

Aménagement d'une zone commerciale dans la commune de Beychac et Cailleau (33)

Comment faire face aux nouveaux enjeux auxquels est confrontée la commune et répondre aux besoins de la population croissante et vieillissante ?



Aménagement d'une zone commerciale dans la commune de Beychac et Cailleau (33)

Comment faire face aux nouveaux enjeux auxquels est confrontée la commune et répondre aux besoins de la population croissante et vieillissante ?



Avertissement

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.

- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.

- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont apporté leur aide et leur soutien, mais également qui m'ont accordé un temps précieux lors de l'élaboration de mon projet en répondant à mes questions.

Je tenais tout d'abord à remercier Monsieur Abdelillah HAMDOUCH, maître de conférences au sein de l'école Polytech'Tours, département aménagement et tuteur de mon projet, pour m'avoir guidée dans mes choix et avoir été présent autant de fois que nécessaires.

Je souhaite également remercier Monsieur Philippe GARRIGUE, maire de la commune de Beychac et Cailleau, de l'intérêt porté à mon projet ainsi que son implication et ses réponses apportées lors de chaque entretien.

Je remercie également Mesdames BARDE et GUIMBERTEAU, présentes au secrétariat de la mairie de Beychac et Cailleau, pour avoir pris la peine de répondre à mes demandes ainsi que m'avoir fourni tous les documents dont j'avais besoin.

Enfin, je remercie tous mes proches qui ont pu avoir un regard différent du mien sur ce projet, afin d'aborder des points que j'aurais pu omettre, ainsi que le soutien qu'ils m'ont apporté durant toute l'élaboration de ce projet.

Sommaire

Introduction.....	11
Première partie : diagnostic	13
I) Présentation de la commune	13
1) Localisation	13
2) La commune de Beychac et Cailleau	18
II) Diagnostic territorial.....	29
1) Atouts et mises en valeur de la commune	29
2) Points faibles de la commune.....	30
3) Quelle faiblesse mettre en avant et quelle opportunité saisir ?.....	32
Deuxième partie : proposition d'aménagement	34
I) Approche analytique : enjeux du territoire étudié.....	34
1) Enjeu communal à l'échelle du département	34
2) Enjeux démographiques et liés au logement	34
3) Enjeux de santé.....	35
4) Enjeux économiques.....	35
5) Enjeux de réseaux de transports et réseaux routiers.....	36
6) Enjeux environnementaux.....	36
II) Etude de faisabilité et d'impact de la création d'une zone commerciale	38
1) Inventaire et analyse des autres surfaces commerciales de la zone : mise en concurrence	38
2) Zone de couverture de la future zone commerciale	39
III) Création d'une zone commerciale.....	40
1) Choix du lieu d'implantation	40
2) La conception du projet.....	43
3) Le plan masse	62
4) Attentes d'un tel projet	63
Table des cartes.....	64
Table des photos.....	64

Table des figures.....	65
Table des graphes.....	65
Bibliographie.....	66
Table des sigles.....	67
Table des matières	68

Introduction

La concrétisation des thèmes et matières étudiés tout au long de cette première année en école d'ingénieur se fait par l'élaboration d'un projet individuel. Le choix du sujet et de l'espace associé étant libre, j'ai décidé de me pencher sur les problématiques liées au territoire dans lequel j'ai longtemps vécu, en Gironde (33).

Il s'agit de la commune de Beychac et Cailleau (ou Beychac et Caillau, les deux écritures étant correctes), située à 21km de Bordeaux, capitale de la région Aquitaine et classée patrimoine mondial de l'UNESCO, et à 16km de Libourne, sous-préfecture de Gironde.

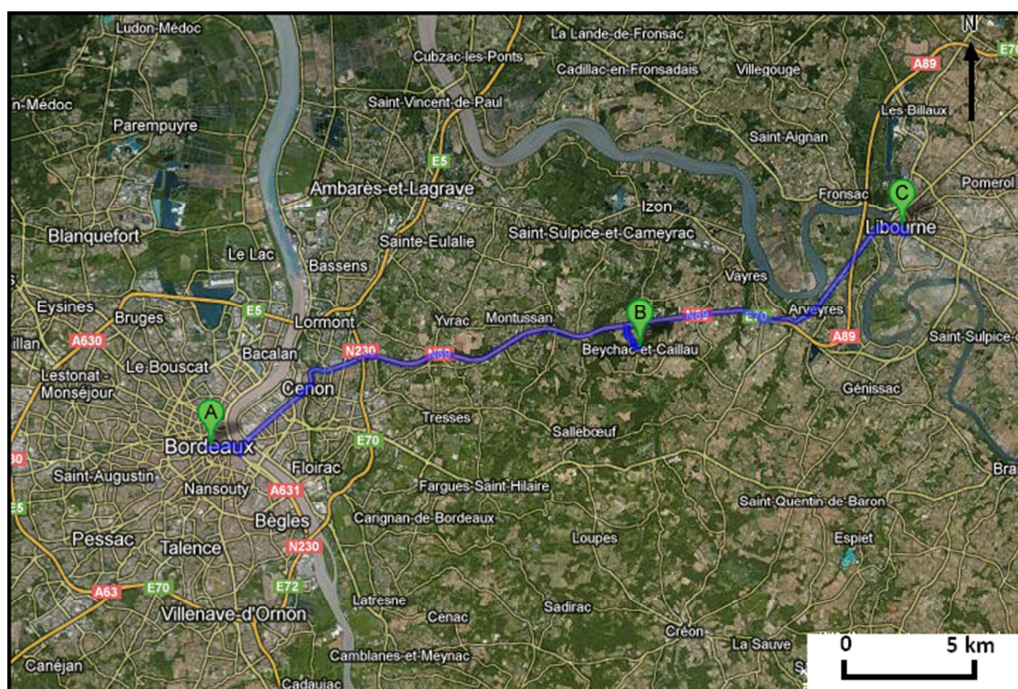


Photo 1 : position Beychac et Cailleau

Source : réalisation Chloé CURRIAS d'après vue aérienne Google Maps

D'une superficie de 15,62 km², la commune compte 1993 habitants (données INSEE 2009). Beychac et Cailleau est une commune en pleine expansion, et en pleine croissance démographique : en effet, en 8 ans, de 1999 à 2007, on compte une augmentation de +7.5% de la population.

