

Pierre Mazé

Aurélie Pessey

1 route de Boutin BEYCHAC-ET-CAILLAU

Beychac-et-Caillau, le 21 septembre 2024

**Objet : Enquête publique sur la révision du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous nous permettons de vous adresser quelques observations au sujet du projet de PLU de la commune de Beychac-et-Caillau, dans laquelle nous résidons depuis 4 ans.

Nous saluons le travail effectué par les élus pour cette révision du document d'urbanisme compte tenu de la difficulté de la tâche en matière d'aménagement du territoire, surtout dans une commune constituée de deux villages traversés de part en part par une route nationale.

Il nous semble toutefois que certains choix d'urbanisation mériteraient d'être réinterrogés avant l'approbation du PLU par le conseil municipal : nous visons ici l'absence totale de commerces de proximité à Caillau, à la faveur exclusivement de nouveaux programmes de logements et d'extension de la zone artisanale.

Les contraintes règlementaires vont réduire drastiquement toute ouverture à l'urbanisation dans les prochaines décennies et les choix d'aménagement qui résultent de cette révision du PLU doivent être attentivement sous-pesés.

Sauf erreur de notre part, il ressort des documents du PLU et de l'avis du Préfet que la commune a connu une très forte augmentation de sa population ces dernières années, au bénéfice de programmes de lotissements, ce qui induit notamment une saturation des équipements publics (école, station d'épuration, pression sur la ressource en eau potable...).

Les services de l'Etat interrogent donc fermement le choix de la commune d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces pour créer encore des lotissements et réclament la fermeture à l'urbanisation immédiate de la zone mixte prévue en limite Nord de Beychac (demande à laquelle la commune n'entend pas se plier selon le mémoire en réponse à l'avis de l'Etat).

Toujours est-il que, de notre point de vue, ce n'est pas tant la création de logements qui est critiquable et ni la volonté d'aménager une centralité à Beychac, mais il faut bien tenir compte de la barrière constituée par la RN89 et du fait que le village de Caillau ne compte lui non-plus aucun commerce.

Nous nous étonnons donc qu'aucune zone n'ait été dédiée au petit commerce par exemple à la sortie n° 6 de Caillau, alors que :

- « *permettre le développement commercial pour répondre aux besoins du territoire* » figure dans les objectifs de la révision du PLU votés dans la délibération du conseil municipal du 11 mai 2021 ;
- la « *synthèse générale des enjeux* » du PLU indique que « *le commerce est peu présent* », que « *L'offre commerciale des multiservices de Caillau est peu développée par rapport aux flux générés par les équipements* » et qu' « *Une réflexion peut être menée pour envisager le développement commercial de proximité au sein des espaces urbains afin de rapprocher les habitants du commerce, de mutualiser les déplacements, et de conforter le bourg de Caillau comme espace de centralité* » : depuis la fermeture du multiservices du Ptit Marché, le commerce n'est pas « peu présent » mais totalement absent de Caillau.

Tout ceci justifie d'autant plus que la réflexion sur la création d'un espace de centralité commercial à Caillau soit menée.

L'ancien emplacement du P'tit Marché n'étant clairement pas adapté à un petit commerce (absence de stationnement, accessibilité contrainte, absence de visibilité et proximité d'habitations), il paraît incontournable d'optimiser d'autres espaces que ceux du bourg de Caillau : ceux situés près de la RN89 à la sortie n° 6, à la place de la zone 1Aux ou aux abords de celle-ci, paraissent les seuls à satisfaire aux conditions de centralité (au milieu des 3 sorties RN qui maillent la commune), de stationnement, d'accessibilité et, bien entendu, de l'effet vitrine commerciale sur la nationale. Ils seraient d'ailleurs aisément accessibles par une bonne partie des habitants de Beychac. L'affectation de cet espace à du commerce permettrait également d'améliorer l'insertion paysagère et visuelle de cette entrée de ville (ce serait sûrement plus opportun en tout cas qu'un dépôt de matériaux).

Quant aux commerces prévus en sortie 7 (qui dessert plutôt les habitants de Vayres que ceux de Beychac-et-Caillau), ces commerces n'auront clairement pas pour objet de répondre aux besoins des habitants de la commune mais à ceux des occupants de la zone artisanale (ce qui est louable, mais ne doit pas se substituer à la création de petits commerces accessibles depuis le bourg de Caillau, donc à proximité de la sortie n° 6).

