporain tout en s'intégrant dans les paysages communaux (des façades claires à privilégier sans interdire systématiquement le recours au zinc, aux bardages ou à d'autres couleurs en dehors des couleurs vives qui sont proscrites). L'objectif poursuivi est de permettre le geste architectural dans les secteurs pavillonnaires, sans compromettre l'harmonie des constructions entre elles et les paysages urbains générés par cette urbanisation. Les teintes des menuiseries sont aussi précisées pour conserver une harmonie paysagère de ces secteurs, ainsi que les règles de couvertures. Les règles de clôtures évoluent pour une meilleure intégration et harmonie de ces dernières dans la composition du paysage urbain. L'objectif visé est d'éviter les clôtures trop hautes, trop maçonnées, ou trop occultantes, afin de préserver l'esprit rural de la commune et mieux organiser les limites entre les espaces publics et privés, ou entre voisins. Les haies vives rustiques composées de 5 essences locales différentes sont également proposées en ce sens, avec la volonté de favoriser la nature ordinaire dans les espaces bâtis privés. En cas de mur plein en limite séparative, l'écoulement des eaux de pluie ne devront pas être entravées, afin de limiter les inondations et d'éventuels conflits de voisinage. Les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.

Ux / AUx / AUm	Renforcement des règles d'aspect des façades, toitures et clôtures Ajout de règles spécifiques aux habitations	L'article précise des règles de hauteur du bâti issues des dispositions dérogatoires à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (voir la pièce « Dossier de dérogation à l'article L111-6 du CU (Amendement Dupont) du Rapport de Présentation. Pour une meilleure intégration paysagère, les poses d'enseignes sont également réglementées. Les règles d'aspect des bâtiments évoluent pour renforcer leur encadrement architectural et paysager. Des règles favorables à l'adaptation au changement climatique sont également édictées (toitures végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques pour les toitures planes de 100 m² et plus). Les règles d'aspect des façades évoluent de manière à générer des bâtiments d'activités mieux intégrés dans les paysages, en apportant un soin à la composition de ces façades, et en évitant la constitution de paysages urbains d'activités déstructurés et disharmonieux. Des exemples à privilégier et à proscrire sont proposés. Il en va de même pour les clôtures. Des règles spécifiques aux habitations existantes en zone Ux et AUx sont apportées (similaires à celles des zones Ub). Les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.
A	Précision des règles d'aspect des constructions agricoles Renforcement des règles d'aspect des constructions autres qu'agricoles	Les constructions agricoles doivent avoir un aspect cohérent avec l'usage du bâtiment. Les règles tiennent compte des spécificités (silos, cuves, ...). Les règles d'aspect des constructions d'habitation sont soumises aux mêmes règles qu'en zone Ub. Les règles de clôtures sont assouplies pour les projets agrivoltaiques et agri-solaires pour pouvoir être adaptées aux spécificités de ces projets, tout en répondant aux principes retenus dans l'OAP thématique.
N	Précision des règles d'aspect des constructions agricoles Renforcement des règles d'aspect des constructions autres qu'agricoles Nouvelle règle des clôtures	Les constructions forestières doivent avoir un aspect cohérent avec l'usage du bâtiment. Les règles d'aspect des constructions d'habitation sont soumises aux mêmes règles qu'en zone Ub. Les règles de clôtures sont modifiées pour assurer la perméabilité de ces clôtures et permettre la libre circulation de la faune, en adéquation avec l'article L372-1 du Code de l'Environnement créé par la loi n°2023-54 du 2 février 2023.

Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua / Ub	Renforcement des règles et intégration d'un pourcentage d'espaces de pleine terre obligatoire	L'approche environnementale a été renforcée, dans l'objectif d'une meilleure gestion des sols et de gestion des eaux pluviales. Pour limiter l'artificialisation des sols à l'intérieur des zones bâties et favoriser la végétalisation de ces espaces, la règle d'espace de pleine terre obligatoire a été introduite. Le pourcentage varie d'une zone à l'autre, et dépend de la densité bâtie et du découpage parcellaire de chaque zone. La végétalisation des espaces habités est également un objectif visé à travers ces règles, pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques (nature ordinaire, création d'ombre et d'espaces de fraîcheur, ...). Pour cela, la règle de traitement paysager et de plantations obligatoires a été renforcée, avec des indications de plantations. Ces règles environnementales et paysagères participent à répondre à l'axe 1 du PADD pour favoriser le bien-être des habitants dans leur lieu de vie.

Ue / AU	Nouvelle zones	Les règles s'inscrivent dans une approche environnementale renforcée, pour assurer la végétalisation des espaces habités et pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques (nature ordinaire, création d'ombre et d'espaces de fraîcheur, ...). Pour cela, des règles de traitement paysager et de plantations obligatoires sont fixées, avec des indications de plantations. Ces règles environnementales et paysagères participent à répondre à l'axe 1 du PADD pour favoriser le bien-être des habitants dans leur lieu de vie. En zone AU, les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.
Ux / AUx / AUm	Renforcement des règles et intégration d'un pourcentage d'espaces de pleine terre obligatoire Renforcement des règles d'ombrage des aires de stationnement AUx, nouvelle zone	L'approche environnementale a été renforcée, dans l'objectif d'une meilleure gestion des sols et de gestion des eaux pluviales. Pour limiter l'artificialisation des sols à l'intérieur des zones bâties et favoriser la végétalisation de ces espaces, la règle d'espace de pleine terre obligatoire a été introduite. Compte tenu de la taille des parcelles en zone d'activités (grandes emprises), le pourcentage de pleine terre a été fixé à 20%. La végétalisation des espaces habités est également un objectif visé à travers ces règles, pour répondre aux enjeux environnementaux et climatiques (nature ordinaire, création d'ombre et d'espaces de fraîcheur, ...). Pour cela, la règle de traitement paysager et de plantations obligatoires a été renforcée, avec des indications de plantations. L'article précise des règles paysagères spécifiques issues des dispositions dérogatoires à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme (voir la pièce « Dossier de dérogation à l'article L111-6 du CU (Amendement Dupont) du Rapport de Présentation. Les ombrages des aires de stationnement sont obligatoires dans un objectif paysager et d'adaptation au changement climatique (éviter la création d'îlots de chaleur). Pour cela, les ombrières sont exclues des calculs d'emprise au sol des constructions. Pour valoriser les grandes surfaces et leur potentiel de production d'énergies renouvelables, les grandes aires de stationnement (1000m² ou plus) doivent être recouvertes d'ombrières solaires sur au moins la moitié de la surface de cet espace. Les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.
A	Renforcement des règles de traitement paysager	Les règles de traitement paysager des espaces libres ont pour objectif de valoriser les paysages agricoles, de participer à la gestion des eaux pluviales, et de maintenir la biodiversité dans les milieux agricoles. Pour cela, la règle fixe un objectif de maintien des arbres et haies existantes, et indique les plantations à réaliser.
N	Renforcement des règles de plantation	Pour conserver la fonctionnalité des milieux, les abords des fossés et des cours d'eaux doivent être préservés. La règle de plantation précise le recours à des essences locales et variées (au moins 5 essences différentes).

Article 6 – Stationnement

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua / Ub / Ue / Ux / AU / AUx / AUm / A / N	Sans évolution en zone Ua, Ub, Ux, AUm, A et N Ue AU et AUx, nouvelles zones	Rappel des dimensions à respecter et renvoi vers l'article 5 de la section du Titre 1 « Dispositions générales » qui définit les règles de stationnement en tenant compte des spécificités de chaque destination et sous-destination, et intègre des obligations en matière de stationnement vélo en réponse à la stratégie de l'axe 1 du PADD.

2.3. Justification des choix de la section 3 « Equipements et réseaux »

Article 7 - Accès et desserte par les voies publiques ou privées

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua / Ub / Ue / AU	Ajout d'une règle de condition d'accès dans le cas d'une division parcellaire Ue, AU, nouvelles zones	Les règles d'accès et de desserte garantissent un accès sécurisé et adapté aux opérations et constructions, et assurent l'accès des véhicules de secours. La règle d'une longueur de 60 m maximum pour les voies nouvelles en impasse est conservée dans l'objectif de proscrire la création d'impasses profondes. La règle d'accès spécifique aux cas de divisions parcellaires (obligation de mutualisation des accès) revêt plusieurs objectifs : éviter la multiplication des accès impactant les paysages urbains et représentant un risque pour la sécurité routière. Les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.
Ux / AUx / AUm	Ajout d'une règle de condition d'accès dans le cas d'une division parcellaire, ainsi qu'une règle de traitement des accès AUx, nouvelle zone	Les règles d'accès et de desserte garantissent un accès sécurisé et adapté aux opérations et constructions, et assurent l'accès des véhicules de secours. La règle d'accès spécifique aux cas de divisions parcellaires (obligation de mutualisation des accès) revêt plusieurs objectifs : éviter la multiplication des accès impactant les paysages urbains et représentant un risque pour la sécurité routière. Dans un objectif paysager, les accès doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être bordurés. Les principes retenus dans les OAP sectorielles complètent des règles.
A / N	Sans évolution	Les règles d'accès et de desserte garantissent un accès sécurisé et adapté aux opérations et constructions, et assurent l'accès des véhicules de secours.