Depuis le début des années 2000, de nombreuses structures ont été aménagées pour accueillir au mieux la population : un espace sportif a été créé, un centre de loisirs en collaboration avec d'autres communes a été construit, une médiathèque inaugurée en septembre 2011...

Différentes thématiques sont ainsi abordées : le logement, l'éducation, le sport, les loisirs et la culture, l'accès aux commodités, l'emploi.

Il est cependant important de noter que, comme dans beaucoup d'autres communes françaises, la population, bien qu'augmentant, vieillit, et la désertification du corps médical n'aide pas ce phénomène de société. Par ailleurs, il est à déplorer le fait qu'il n'y ait aucun commerce dans cette commune de près de 2000 habitants : pas de pharmacie, pas de magasin exceptée une petite supérette/boucherie qui ne fonctionne pas très bien, pas de boulangerie (juste un dépôt de pain)... Autant de défaillances qui sont à parer le plus tôt possible pour permettre d'attirer le plus large public possible, et surtout de conserver la population déjà présente.

C'est pourquoi j'ai trouvé intéressant d'étudier cet attrait pour la région bordelaise et plus particulièrement pour la commune, en connaître les raisons et anticiper les conséquences, tant positives que négatives.

Les questions que j'ai souhaité étudier sont donc principalement comment la commune peut faire face à cette croissance démographique, et surtout comment en faire un atout et ainsi continuer d'attirer toujours plus de population ?

Première partie : diagnostic

I) Présentation de la commune

1) Localisation

a) Echelle globale : région, département



Carte 1 : localisation de la commune en France

Source : fond de carte : cartesfrance.fr, réalisation : Chloé CURRIAS

La région aquitaine est la 5^{ème} région touristique française. Les éléments qui la rendent particulièrement attractive sont principalement l'océan, l'espace disponible offert, le climat agréable et une nature riche et préservée. La viticulture est un secteur très important dans la région bordelaise et le commerce du vin constitue une part non négligeable dans l'économie du département, qui attire de plus beaucoup les touristes, puisque 3,3 millions de visites ont été estimées sur l'ensemble du vignoble aquitain en 2009, dont 43% de Français.

La commune de Beychac et Caillau se trouve dans le département de la Gironde (33) qui longe l'océan Atlantique, et profite de l'estuaire de la Garonne.

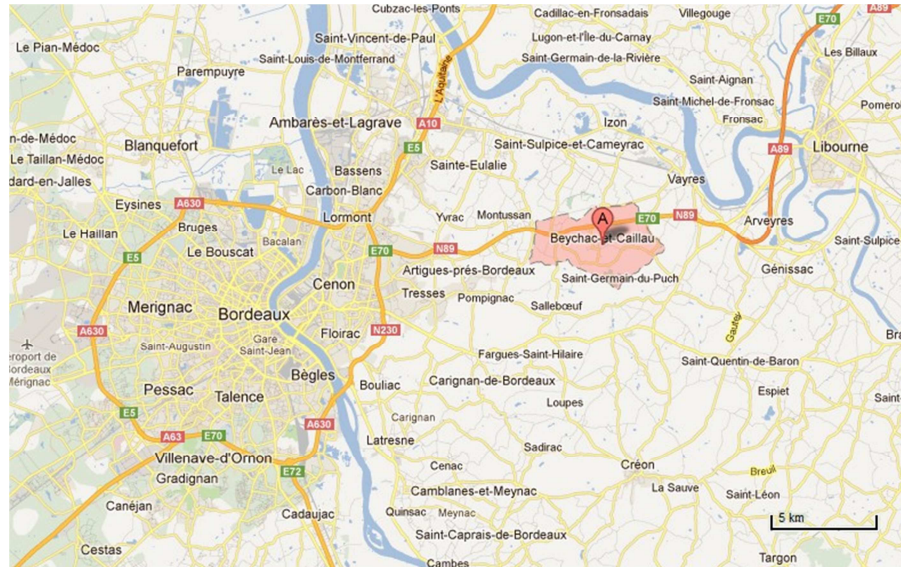
Forêt de pins, plages de sable étendues, vignobles renommés dans le monde entier, la dune du Pyla, le Bassin d'Arcachon, l'Estuaire de la Garonne (le plus vaste

d'Europe), sont autant d'éléments exceptionnels qui attirent les touristes. Le département s'étend sur plus d'un million d'hectares, offrant une alternance de sites naturels et de paysages urbains. Son patrimoine, sa gastronomie et son vignoble attirent chaque année des millions de touristes en quête de détente et de découvertes.

Riche de son patrimoine viticole, la commune de Beychac et Cailleau se situe au cœur des vignobles les plus réputés de la région, tels que les Graves de Vayres, Fronsac, Saint-Emilion, Pomerol... A ce titre, la commune de abrite Planète Bordeaux, un site qui permet de découvrir l'environnement du vin.

b) Une commune située au cœur de l'axe Bordeaux-Libourne

La commune de Beychac et Cailleau, située à proximité de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB), fait partie de l'aire urbaine bordelaise. Elle est incluse, dans ce cadre, dans son aire du Schéma de Cohérence Territoriale.



Carte 2 : localisation de Beychac et Cailleau

Source : Google maps

La commune, localisée à égale distance de Bordeaux et Libourne, est accessible principalement par la route nationale n°89 (RN 89), axe majeur qui traverse la commune d'ouest en est, et qui assure le lien rapide avec le bassin d'emplois bordelais mais aussi avec celui de Libourne.