Par ailleurs, la commune compte d'ores-et-déjà un total de 140 ha de zones artisanales selon le PLU (et une simple traversée de la commune par la RN permet de s'en rendre compte) et le choix de développer encore cette zone sur la zone Aux de Caillau à la sortie n° 6 paraît difficilement compréhensible.

Les zones artisanales doivent être pensées au niveau intercommunal : à cette échelle et compte tenu des besoins identifiés, de nouvelles surfaces artisanales sont-elles nécessaires et, dans l'affirmative, est-ce fatalement à la commune de Beychac-et-Caillau et en particulier à la sortie n° 6 de les accueillir ? La lettre de la communauté de communes du 2 septembre 2024 ne répond pas sur la question des besoins et des ressources en la matière à l'échelle intercommunale (question pourtant soulevée dans plusieurs avis des personnes publiques consultées).

Le SCOT n'impose pas non plus à la commune de consacrer son territoire à des Z.A. : la délibération de prescription du PLU de 2021 le rappelle, le SCOT promeut l'implantation d'activités économiques mais il « *permet également la création d'un pôle de services et d'activités commerciales sur la commune* ».

En définitive, **nous ne sommes pas contre la création de nouveaux logements et/ou de nouvelles zones artisanales, mais contre le choix de limiter la commune à ces deux seules fonctions urbaines, sans créer de véritables commerces à Caillau à la sortie 6** (de type épicerie/restauration et/ou tout autre lieu de vie commercial et de rassemblement, autres en tout cas qu'un burger king).

Nous tenons à nouveau à saluer le travail effectué pour ce PLU et, de façon plus générale, les réalisations municipales à destination notamment des familles (centre de loisirs, médiathèque, école de musique, équipements sportifs), sans compter l'implantation du cabinet médical.

Nous espérons toutefois être entendus et vous demandons, Monsieur le Commissaire-enquêteur, d'émettre un avis défavorable au PLU ou bien un avis favorable sous réserve de dédier un zonage aux commerces/une centralité commerciale en sortie n° 6 à Caillau.

Nous vous prions de recevoir nos sincères salutations.

Pierre Mazé et Aurélie Pessey

Pierre Mazé

Aurélie Pessey

1 route de Boutin BEYCHAC-ET-CAILLAU

Beychac-et-Caillau, le 21 septembre 2024

**Objet : Enquête publique sur la révision du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous nous permettons de vous adresser quelques observations au sujet du projet de PLU de la commune de Beychac-et-Caillau, dans laquelle nous résidons depuis 4 ans.

Nous saluons le travail effectué par les élus pour cette révision du document d'urbanisme compte tenu de la difficulté de la tâche en matière d'aménagement du territoire, surtout dans une commune constituée de deux villages traversés de part en part par une route nationale.

Il nous semble toutefois que certains choix d'urbanisation mériteraient d'être réinterrogés avant l'approbation du PLU par le conseil municipal : nous visons ici l'absence totale de commerces de proximité à Caillau, à la faveur exclusivement de nouveaux programmes de logements et d'extension de la zone artisanale.

Les contraintes règlementaires vont réduire drastiquement toute ouverture à l'urbanisation dans les prochaines décennies et les choix d'aménagement qui résultent de cette révision du PLU doivent être attentivement sous-pesés.

Sauf erreur de notre part, il ressort des documents du PLU et de l'avis du Préfet que la commune a connu une très forte augmentation de sa population ces dernières années, au bénéfice de programmes de lotissements, ce qui induit notamment une saturation des équipements publics (école, station d'épuration, pression sur la ressource en eau potable...).

Les services de l'Etat interrogent donc fermement le choix de la commune d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces pour créer encore des lotissements et réclament la fermeture à l'urbanisation immédiate de la zone mixte prévue en limite Nord de Beychac (demande à laquelle la commune n'entend pas se plier selon le mémoire en réponse à l'avis de l'Etat).

Toujours est-il que, de notre point de vue, ce n'est pas tant la création de logements qui est critiquable et ni la volonté d'aménager une centralité à Beychac, mais il faut bien tenir compte de la barrière constituée par la RN89 et du fait que le village de Caillau ne compte lui non-plus aucun commerce.