Article 8 - Desserte par les réseaux

ZONE	EVOLUTION MAJEURE PAR RAPPORT AU PLU DE 2015	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
Ua / Ub / Ue / Ux / AU / AUx / AUm / A / N	Ajout de règles relatives à la gestion des eaux pluviales, et à l'électricité et télécommunication Ue, AU, AUx, nouvelles zones	Les règles garantissent la qualité sanitaire, l'hygiène publique et la protection de l'environnement. Les règles de gestion des eaux pluviales sont renforcées pour une meilleure gestion de ces eaux à la parcelle (gestion sur l'assiette foncière du projet). L'installation d'un système de récupération et de stockage d'eaux de pluies est rendue obligatoire pour toute construction principale nouvelle : cette règle répond à un double enjeu de gestion de la ressource en eau (inciter à la réutilisation d'eau de pluie) et des ruissellements d'eaux de pluie (participer à la régulation et rétention des eaux de pluie). Les règles ont également pour objectif d'améliorer l'accès au numérique, notamment en rendant obligatoire la pose de fourreaux permettant le raccordement au très haut débit (hors zones A et N).

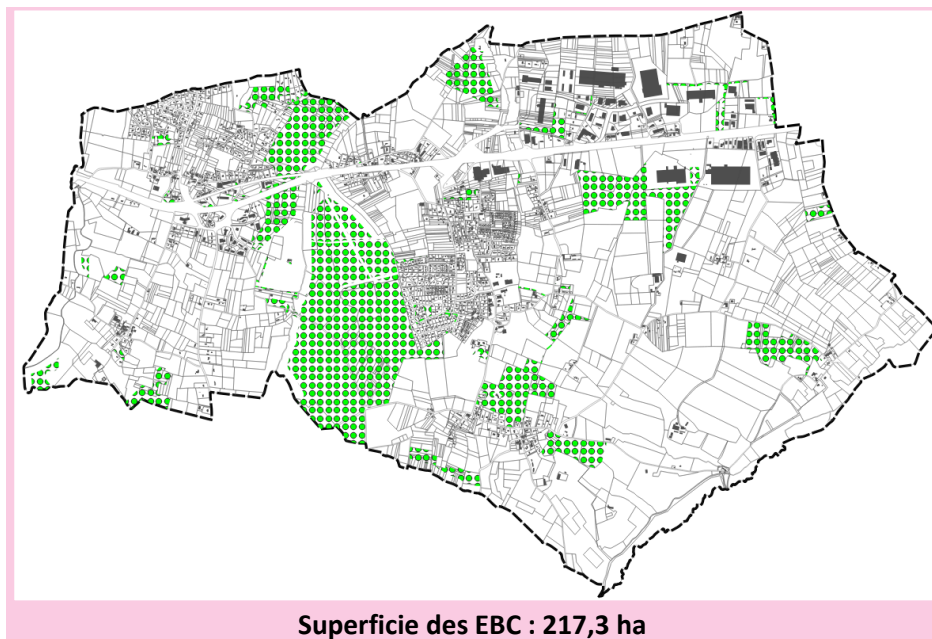
3. Justification des prescriptions particulières

Les prescriptions particulières sont identifiées au règlement graphique. Les règles qui leur sont applicables sont exposées dans le règlement écrit, Titre 1 « Dispositions générales », Section 2 « Prescriptions particulières applicables dans toutes les zones ».

3.1. Prescriptions en faveur de l'environnement et des paysages

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les limites des EBC correspondent en très grande partie à celles du PLU de 2015.

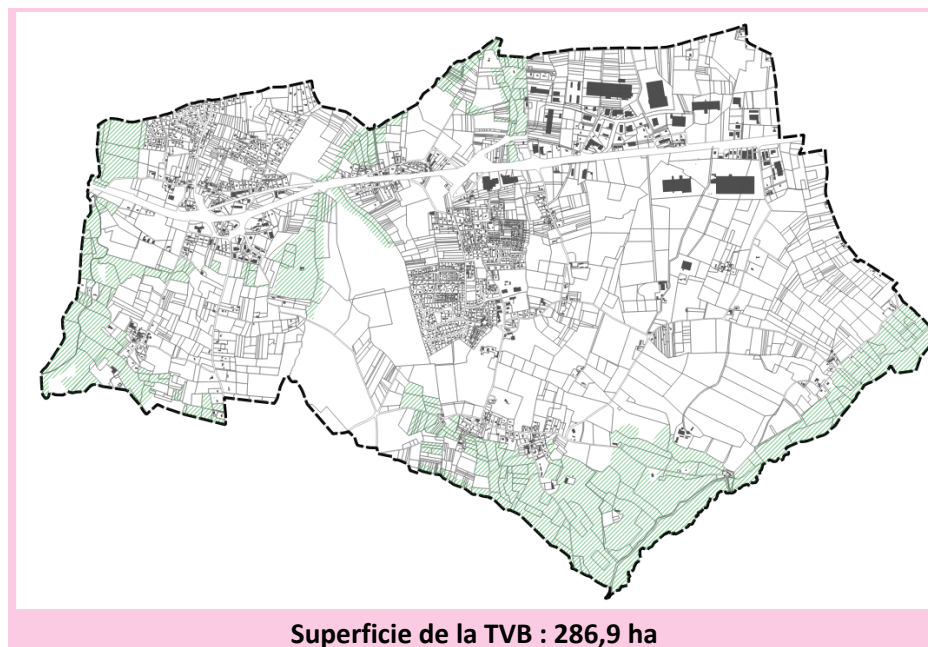


Les plus grandes emprises correspondent aux espaces boisés de la commune, et notamment le cœur boisé de la commune identifié dans le PADD comme boisement à préserver et espace naturel emblématique à protéger.

D'autres EBC plus ponctuels sont délimités pour protéger des jardins boisés ou arborés, à l'intérieur d'espaces urbanisés, ou aux abords, notamment en accroche de la RN 89, dans l'objectif de préserver les paysages et des ilots potentiels de fraîcheur.

Trame Verte et Bleue (TVB)

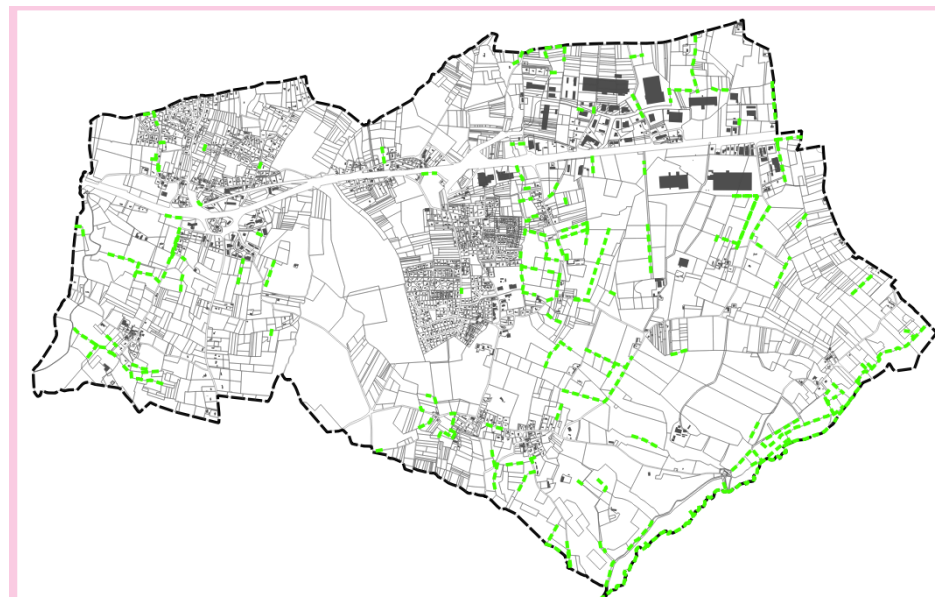
La TVB est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger les réservoirs de biodiversité et leurs continuités écologiques, telle que définie dans l'état initial de l'environnement. Il s'agit d'un surzonage de zones agricoles, naturelles ou forestières. La TVB et les EBC ne se superposent pas. La TVB remplace en grande partie la zone Ns du PLU de 2015. Son tracé à la parcelle rend la TVB plus opérationnelle.