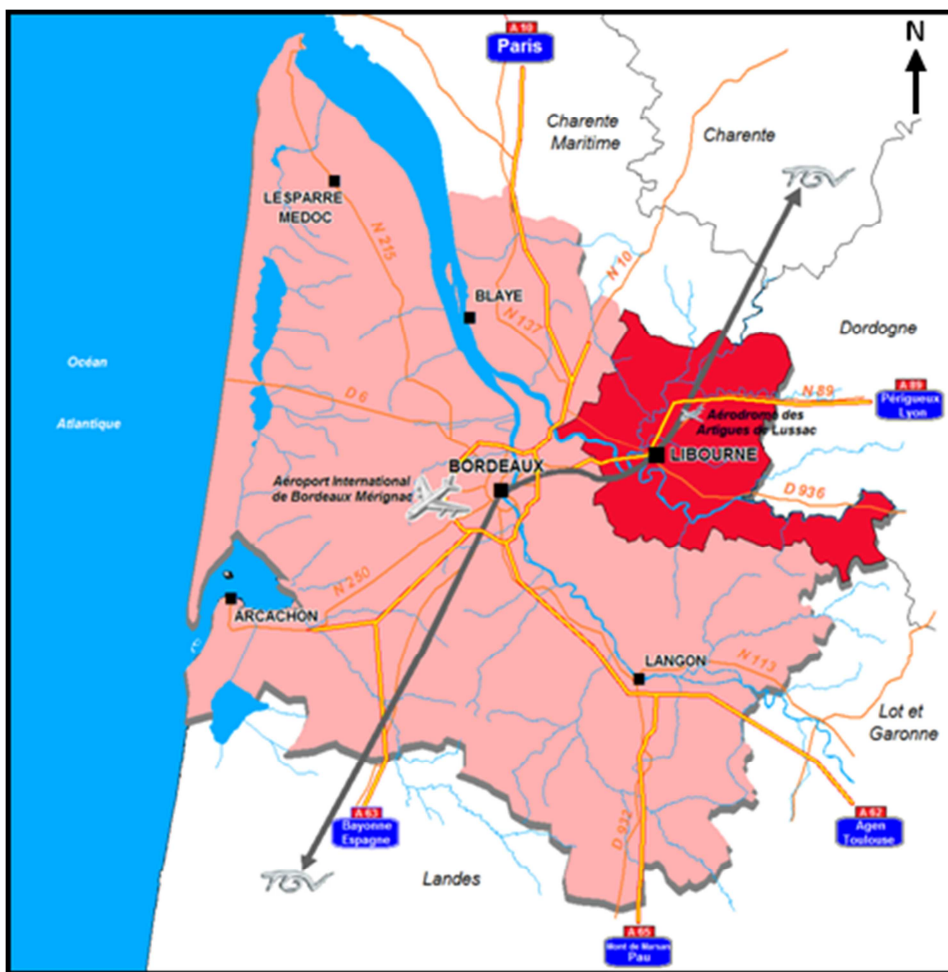


Carte 3 : localisation de la commune par rapport aux zones d'influence

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après : http://www.bordeaux.arlogis.com/cms/Nos-annonces_1931/Vente-terrain-constructible-33

Deux lignes (commerciales et scolaires) de bus, assurés par le département de la Gironde, permettent une liaison interurbaine.

La CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux), qui regroupe 27 communes, et compte 820 000 habitants, offre 368 300 emplois (en 2007) dont 50% dans le commerce, transports et services divers, et 30% en agriculture. Bordeaux est une ville très accessible, principalement grâce aux trois autoroutes, l'A62 (direction Toulouse), l'A63 (direction Bayonne) et l'A10 (direction PARIS). L'aéroport de Bordeaux-Mérignac est également générateur de flux quotidiens de voyageurs d'affaires ou de touristes.