Nous nous étonnons donc qu'aucune zone n'ait été dédiée au petit commerce par exemple à la sortie n° 6 de Caillau, alors que :

- « *permettre le développement commercial pour répondre aux besoins du territoire* » figure dans les objectifs de la révision du PLU votés dans la délibération du conseil municipal du 11 mai 2021 ;
- la « *synthèse générale des enjeux* » du PLU indique que « *le commerce est peu présent* », que « *L'offre commerciale des multiservices de Caillau est peu développée par rapport aux flux générés par les équipements* » et qu' « *Une réflexion peut être menée pour envisager le développement commercial de proximité au sein des espaces urbains afin de rapprocher les habitants du commerce, de mutualiser les déplacements, et de conforter le bourg de Caillau comme espace de centralité* » : depuis la fermeture du multiservices du Ptit Marché, le commerce n'est pas « peu présent » mais totalement absent de Caillau.

Tout ceci justifie d'autant plus que la réflexion sur la création d'un espace de centralité commercial à Caillau soit menée.

L'ancien emplacement du P'tit Marché n'étant clairement pas adapté à un petit commerce (absence de stationnement, accessibilité contrainte, absence de visibilité et proximité d'habitations), il paraît incontournable d'optimiser d'autres espaces que ceux du bourg de Caillau : ceux situés près de la RN89 à la sortie n° 6, à la place de la zone 1Aux ou aux abords de celle-ci, paraissent les seuls à satisfaire aux conditions de centralité (au milieu des 3 sorties RN qui maillent la commune), de stationnement, d'accessibilité et, bien entendu, de l'effet vitrine commerciale sur la nationale. Ils seraient d'ailleurs aisément accessibles par une bonne partie des habitants de Beychac. L'affectation de cet espace à du commerce permettrait également d'améliorer l'insertion paysagère et visuelle de cette entrée de ville (ce serait sûrement plus opportun en tout cas qu'un dépôt de matériaux).

Quant aux commerces prévus en sortie 7 (qui dessert plutôt les habitants de Vayres que ceux de Beychac-et-Caillau), ces commerces n'auront clairement pas pour objet de répondre aux besoins des habitants de la commune mais à ceux des occupants de la zone artisanale (ce qui est louable, mais ne doit pas se substituer à la création de petits commerces accessibles depuis le bourg de Caillau, donc à proximité de la sortie n° 6).

Par ailleurs, la commune compte d'ores-et-déjà un total de 140 ha de zones artisanales selon le PLU (et une simple traversée de la commune par la RN permet de s'en rendre compte) et le choix de développer encore cette zone sur la zone Aux de Caillau à la sortie n° 6 paraît difficilement compréhensible.

Les zones artisanales doivent être pensées au niveau intercommunal : à cette échelle et compte tenu des besoins identifiés, de nouvelles surfaces artisanales sont-elles nécessaires et, dans l'affirmative, est-ce fatalement à la commune de Beychac-et-Caillau et en particulier à la sortie n° 6 de les accueillir ? La lettre de la communauté de communes du 2 septembre 2024 ne répond pas sur la question des besoins et des ressources en la matière à l'échelle intercommunale (question pourtant soulevée dans plusieurs avis des personnes publiques consultées).

Le SCOT n'impose pas non plus à la commune de consacrer son territoire à des Z.A. : la délibération de prescription du PLU de 2021 le rappelle, le SCOT promeut l'implantation d'activités économiques mais il « *permet également la création d'un pôle de services et d'activités commerciales sur la commune* ».

En définitive, **nous ne sommes pas contre la création de nouveaux logements et/ou de nouvelles zones artisanales, mais contre le choix de limiter la commune à ces deux seules fonctions urbaines, sans créer de véritables commerces à Caillau à la sortie 6** (de type épicerie/restauration et/ou tout autre lieu de vie commercial et de rassemblement, autres en tout cas qu'un burger king).

Nous tenons à nouveau à saluer le travail effectué pour ce PLU et, de façon plus générale, les réalisations municipales à destination notamment des familles (centre de loisirs, médiathèque, école de musique, équipements sportifs), sans compter l'implantation du cabinet médical.

Nous espérons toutefois être entendus et vous demandons, Monsieur le Commissaire-enquêteur, d'émettre un avis défavorable au PLU ou bien un avis favorable sous réserve de dédier un zonage aux commerces/une centralité commerciale en sortie n° 6 à Caillau.

Nous vous prions de recevoir nos sincères salutations.

Pierre Mazé et Aurélie Pessey