La constructibilité des parcelles concernées par la TVB est très réduite, afin de garantir les fonctionnalités écologiques des milieux. Les règles de clôtures sont identiques à celle de la zone N, pour assurer la perméabilité de ces clôtures et permettre la libre circulation de la faune, en adéquation avec l'article L372-1 du Code de l'Environnement créé par la loi n°2023-54 du 2 février 2023.

Haies et alignements d'arbres protégés

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription nouvelle par rapport au PLU de 2015.



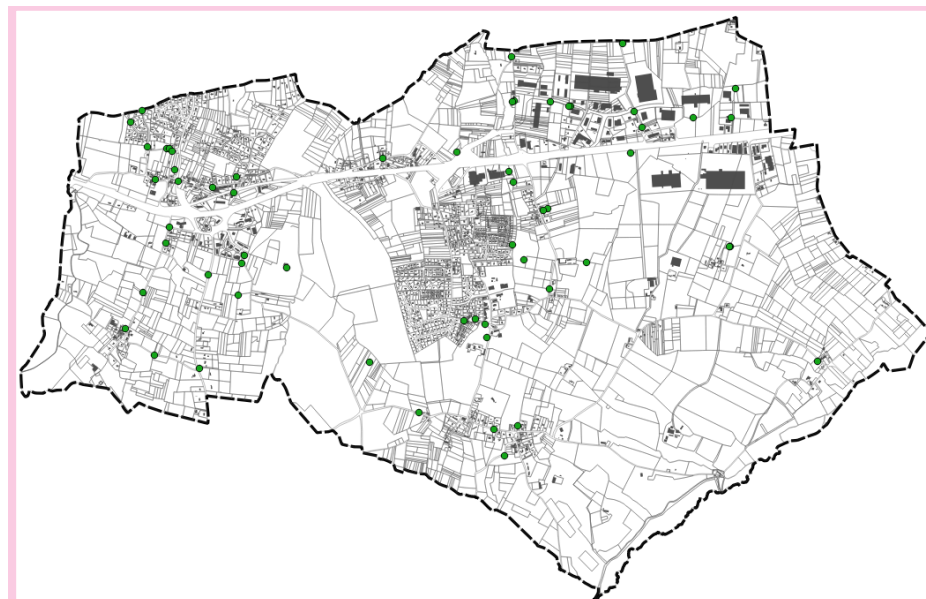
Mètres linéaires de haies et alignements d'arbres protégés : 23 483 ml

La cartographie des haies et alignements d'arbres a été réalisée lors des analyses de l'état initial de l'environnement et complétée au fur et à mesure de la révision du PLU. Ces haies sont protégées pour leur intérêt écologique et paysager, et leur fonction dans le cadre de l'adaptation au changement climatique.

Les règles définies au règlement écrit interdisent l'arrachage de ces haies et alignements d'arbres. En cas de nécessité, les arrachages sont soumis à Déclaration Préalable, et doivent être compensés par des plantations, dans l'objectif de limiter l'érosion des écosystèmes favorables à la biodiversité.

Arbres remarquables protégés

Les arbres remarquables identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription nouvelle par rapport au PLU de 2015.



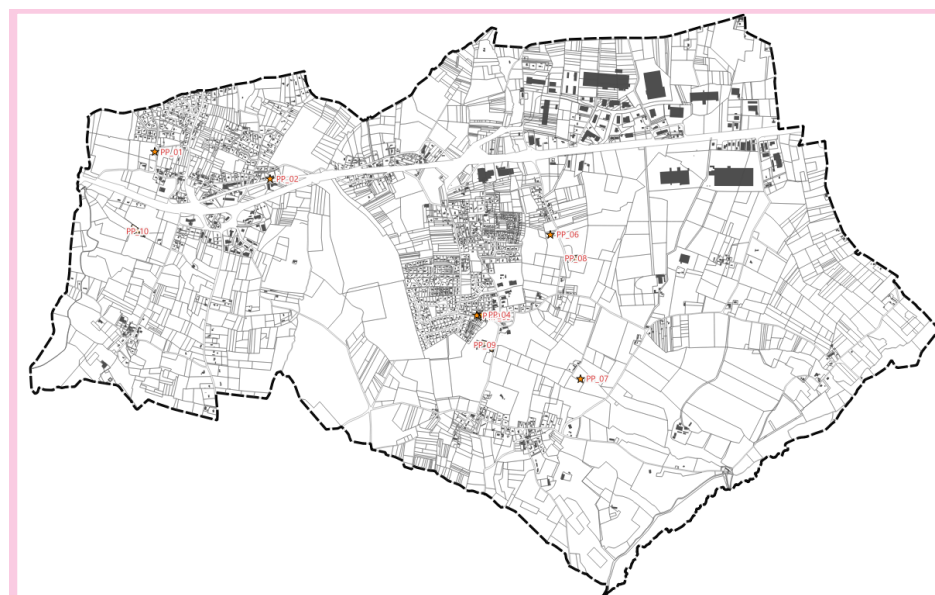
Nombre d'arbres protégés : 58

La cartographie des arbres remarquables a été réalisée lors des analyses de l'état initial de l'environnement et complétée au fur et à mesure de la révision du PLU. Ces haies arbres sont protégés pour leur intérêt écologique ou paysager, et leur fonction dans le cadre de l'adaptation au changement climatique. Il peut s'agir ponctuellement d'arbres morts abritant des espèces protégées

Les règles définies au règlement écrit interdisent la coupe ou l'abattage de ces arbres. En cas de nécessité, leur suppression est soumise à Déclaration Préalable, et doit être compensée par des plantations d'1 à 5 arbres par arbre supprimé, et selon la circonférence de l'arbre supprimé, de manière à compenser autant que possible les pertes d'arbres vieux et de grande envergure.

Éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de patrimoine et de paysage sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments protégés dans le PLU de 2015 ont été reportés et complétés au regard des enjeux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement.



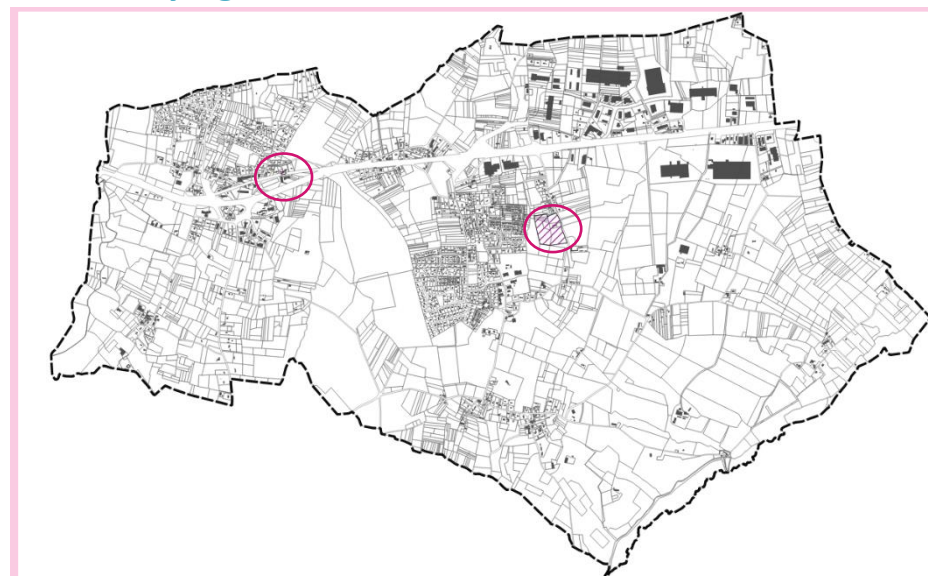
Nombre d'éléments de patrimoine et paysage à protéger : 10

Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger sont localisés au règlement graphique (prescriptions ponctuelles ou surfaciques) et sont décrits en annexe du règlement écrit : il s'agit de bâtiments (cœur ancien de Caillean,

châteaux, grange, ancien poste électrique) et de petit patrimoine (lavoir) représentant un intérêt historique.