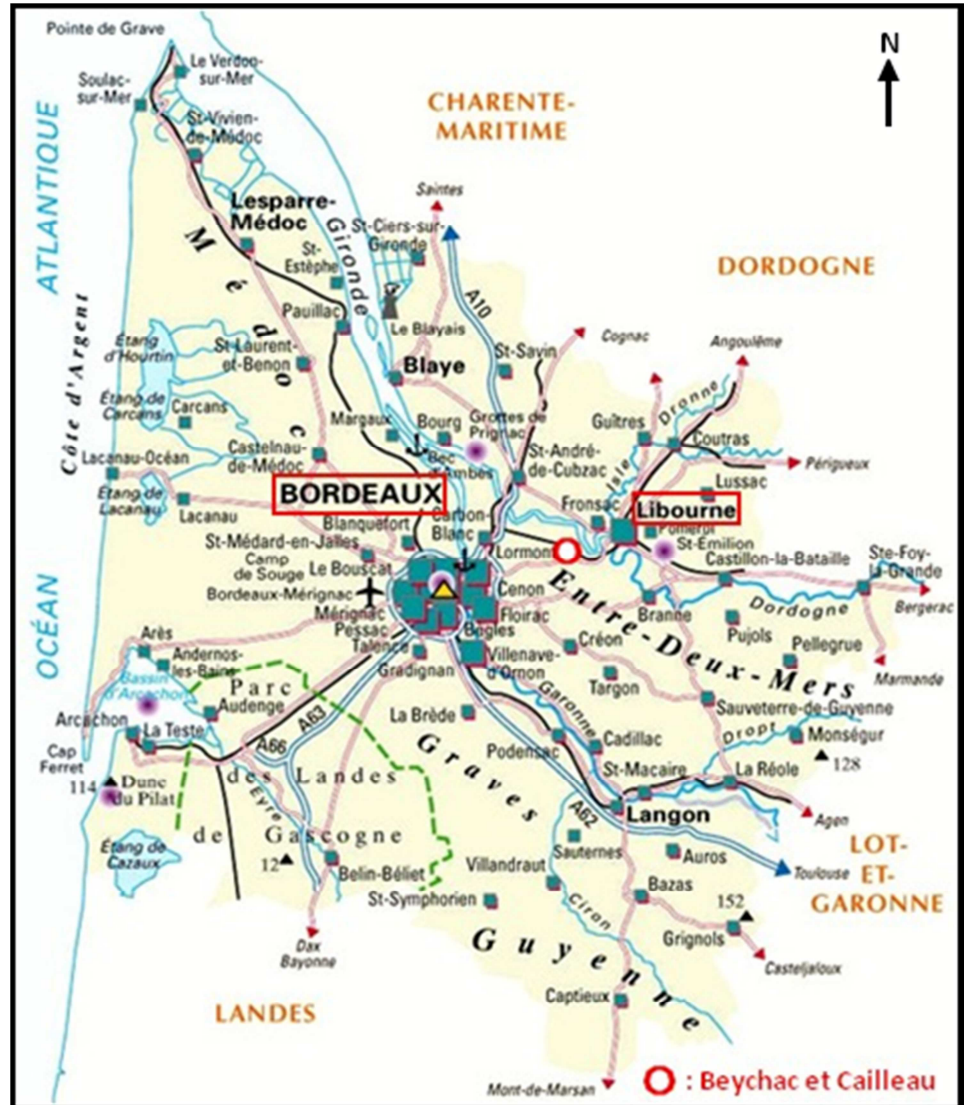


Carte 4 : localisation du Libournais par rapport à la Gironde

Source : <http://www.libourne.cci.fr/index.asp?ID=41>

Le Libournais, qui regroupe 9 communautés de communes soit 131 communes, rassemble 143 389 habitants (2009, INSEE) et 52 131 emplois (au 1^{er} janvier 2010), ce qui fait de cette zone le deuxième bassin d'emplois du département, soit 8,7%. En croissance de 8,5 % entre 1999 et 2006, ces emplois se concentrent pour 33 % sur la commune de Libourne. De plus, le Libournais jouit

d'une excellente accessibilité : Bordeaux et l'A10 (vers Nantes, Paris) sont accessibles à 25 minutes en voiture, la présence de l'A89 (vers Clermont-Ferrand) assure la liaison vers le Rhône-Alpes, mais aussi la ligne TGV, qui permet de se rendre à la capitale en trois heures, avec 5 trains par jour.

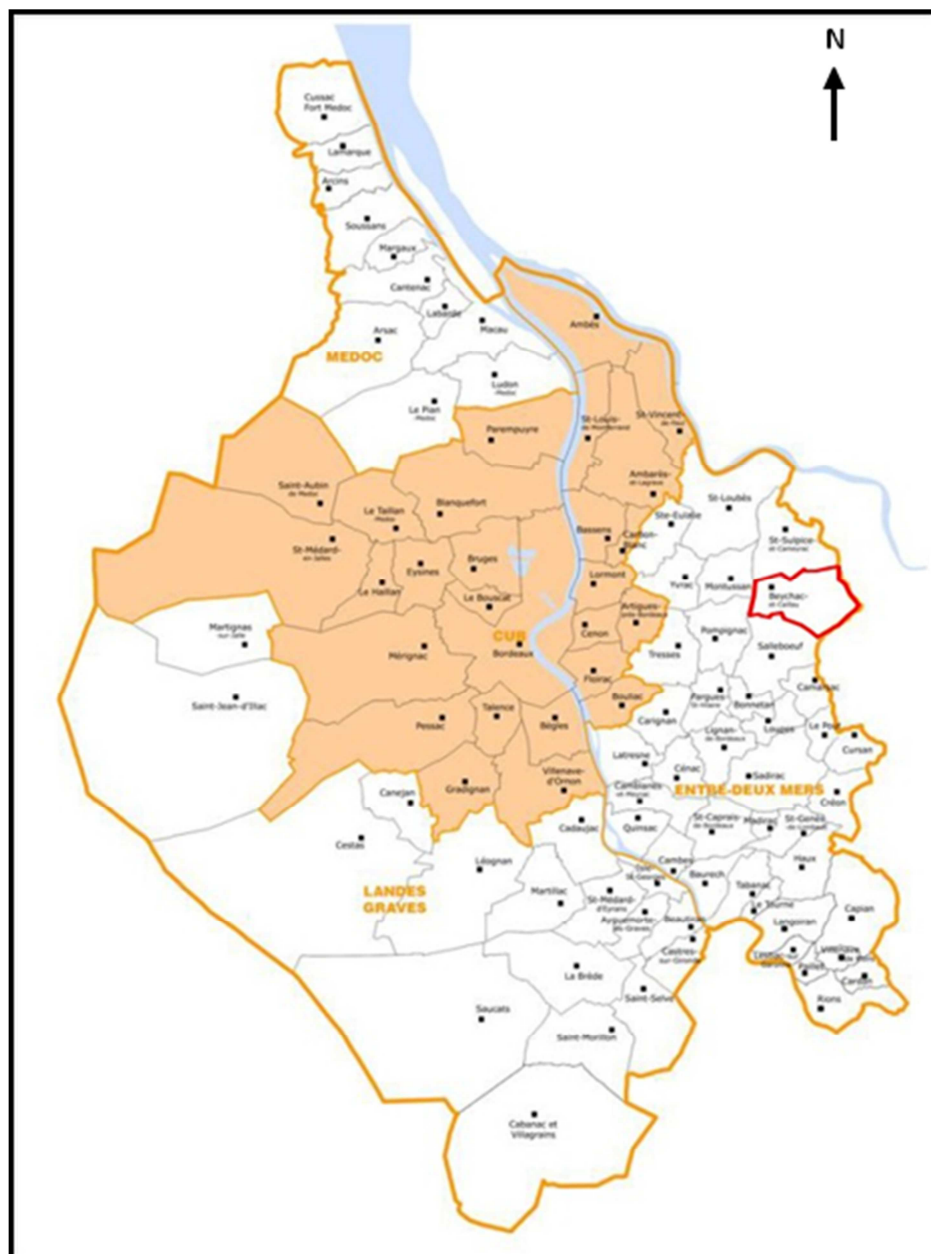


Carte 5 : localisation de la commune par rapport aux villes d'influence du département
 Source : modification : Chloé CURRIAS d'après <http://francefrancefrance.free.fr/carte-departement/33-gironde/>

2) La commune de Beychac et Cailleau

a) Vivre à Beychac et Cailleau

Le maire de la commune, monsieur Philippe Garrigue, socialiste, élu en 1991, préside actuellement le conseil de la commune.



Carte 6 : Beychac et Cailleau au sein de l'aire métropolitaine bordelaise

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après le Sysdau

Beychac et Cailleau fait partie du SYSDAU : « il s'agit du syndicat mixte qui agit au cœur de l'aménagement du territoire des 93 communes de l'aire métropolitaine bordelaise, dont la commune de Beychac et Cailleau fait partie. Il agit sur les dossiers d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et intervient lors de la réalisation, tout en assurant le suivi de la mise en œuvre du SCOT. »

Ce regroupement de 93 communes a pour but d'élaborer ensemble un projet de développement cohérent. « L'habitat, l'économie, l'environnement, ou encore l'agriculture sont autant de sujets de réflexion pour ce vaste territoire de 167 000 hectares qui abrite 870 000 habitants. »

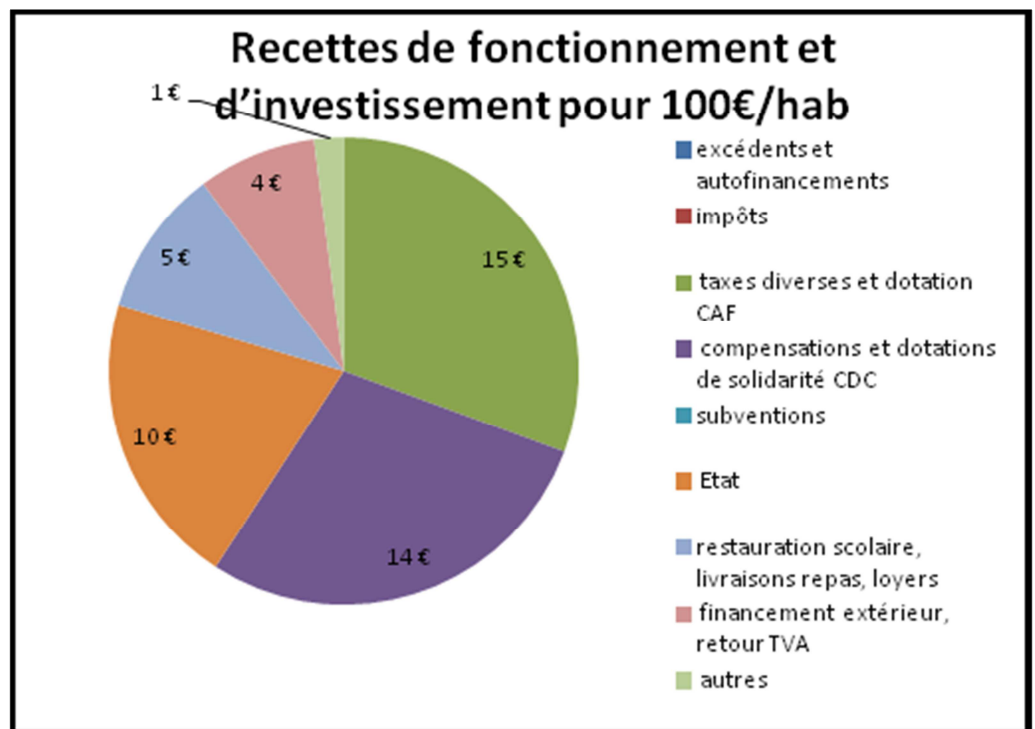
(Source :

http://www.sysdau.fr/pagesEditos.asp?IDPAGE=7&sX_Menu_selectedID=top_883285DB).

Beychac et Cailleau fait partie de la communauté de communes du secteur de Saint-Loubès, qui regroupe les communes de Saint-Loubès, Sainte Eulalie, Yvrac, Montussan, Beychac et Cailleau, Vayres, et dont le vice Président est Philippe GARRIGUE, maire de la commune.

Le budget de la commune, voté à l'équilibre dépenses-recettes et à hauteur de 2 691 217,53€, a augmenté de 14% en comparaison avec l'année 2011, qui s'est clôturée avec un excédant global de 676 129,61€. De ce fait, les taux d'impositions demeurent les mêmes qu'en 2011, et restent en dessous de ceux de communes similaires.

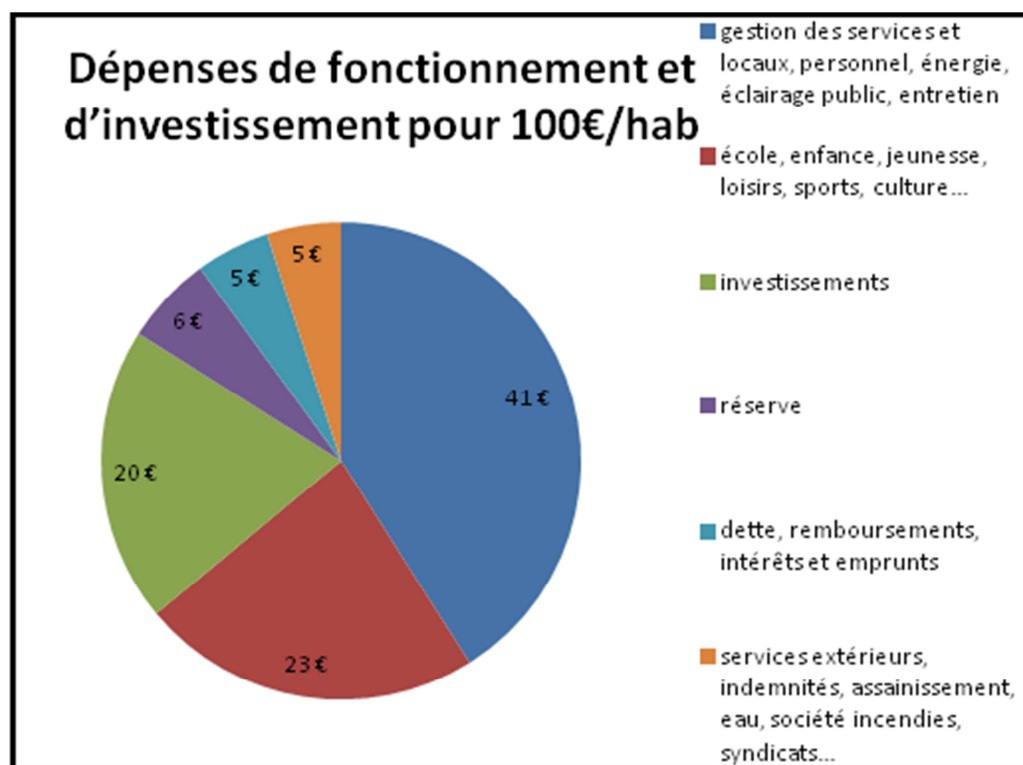
Les recettes de fonctionnement et d'investissement, pour 100€ par habitant, sont réparties de la manière suivante :



Grphe 1 : provenance des recettes de la commune

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après le bulletin municipal de la commune, mai 2012.