Paysages à mettre en valeur



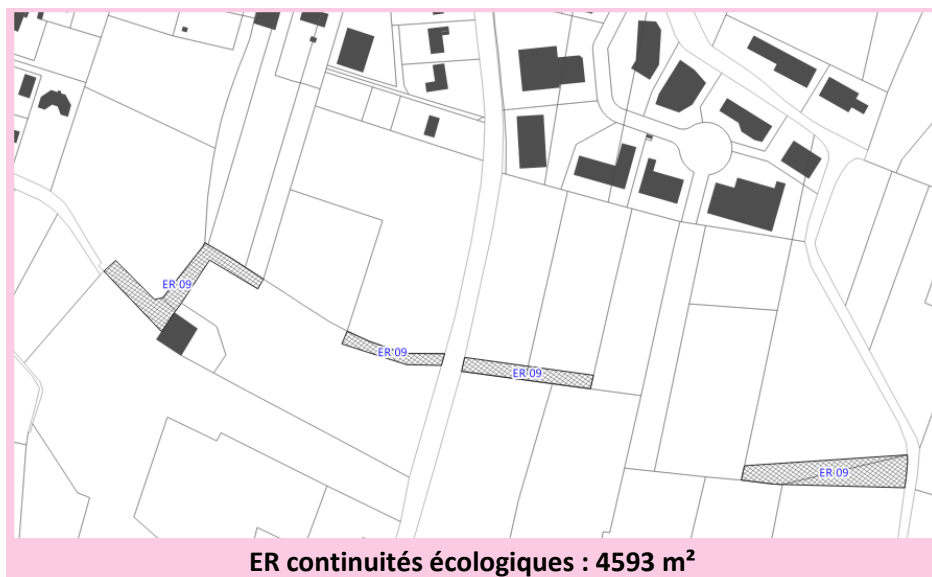
Nombre de sites de paysages à mettre en valeur : 2

Les paysages à mettre en valeur sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de deux sites déjà identifiés dans le PLU de 2015 : le site autour d'ancien transformateur de l'Intendant et le site autour de l'ancienne grange rénovée de Piquetuile.

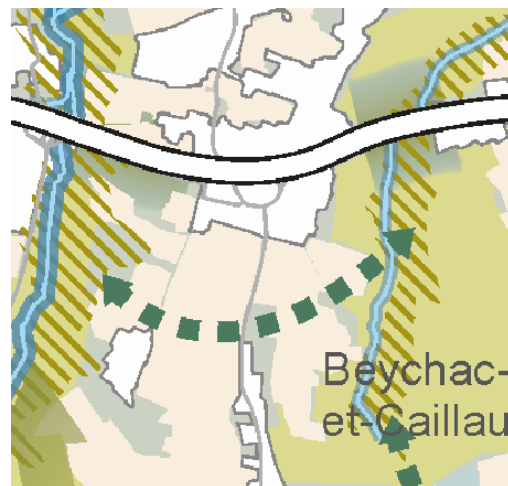
Ces deux sites localisés au règlement graphique sont décrits en annexe du règlement écrit. Ils encadrent les 2 bâtiments protégés comme éléments de patrimoine et paysage (voir ci avant) et doivent participer à la qualité de ces éléments.

Emplacements Réservés « Restauration d'une continuité écologique »

Les Emplacements Réservés (ER) n°9 sont délimités au règlement graphique au titre de l'article L151-41 du CU, 3° alinéa. Ils ont pour objectif la restauration d'une continuité écologique entre deux réservoirs de biodiversité identifiés dans la TVB, identifiée dans le DOO du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, au sud de Beychac. La commune est la bénéficiaire de ces ER.



ER continuités écologiques : 4593 m²



Extrait de la cartographie du DOO du SCOT « métropole nature »

Secteurs de plantation à réaliser

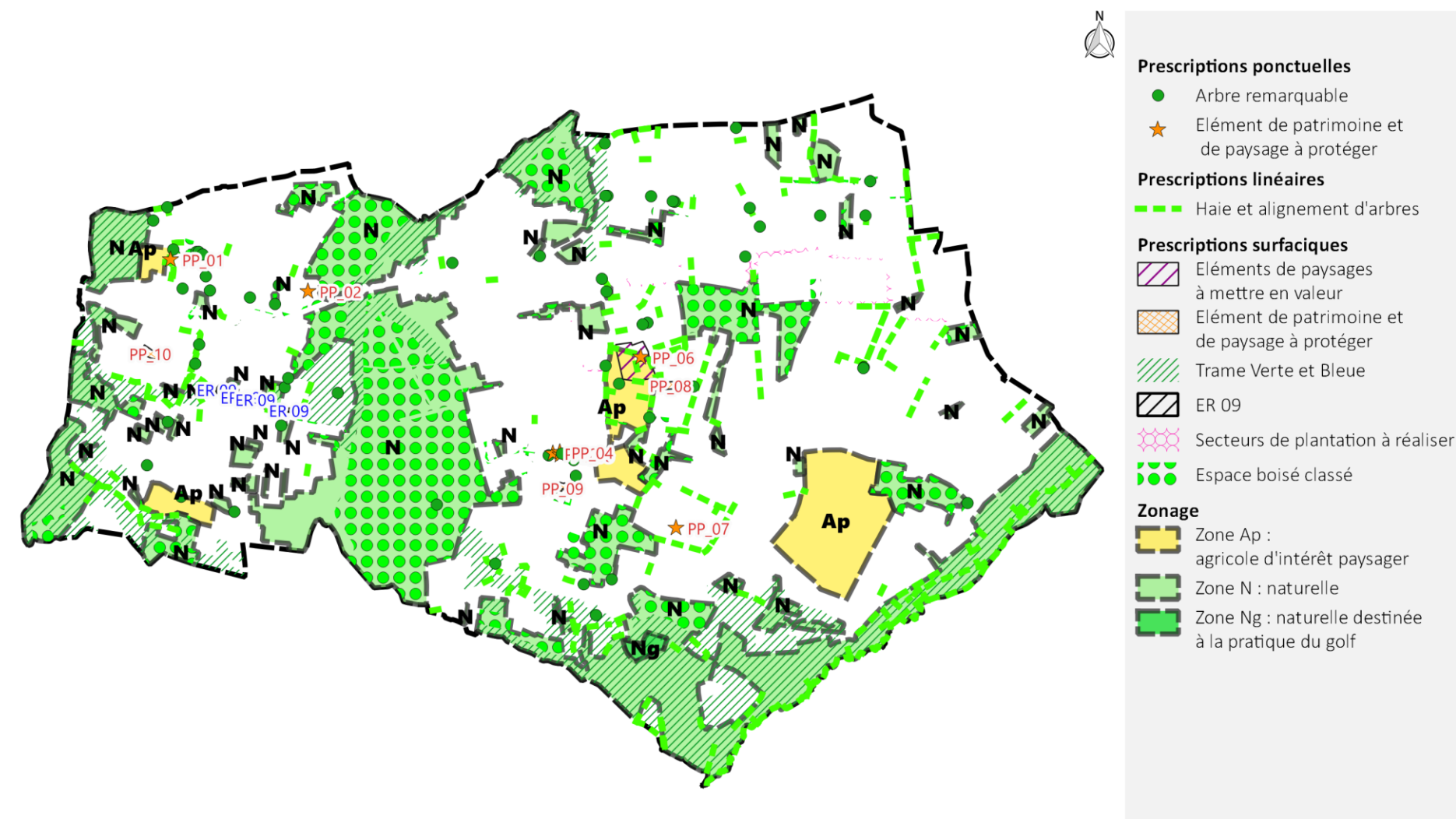
Les secteurs de plantation ont été délimités dans le PLU de 2015, pour mettre en valeur ou requalifier des sites pour des motifs paysagers essentiellement, et accompagner les projets de développement urbains. Ils sont reportés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU pour poursuivre la valorisation paysagère de ces sites.



Surface total des secteurs de plantation : 5,4 ha

Synthèse cartographique des règles et prescriptions environnementales et paysagères

Règles et prescriptions environnementales et paysagères retenues dans le PLU révisé



0 500 1 000 1 500 m

Réalisation : janvier 2024.

Sources : cadastre ; PLU en cours de révision

3.2. Prescriptions spécifiques aux abords de la RN 89

Règles architecturales particulières et Marge de recul imposée aux constructions

Les règles spécifiques aux abords de la RN 89 sont issues des dispositions dérogatoires à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, présentées dans la pièce « Dossier de dérogation à l'article L111-6 du CU (Amendement Dupont) du Rapport de Présentation. Elles s'inscrivent dans la continuité des règles dérogatoires du PLU de 2015, et sont élargies à des sites bâtis ou à urbaniser, nécessitant une mise en valeur architecturale et paysagère aux abords de la RN 89.

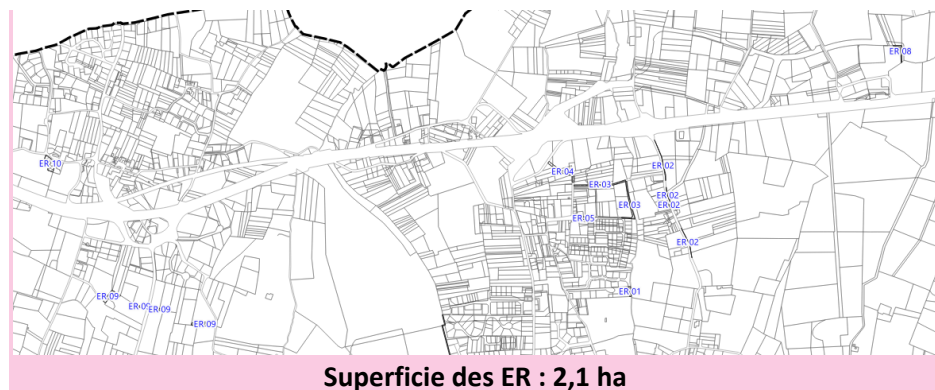
Il s'agit de règles architecturales particulières et de marges de recul de 50 m imposées aux constructions au bord de la RN 89, indiquées au règlement graphique et développées dans le règlement écrit. Ces règles sont complémentaires aux principes définis dans les OAP sectorielles.



3.3. Prescriptions liées à des projets spécifiques

Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés (ER) sont délimités au règlement graphique au titre du L151-41 du CU. Ils sont listés au règlement graphique et en annexe du règlement écrit (destination, bénéficiaire, surfaces, parcelles concernées).

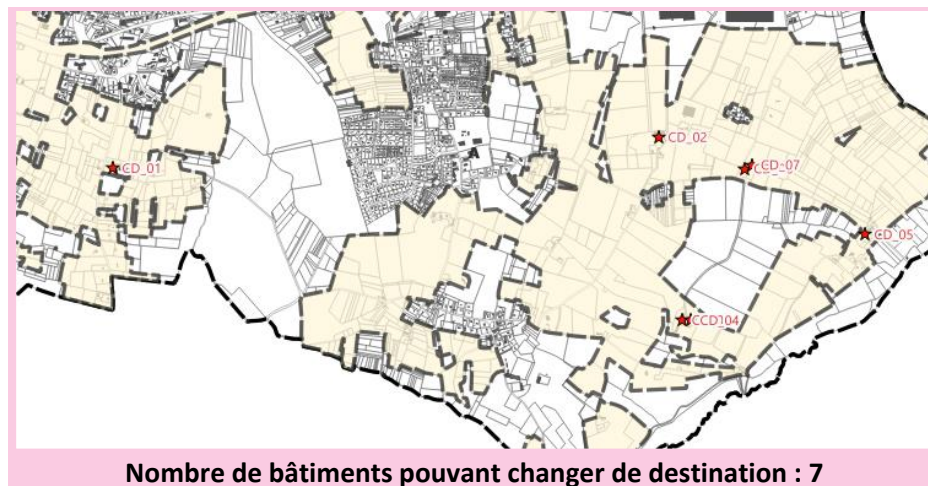


En plus de l'ER n°9 « **Restauration d'une continuité écologique** » présenté ci-avant, les ER ont été délimités pour des projets d'intérêt général :

- **L'amélioration du réseau viaire** : augmentation du gabarit des voies pour améliorer la sécurité routière (ER n°2, ainsi que l'ER n°8 tel que demandé par courrier du Département en date du 17/12/2021) ; création de continuités viaires pour améliorer le fonctionnement urbain de zones urbanisées (ER n°4, n°5).
- **Création de cheminements piétons** : amélioration des continuités piétonnes et de la porosité du tissu urbain (ER n°1, n°3, n°7).
- **Création d'une aire de stationnement public** : amélioration du fonctionnement urbain dans le bourg de Cailleau (ER n°6).
- **Création d'un équipement socio-culturel** : organisation de la centralité de Beychac (ER n°10).

Bâtiments en zones A pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés en zone A du règlement graphique (CD) au titre de l'article L151-11 du CU. Ils sont détaillés en annexe du règlement écrit (parcelle, destination à l'approbation du PLU).



Les caractéristiques des bâtiments identifiés sont différentes :

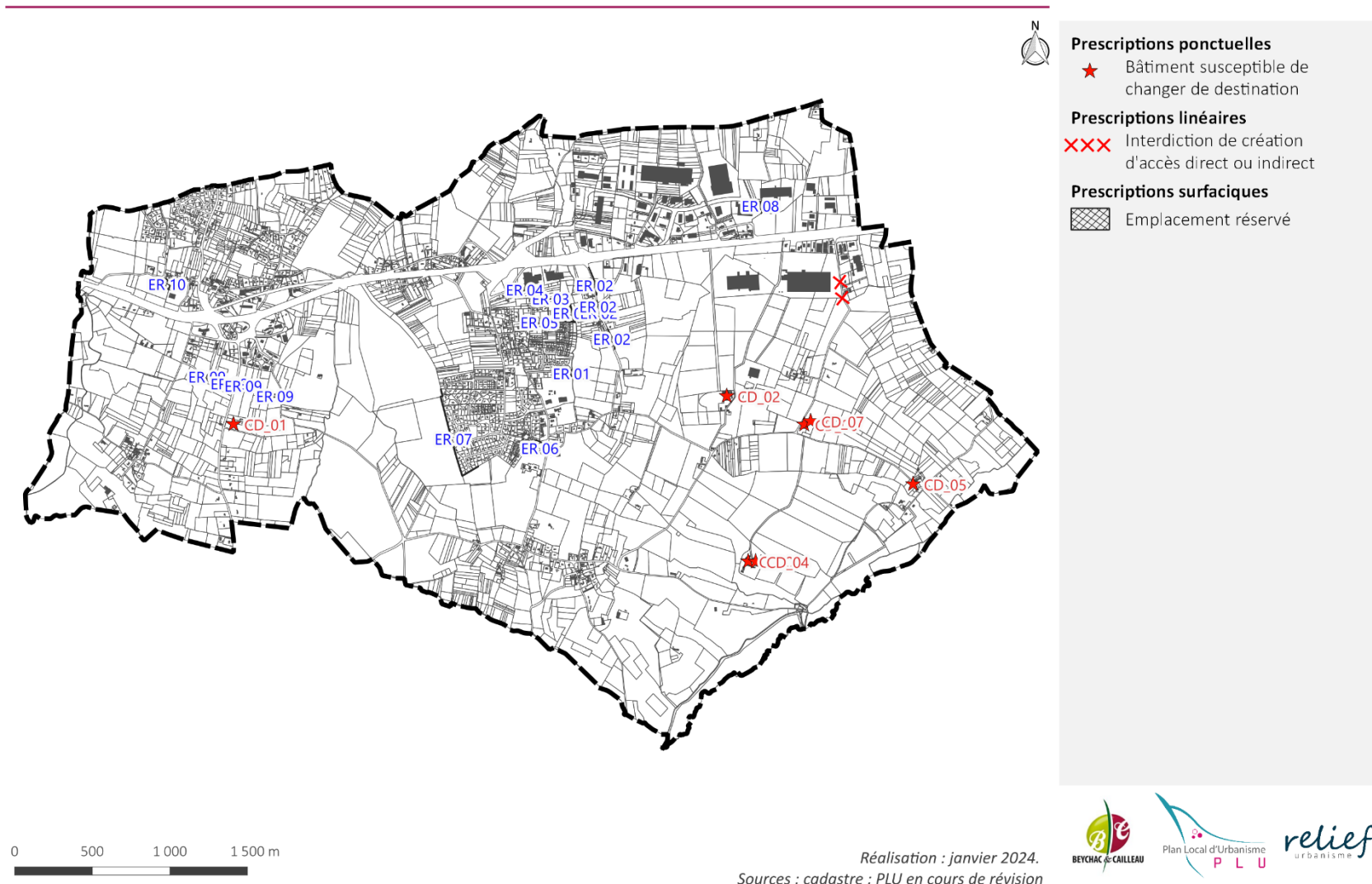
- **Le CD n°1** est un ancien dépôt artisanal, sur une parcelle habitée (pavillon). Il peut être transformé en habitation sans compromettre l'activité agricole ni les paysages.
- **Les CD n°2, 3 et 4**, sont des bâtiments viticoles (chais ou anciens chais, espace de stockage, ...), d'intérêt patrimonial et culturel. La possibilité de changer de destination leur permet de varier les activités viticoles des châteaux concernés (espaces de réception, de restauration, brasseries, salle de séminaire, ...).
- **Le CD n°5** est un hangar à proximité immédiate de maisons habitées, et sans contact direct avec des terrains cultivés.
- **Les CD n°6 et 7** sont d'anciens bâtiments viticoles, d'intérêt patrimonial et culturel, pouvant être valorisés par des projets autres qu'agricoles.

Interdiction d'accès direct ou indirect

Pour des raisons de sécurité routière, la création de nouveaux accès directs ou indirects sur une portion de la route de Beroy sont interdites, délimitée dans le règlement graphique.