Les dépenses de fonctionnement et d'investissement pour 100€ par habitant se divisent de la manière suivante :



Graphe 2 : répartition des dépenses de la commune

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après le bulletin municipal, mai 2012.

La commune de Beychac et Cailleau dispose des équipements suivants :

- Equipements éducatifs :
 - Une école maternelle et primaire
 - Une Halte-Garderie en association avec Saint Sulpice et Cameyrac et Montussan
 - Un centre de loisirs
 - Un point de rencontres jeunes

- Equipements culturels :
 - Une médiathèque



Photo 2 : médiathèque

Source : <http://www.asso-rebeca.com/fr/infos-pratiques.html>

- Un bâtiment réservé aux activités musicales (piano, guitare...)

➤ Equipements sportifs :

- Un complexe sportif où on peut pratiquer judo, danse, musculation, basket, tennis, tennis de table, futsal...



Photo 3 : espace sportif de la Trappe

Source : <http://www.beychac-cailleau.fr/>

- Un parcours de santé
- Des terrains de foot, basket, deux courts de tennis
- Une rampe de skate

➤ Equipements commerciaux

- Une boucherie alimentation générale dans le centre bourg



Photo 4 : supérette centre bourg

Source : Google Maps

➤ Réseaux de transport :

- Deux lignes de bus qui vont au parc relais tramway de Bordeaux
- Un service gratuit hebdomadaire de navette en bus dans un centre commercial pour les courses des personnes âgées.

b) Histoire de la commune

Une population ancrée dans sa commune

La population de Beychac et Cailleau n'a cessé de s'accroître au fil des années. Actuellement, plus de 60% des résidents de la commune y habitent depuis plus de 10 ans. Parmi eux, 19% y réside depuis au moins 10 ans jusqu'à 19 ans, 20% depuis au moins 20 jusque 30 ans et 22% depuis plus de 30 ans, ce qui témoigne du sentiment de bien-être des habitants, ainsi qu'un certain confort offert par la proximité avec les deux villes principales du département.

Il y a une stabilité quant à la part de la population située dans les tranches d'âges de 0-14 ans et 30-60 ans, cependant les classes 15-29 sont moins nombreuses (-5% environ entre 1999 et 2008), ce qui peut s'expliquer par les études de plus en plus longues et de plus en plus éloignées de la commune, ainsi que la tranche d'âge des 60 ans et plus, qui a augmenté sur la même période d'environ 3%.

Des transports régressifs

Fait plutôt peu habituel, la commune de Beychac et Cailleau était dotée, au début du XXème siècle, d'une ligne de Tramway qui allait jusqu'à Bordeaux.

Demandée en 1902 par un syndicat de riverains, la ligne commença à être exploitée en 1908, même si la Mairie de Bordeaux s'opposa à cette concurrence directe. La ligne était dotée d'un avantage non négligeable : un raccordement avec le réseau du Paris-Orléans via une plaque tournante. La ligne fut prolongée jusqu'à Beychac et Caillau, soit une longueur totale de 16 km. A cause des redevances versées aux Tramways de Bordeaux trop élevées, l'exploitant finit par vendre ses installations et équipements à la compagnie bordelaise en 1913.

Un train saisonnier fut même instauré en 1927 pour alimenter le Marché des Capucins avec les productions maraîchères situées le long de la ligne, marché qui est actuellement le marché le plus important de Bordeaux. Malgré le succès rencontré, le Conseil Général mit fin à ce service dix ans plus tard. En 1941, le tram de Beychac-et-Caillau convoya du vin en barrique.

Apparu à la fin des années 1880, c'est en 1957 que la dernière ligne du tramway de Bordeaux disparaît, principalement à cause de l'expansion de l'utilisation de la voiture. Cependant, en 2000 débute une période de travaux gigantesques pour réintroduire le tramway à Bordeaux, dont la première phase a été achevée en 2005, avec une autre phase d'extension achevée et une autre en cours. Le but serait, à terme, d'occulter l'utilisation de la voiture à Bordeaux.

Autrefois liée à Bordeaux via le tramway, Beychac et Cailleau n'est accessible que par la route, en voiture ou en bus. Par ailleurs, il est prévu pour l'horizon 2020 de créer une voie réservée aux bus qui longerait la route nationale 89 en vue de desservir le parc relais de tramway Buttinière, ce qui permettrait d'atteindre la ville de Bordeaux sans utiliser la voiture.

La désertification du corps médical

Un cabinet médical était présent jusqu'à il y a quelques années. Le cabinet a été transféré à Montussan, commune située à 7km, dans le but d'en créer un autre en association avec d'autres médecins.

Seules deux infirmières libérales sont présentes sur la commune.

Une dynamique économique qui évolue

Les emplois présents dans la commune étaient autrefois plus importants dans le domaine viticole, qui ont tendance à se rétracter de plus en plus, principalement dû à une pression foncière importante. On comptait en effet en 1988 37 exploitations en légumes, fruits et viticulture, contre 25 aujourd'hui. Cependant, la surface autrefois utilisée a aujourd'hui été doublée.

Le taux de chômage a diminué de 3 points entre 1999 et 2008, et le nombre d'emploi dans la commune a été doublé sur cette période. En 1999, environ 18% des résidents travaillent dans la commune, tout comme aujourd'hui, de même qu'environ 80% travaillent dans le département.