Synthèse des prescriptions liées à des projets spécifiques

Prescriptions liées à des projets spécifiques



Partie 3 : Choix retenus pour établir les OAP

1. Justification des choix des OAP sectorielles

Les principes et orientations des OAP sectorielles ont été retenus au regard :

- Des **analyses environnementales des sites** et de l'évaluation environnementale itérative (voir pièce « évaluation environnementale » du Rapport de Présentation) ;
- Des **analyses architecturales, paysagères et urbaines** ;
- Des **analyses multithématiques des sites relevant de la dérogation à l'article L111-6** du CU (voir pièce « Dossier de dérogation à l'article L111-6 du CU (Amendement Dupont) » du Rapport de Présentation) ;
- De la **stratégie communale propre à chaque secteur**, en adéquation avec le PADD et le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Conformément au code de l'urbanisme, les zones à urbaniser définies au règlement graphique sont couvertes par une OAP sectorielle.

Pour tenir compte des enjeux et/ou assurer la densification de certaines dents creuses, **4 secteurs en zones U sont également couverts par une OAP** : 1 OAP en zone Ux (à noter qu'au 31 janvier 2024, ce secteur est concerné par un Permis de Construire en cours de validité), et 3 OAP en zone Ub/Uba.

Chaque OAP est organisée en deux parties :

- Une partie d'informations générales qui localise, décrit et expose les enjeux du secteur d'OAP,
- Une partie d'Orientation d'aménagement et de programmation qui expose les principes retenus opposables.

Les principes retenus sont déclinés en 3 parties :

- Les principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale
- Les principes de circulation, d'accès et de stationnement,
- Les principes de desserte en réseau et de gestion des eaux pluviales.

Ces principes sont complémentaires des règles écrites et graphiques. Certains principes sont représentés graphiquement dans le schéma de chaque OAP.

Des principes généraux applicables à chaque OAP sectorielle sont définis en application des objectifs du PADD en matière de paysages, d'espaces publics, et de limitation de l'artificialisation des sols.

1.1. Justification des OAP des secteurs de centralité et d'habitat

SECTEUR	PARTI D'AMENAGEMENT	COHERENCE AVEC LE PADD
Village de Cailleau	→ Développer un secteur résidentiel au cœur du village → Articuler une grande dent creuse et un jardin densifiable autour du parc urbain existant à valoriser → Marquer l'entrée du bourg de Cailleau sur la route de la mairie → Créer des habitations écologiques et innovantes dans le secteur A (14 à 22 logements), mettant en valeur la topographie du site, la nature dite « ordinaire » et les circulations douces. La perméabilité des sols sera privilégiée : - Par le choix des revêtements des sols. - Avec la création de volumes bâtis réfléchis de manière à artificialiser le moins d'espace (petits volumes, étages, fondations démontables, ...). - Avec une gestion des eaux de pluie optimale favorisant la récupération et la réutilisation de ces eaux, ainsi qu'une intégration paysagère des dispositifs utilisés. - Le partage des espaces, autant entre voisins qu'avec la faune et la flore locales, sera privilégié. → S'appuyer sur la trame paysagère existante (topographie, végétation, écoulement de l'eau) pour structurer le projet d'aménagement → Assurer la densification du secteur B en accueillant 5 à 7 logements.	→ Application de l'axe 1 du PADD - Des principes favorables au bien-être des populations - Une perspective paysagère vers le château de Villepreux dont les projets doivent tenir compte - Une qualité paysagère à affirmer avec une place forte accordée au végétal - Une mixité sociale à développer par des formes urbaines variées - Le renforcement de la centralité du bourg de Cailleau → Application de l'axe 2 du PADD (voir évaluation environnementale) - Un environnement intégré dans l'aménagement : nature en ville, création d'ilots de fraîcheur - Une gestion intégrée des eaux pluviales en tenant compte de la topographie du site - Des déplacements piétons favorisés avec les continuités douces et la proximité des équipements publics → Application de l'axe 4 du PADD - Une offre d'habitat diversifiée - Des secteurs desservis par les réseaux - Une densification du tissu urbanisé - La valorisation de l'entrée dans le village de Cailleau - Des densités de logements plus fortes dans les centres - Une perméabilité des sols recherchée - Une qualité urbaine, architecturale et paysagère du bâti futur
Centralité de Beychac	→ Développer une centralité nouvelle (secteur A) avec la création d'un lieu de centralité et convivialité :	→ Application de l'axe 1 du PADD - Des projets pouvant favoriser l'activité physique - Des espaces publics favorisant la rencontre et la convivialité - La mixité sociale avec des logements locatifs ou locatifs sociaux

	- Une offre publique (halle, espaces récréatifs ou sportifs, ...) - Et/ou une offre privée (restaurant, commerces de proximité, ...). - Avec la possibilité d'accueillir du logement : notamment locatif ou locatifs sociaux en R+1 de bâtiments accueillant des cellules commerciales au rez-de-chaussée par exemple, habitat intermédiaire, habitat groupé, L'habitat pavillonnaire individuel classique sera proscrit. → Projeter une rue de village route de Cameyrac, plus apaisée et conviviale, et connectée aux espaces habités par un maillage piéton. Les implantations et les formes bâties concourront à cette transformation. → Assurer la densification du secteur B en accueillant 9 à 13 logements, adossés au cœur arboré du secteur.	- L'organisation de la centralité de Beychac, avec le développement d'une offre d'équipements, de services et/ou de commerces → Application de l'axe 2 du PADD (voir évaluation environnementale) - Un environnement intégré dans l'aménagement : nature en ville, création d'ilots de fraîcheur - Une micro-zone humide préservée - La gestion des eaux pluviales → Application de l'axe 3 du PADD - Permettre le développement de l'appareil commercial en s'appuyant sur le potentiel de captation de flux domicile-travail sur la RD 13 et l'échangeur 5 → Application de l'axe 4 du PADD - Une offre d'habitat en faveur d'une diversification des produits, adaptée à la diversité sociale - Une organisation de la densification du tissu urbanisé - Des formes urbaines marquant l'entrée dans Beychac et le caractère urbain et central du secteur A - Une perméabilité des sols recherchée - La prise en compte des lisières agro-urbaines
Hameau de Boutin	→ Développer l'habitat → Organiser l'aménagement du secteur en assurant la sécurité et en aménageant un espace commun → Assurer les densités minimales du secteur (7 à 10 logements)	→ Application de l'axe 1 du PADD - Création d'un espace commun favorable à la convivialité → Application de l'axe 2 du PADD (voir évaluation environnementale) - La gestion des eaux pluviales - La végétalisation du site favorable à la biodiversité en milieu habité → Application de l'axe 4 du PADD - Le développement de l'habitat - Une organisation des densités de logements - La prise en compte des lisières agro-urbaines

1.2. Justification des OAP des secteurs de Zones d'Activités Economiques

SECTEUR	PARTI D'AMENAGEMENT	COHERENCE AVEC LE PADD
Echangeur n°6 – ZAE de Cailleau	→ Accueillir des activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires, à condition d'être compatibles avec la vie urbaine, la qualité environnementale et paysagère → Conforter le rôle de la commune en tant que « pôle économique local d'équilibre métropolitain » identifié par le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise → Conserver et intégrer au paysage de la zone d'activités les milieux naturels existants : zones humides, lande à ajoncs, haies existantes... → Assurer une continuité entre la zone d'activité du Petit Conseiller et de Cailleau, et sécuriser l'entrée et la sortie du site sur la route de la Mairie → Aménager des cheminements piétons entre le bourg et le site, et au cœur du site → Aménager des espaces de stationnement selon les principes de mutualisation et de foisonnement → Assurer une gestion extensive et paysagée des eaux pluviales privilégiant l'infiltration et limitant le ruissellement → Soigner les covisibilités depuis la RN 89, les voies environnantes et le voisinage → Paysager le site et ses franges : constitution de lisières paysagères, caractère jardiné des aménagements, noues paysagères, sols enherbés, plantations, emploi de revêtements semi-perméables pour le stationnement... → Mise en valeur des façades bâties par la mise en place d'espaces végétalisés entre les voies et les bâtiments	→ Application de l'axe 1 du PADD - Accueil d'activités devant être compatibles avec le bien-être des populations en termes de voisinage, d'environnement et de paysage - Création de continuités douces entre le bourg de Cailleau et la zone d'activités, et au sein du site - Préservation des structures paysagères existantes - Place donnée au végétal pour qualifier le paysage du site - Prise en compte des besoins en stationnement du site selon un principe de mutualisation et de foisonnement → Application de l'axe 2 du PADD (voir évaluation environnementale) - Préservation des habitats naturels - Protection du patrimoine végétal existant - Mise en valeur de la nature présente sur le site par la création d'un système paysager de gestion des eaux pluviales - Préservation des zones humides présentes sur le site - Gestion intégrée des eaux pluviales → Application de l'axe 3 du PADD - Confortation de la bonne santé économique de la commune et son rôle de pourvoyeur d'emplois en permettant l'accueil de nouvelles entreprises - Développement des activités artisanales et tertiaires et confortation les filières existantes, en compatibilité avec la vie urbaine - Une implantation proche de l'échangeur n°6 qui limite les conflits d'usage avec le bourg et permet une maîtrise des flux routiers - Renforcement des échangeurs routiers comme lieux stratégiques pour un développement économique maîtrisé, en s'appuyant sur le potentiel de captation de flux domicile-travail de l'échangeur n°6 → Application de l'axe 4 du PADD - Des entrées de ville soignées et une intégration paysagère des activités économiques - Prise en compte et constitution de lisières agro-urbaines - Maîtrise du stationnement - Qualité architecturale des constructions depuis les voies environnantes

SECTEUR	PARTI D'AMENAGEMENT	COHERENCE AVEC LE PADD
Echangeur n°7 – ZAE du Lapin	→ Accueillir des activités économiques mixtes et complémentaires et créer un pôle commercial : commerces, bureaux, activités artisanales, services... → Conforter le rôle de la commune en tant que « pôle économique local d'équilibre métropolitain » identifié par le SCoT → Conserver et intégrer au paysage de la zone d'activités les milieux naturels existants : vaste zone humide, haies, bois et fossés existants... → Aménager un espace commun central paysager sous forme de jardin humide servant à la fois de lieu de gestion des eaux pluviales et d'espace de détente et de circulations douces → Assurer une connexion routière entre les zones d'activités voisines → Développer l'aire de covoiturage existante → Aménager des cheminements piétons entre la route de Béroy et du Camparian, et au sein du site → Aménager des espaces de stationnement selon les principes de mutualisation et de foisonnement → Assurer une gestion extensive et paysagée des eaux pluviales privilégiant l'infiltration → Soigner les covisibilités depuis la RN 89, les voies environnantes et le voisinage → Paysager le site et ses franges : constitution de lisières paysagères, caractère jardiné des aménagements, noues paysagères, sols enherbés, plantations, emploi de revêtements semi-perméables pour le stationnement... → Limitier les nuisances pour le voisinage par le maintien d'espaces tampons non bâtis → Mise en valeur des façades bâties par la mise en place d'espaces végétalisés entre les voies et les bâtiments	→ Application de l'axe 1 du PADD - Eloignement des habitations et des activités - Création de continuités douces au sein de l'opération d'aménagement et avec les zones d'activités voisines - Création d'espaces publics favorisant la rencontre et la convivialité - Préservation des structures paysagères existantes - Place donnée au végétal pour qualifier le paysage du site - Prise en compte des besoins en stationnement du site selon un principe de mutualisation et de foisonnement → Application de l'axe 2 du PADD (voir évaluation environnementale) - Préservation des habitats naturels - Protection du patrimoine végétal existant et renforcement des continuités écologiques - Mise en valeur de la nature présente sur le site par la création d'un jardin humide - Préservation de la zone humide - Gestion intégrée des eaux pluviales - Développement de l'aire de covoiturage pour favoriser un usage non individuel de l'automobile → Application de l'axe 3 du PADD - Confortation de la bonne santé économique de la commune et son rôle de pourvoyeur d'emplois en permettant l'accueil de nouvelles entreprises - Développement des activités économiques dont commerciales, et confortation les filières existantes, - Une implantation proche de l'échangeur n°7 qui permet les synergies avec les zones économiques voisines ainsi qu'une maîtrise des flux routiers - Renforcement des échangeurs routiers comme lieux stratégiques pour un développement économique maîtrisé, en s'appuyant sur le potentiel de captation de flux domicile-travail de l'échangeur n°7 - Développement de l'aire de covoiturage au niveau de l'échangeur → Application de l'axe 4 du PADD - Intégration paysagère des activités économiques - Prise en compte et renforcement des lisières agro-urbaines - Maîtrise du stationnement - Qualité architecturale des constructions depuis les voies environnantes

SECTEUR	PARTI D'AMENAGEMENT	COHERENCE AVEC LE PADD
ZAE Bos Plan	→ Accueillir des activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires → Densifier le Parc d'activités de Bos Plan → Conserver et intégrer au paysage de la zone d'activités les milieux naturels existants : zone humide, plan d'eau, bosquets, arbre remarquable, frange boisée... → Créer l'accès au site sur la route de Canteloup pour éviter l'imperméabilisation de la zone humide présente sur la partie nord-ouest du site → Requalifier la route de Canteloup pour l'adapter à la circulation des poids-lourds → Aménager des cheminements piétons au cœur du site et entre le la route de Canteloup et le Parc d'activités au nord-ouest → Aménager des espaces de stationnement selon les principes de mutualisation et de foisonnement → Assurer une gestion extensive et paysagée des eaux pluviales privilégiant l'infiltration et limitant le ruissellement → Soigner les covisibilités depuis la RN 89 → Paysager le site et ses franges : maintien et constitution de lisières paysagères, maintien d'un espace imperméabilisé à l'orée du bois, caractère jardiné des aménagements, noues paysagères, sols enherbés, plantations, emploi de revêtements semi-perméables pour le stationnement... → Mise en valeur des façades bâties par la mise en place d'espaces végétalisés entre les voies et les bâtiments	→ Application de l'axe 1 du PADD - Eloignement des habitations et des activités - Création de continuités douces au sein de l'opération d'aménagement et avec les zones d'activités voisines - Création d'espaces publics favorisant la rencontre et la convivialité - Préservation des structures paysagères existantes - Place donnée au végétal pour qualifier le paysage du site - Prise en compte des besoins en stationnement du site selon un principe de mutualisation et de foisonnement → Application de l'axe 2 du PADD (voir évaluation environnementale) - Préservation des habitats naturels - Protection du patrimoine végétal existant et renforcement des continuités écologiques - Mise en valeur de la nature présente sur le site par la création d'un vaste jardin humide et d'un cheminement à l'orée du bois - Préservation des zones humides présentes sur le site - Gestion intégrée des eaux pluviales → Application de l'axe 3 du PADD - Confortation de la bonne santé économique de la commune et son rôle de pourvoyeur d'emplois en permettant l'accueil de nouvelles entreprises - Développement des activités artisanales et tertiaires et confortation les filières existantes - Renforcement et densification de la zone d'activités existante → Application de l'axe 4 du PADD - Intégration paysagère des activités économiques - Prise en compte et renforcement des lisières agro-urbaines - Maîtrise du stationnement - Qualité architecturale des constructions depuis la RN 89

2. Justification des choix de l'OAP thématique « agrivoltaïsme »

L'OAP thématique « agrivoltaïsme » est applicable en zone A ou N, pour les projets agrivoltaïques et agri-solaires répondant à la définition de l'article L314-36 du Code de l'Energie.

L'OAP définit les **principes de qualité paysagère et environnementale** pour encadrer les projets agrivoltaïques potentiels autorisés par le règlement écrit en zone A et N, et notamment :

- **Le choix du site d'implantation**, en lien avec la topographie et les covisibilités paysagères,
- **L'insertion paysagère des projets.**

COHERENCE AVEC LE PADD	
→	Application de l'axe 1 du PADD
-	Préserver les paysages, et notamment les perspectives paysagères
→	Application de l'axe 2 du PADD
-	Permettre le développement des énergies renouvelables, en réponse aux effets de la dérive climatique
→	Application de l'axe 4 du PADD
-	Préserver les espaces naturels et agricoles
-	Lutter contre l'artificialisation des sols

Partie 4 : Dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

1. Le choix des zones

1.1. Tableau de synthèse comparative des superficies des zones

	PLU de 2015		Révision de 2024	
	Nom de la zone	Surface en ha	Nom de la zone	Surface en ha
Zones Urbaines U	Ua	5,17	Ua	4,1
	-	-	Uas	2,4
	Ub	70,38	Ub	62,72
	Uba	52,24	Uba	50,6
	Ubs	32,02	Ubs	26,85
	-	-	Ue	7,46
	Uy	115,7	Ux	148,25
	Uya	5,18	Uxs	2,34
	Total U	280,7	Total U	304,7
Zones A Urbaniser (AU)	1AU	6,67	AU	1,94
	1AUy	5,66	AUx	4,44
	1AUm	43,12	AUm	16,04
	Total AU	55,5	Total AU	22,4
Zones Agricoles (A)	A	724,07	A	731,91
	-	-	Ap	67,45
	Total A	724,1	Total A	799,4
Zones Naturelles et forestières (N)	N	323,47	N	457,03
	Ns	201,3	-	-
	Ng	2,58	Ng	2,58
	Total N	527,4	Total N	459,6

1.2. Une réduction de 60% des zones AU par rapport au PLU de 2015

En application du PADD, le choix des zones AU permet de réduire de l'ordre de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par rapport aux dix précédentes années. Pour rappel, entre 2013 et 2023, la consommation d'espaces NAF estimée dans l'état initial de l'environnement est de 61 ha.