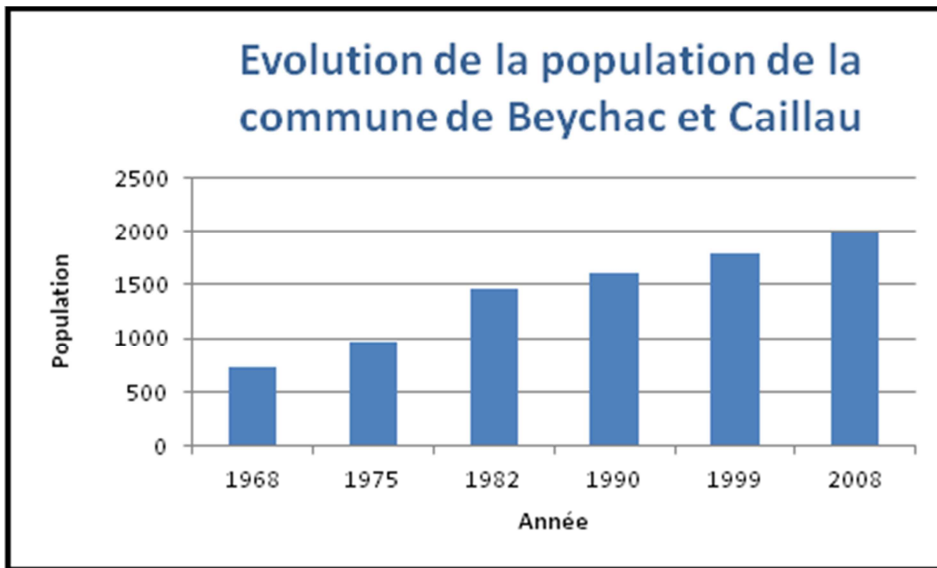
Des commerces de proximité en déclin

Les commerces de Beychac et Cailleau sont très peu nombreux voire insuffisants : seule une supérette demeure depuis des années, appartenant à la mairie, qui offre par conséquent un logement à son repreneur, mais a été de nombreuses fois reprise. Elle était dans les années 90 un bureau de tabac et presse, puis durant les années 2000 a été transformée en magasin d'alimentation avec une partie boulangerie, qui a par la suite été reprise mais avec un dépôt de pain, et qui est actuellement une boucherie avec une petite partie alimentation générale.

Il n'y a pas de boulangerie, aucune pharmacie, ni aucun autre commerce auquel on pourrait s'attendre dans une commune de près de 2000 habitants.

c) Situation démographique

Une population en constante augmentation



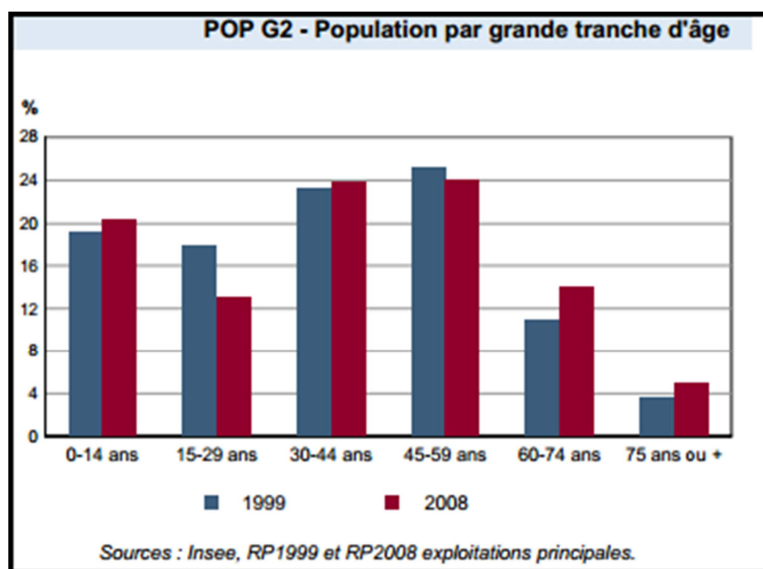
Graph 3 : évolution de la population de la commune

Source : réalisation Chloé CURRIAS d'après données INSEE

La population beychacaise et caillalaise a été multipliée par 2,7 en 40 ans. Ce graphique montre, en effet, deux périodes qui ont été particulièrement dynamiques : entre 1975 et 1982, une augmentation de population +50% a été relevée, et la période 1999-2008, caractérisée par une croissance de près de 8% de sa population. Cette dernière période de croissance, certes plus modérée, montre cependant un réel attrait pour la commune (1,13% de croissance annuelle à Beychac et Caillau entre 1999 et 2007 contre 1,06% pour la Communauté de Communes du Secteur de Saint Loubès et 0,90% pour le département de la Gironde).

La commune compte actuellement 1 993 habitants (2009, données INSEE).

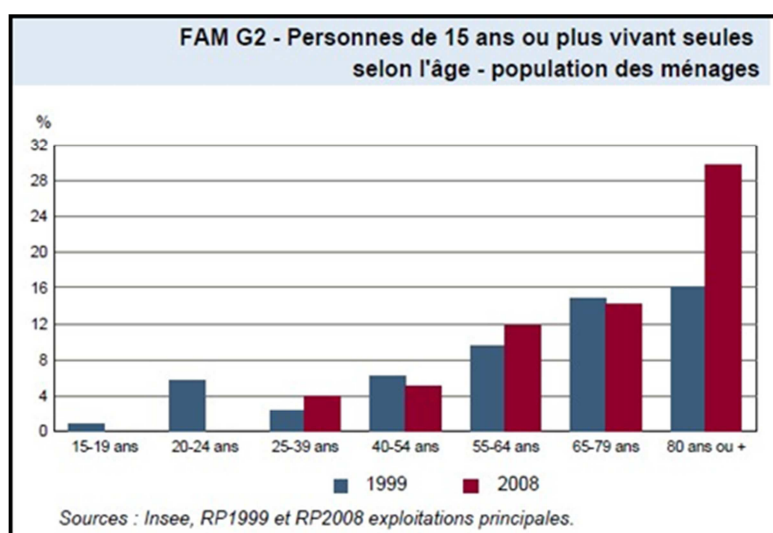
Mais une population vieillissante, qui vit de plus en plus seule



Graph 4 : évolution des âges entre 1999 et 2008

Source : données INSEE

Les tranches d'âge de la population de la commune se répartissent plutôt équitablement entre les années 1999 et 2008. Cependant on remarque une réduction de la part des 15-29 ans, qui s'explique probablement, comme dit précédemment, par la part de plus en plus importante de jeunes qui partent étudier soit à Bordeaux soit ailleurs en France ou à l'étranger. Enfin, la part des personnes âgées de plus de 60 ans augmente de plus en plus, et continue aujourd'hui encore de croître.