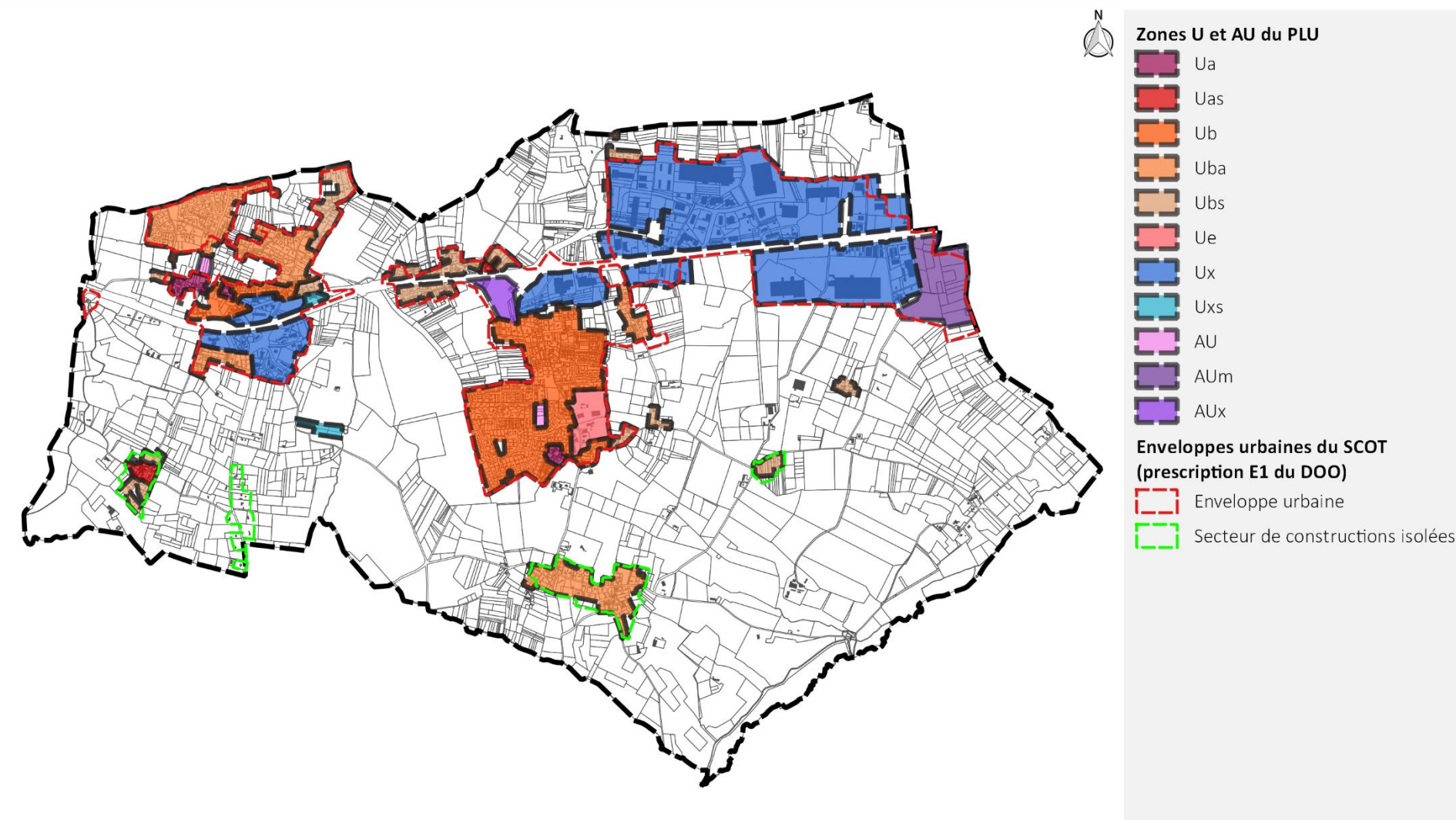
Les zones AU (AU, AUx, AUm) représentent une superficie totale de 22,4 ha contre 55,5 ha dans le PLU de 2015, soit une baisse de -60 %.

1.3. Une compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT (orientation E1)

Le SCOT identifie 338,3 ha d'enveloppes urbaines dans lesquelles l'urbanisation de Beychac-et-Cailleau doit être contenue. Les zones U et AU du PLU révisé couvrent 327,1 ha. Leurs délimitations tiennent compte du parcellaire et du bâti, de la réalité du terrain et du fonctionnement urbain de la commune, ce qui explique des écarts mineurs avec les enveloppes urbaines du SCOT (voir carte en page suivante), sans remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT.

L'évolution des secteurs de constructions isolées est encadrée avec soit une délimitation de la zone U tenant compte du parcellaire et du bâti, soit avec un zonage A ou N (comme c'est le cas route de Sallebœuf où l'urbanisation est linéaire et en bordure de la RD 13).

Les zones U et AU du PLU révisé au regard des enveloppes définies par le SCOT



0 500 1 000 1 500 m

Réalisation : janvier 2024.

Sources : cadastre ; SCOT AMB ; PLU en cours de révision

2. La densification des espaces urbanisés

2.1. Repérage des espaces de densification

Au 1^{er} janvier 2024, 11,8 ha sont identifiés en dents creuses au sein des tissus déjà urbanisés (zones U), dont 8,3 ha en zones à vocation économique (Ux), et 3,5 ha en zone à vocation résidentielle (Ua, Ub, Ue).

10,1 ha sont identifiés comme des jardins densifiables au sein des zones résidentielles (hors application des règles du PLU).

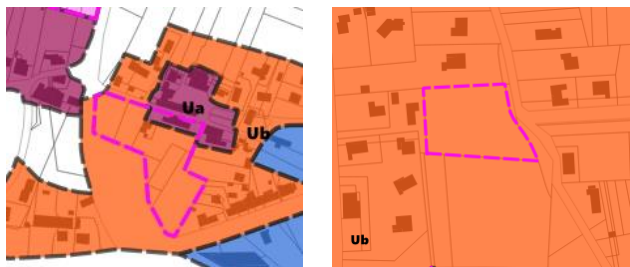
Ces potentiels sont présentés sur la carte en page suivante.

Les espaces non identifiés comme dents creuses ou jardins densifiables :

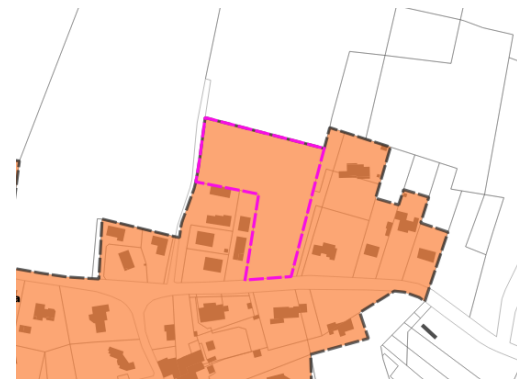
- Sont bâtis mais non cadastrés au 1^{er} janvier 2024,
- Sont aménagés (aires de stationnement, bassins de rétention des eaux pluviales, ...),
- Font l'objet d'un Permis de Construire ou d'Aménager en cours de validité au 1^{er} janvier 2024 (NB : des OAP ont été définies dans des secteurs concernés par un PC en cours de validité).

2.2. Les OAP en zones U pour favoriser la densification

4 secteurs d'OAP ont été délimités en zone U, dont 3 en zones résidentielles à Beychac, Cailleau et Boutin :



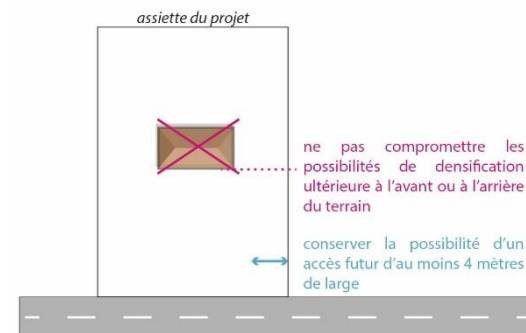
Ces OAP ont pour objectif d'organiser l'urbanisation de ces potentiels de densification, et d'y appliquer des densités de logements (voir justification des OAP du présent document) et en valorisant des formes urbaines favorables à la densification (habitat intermédiaire, groupé, petit collectif).



2.3. Les règles écrites favorables à la densification

Plusieurs règles sont définies pour organiser une urbanisation favorable à la densification. Les règles d'implantation permettent de construire en limite d'emprise publique ou en limite de propriété par exemple, et compromettre les capacités de densification ultérieures d'un terrain.

Les règles de hauteur des constructions en zones d'activités participent à favoriser une densification verticale des bâtiments d'activités, compatible avec les paysages urbains locaux.



Les dents creuses et jardins densifiables des zones U du PLU au 1er janvier 2024