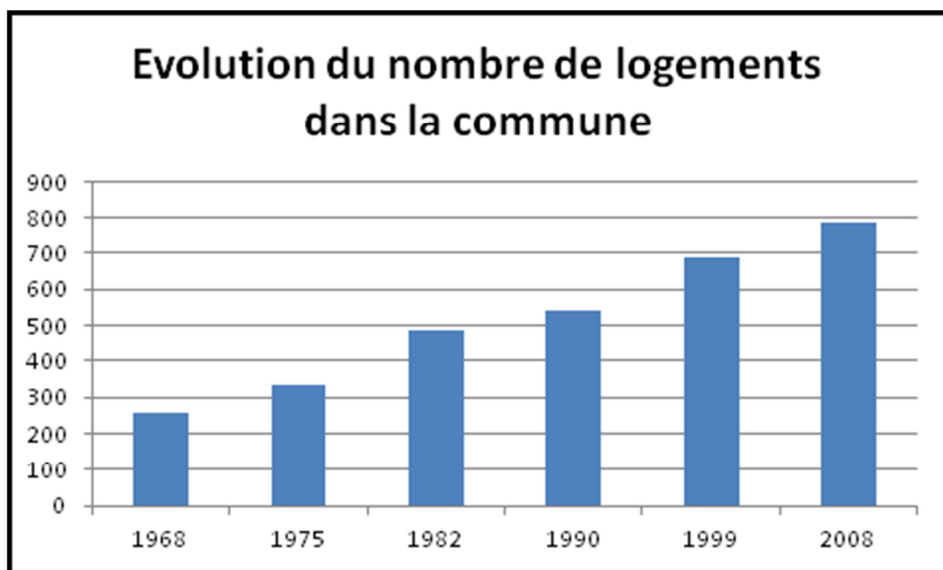
Graph 5 : évolution des personnes vivant seules

Source : données INSEE

La part des personnes de plus de 80 ans et vivant seules a augmenté énormément, et on peut même dire qu'elle a presque doublé entre 1999 et 2008, ce qui fait de ces

personnes une population très vulnérable, et qui est particulièrement à prendre en compte.

Une production de logements assez élevée



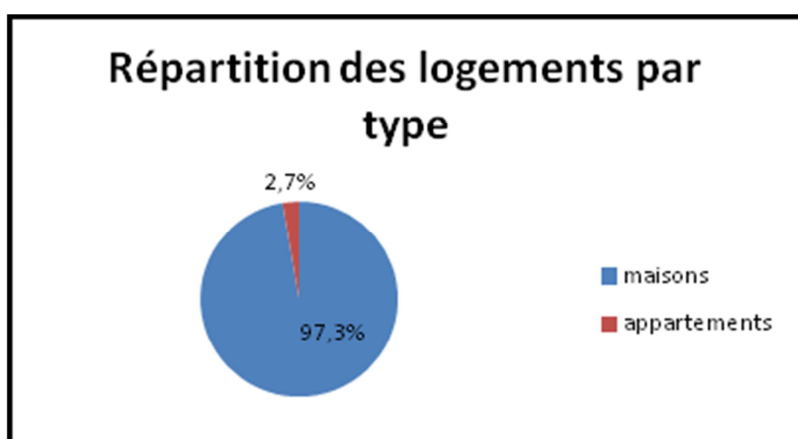
Graphe 6 : évolution des logements

Source : Chloé CURRIAS d'après données INSEE

Le nombre de logements était de 785 en 2008, mais il est en évolution permanente, puisque des logements sociaux sont en construction actuellement (environ 40 logements).

Le parc de logement de Beychac et Cailleau (+9%) a progressé plus fortement que la population (+6%) sur la période de 1999 à 2006.

L'augmentation du parc se fait principalement au profit des résidences principales (de 643 à 755), les logements vacants connaissant une diminution significative (de 37 à 23).

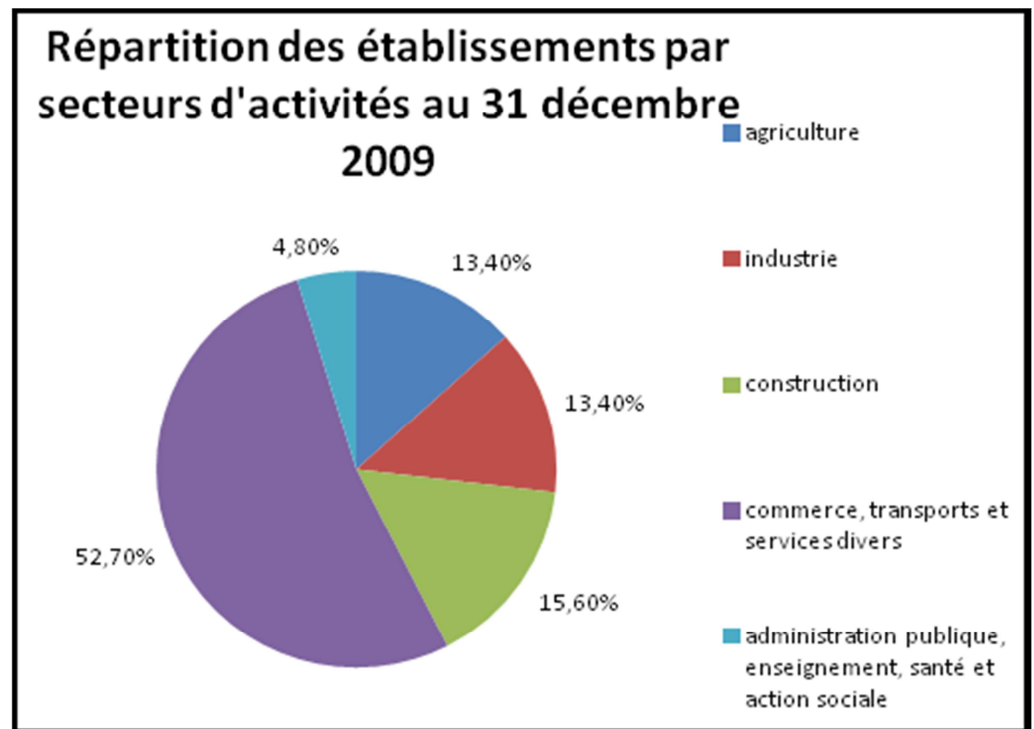


Graphe 7 : types de logements

Source : Chloé CURRIAS d'après données INSEE

d) Situation économique

Un tissu économique local dynamique à dominante commerciale



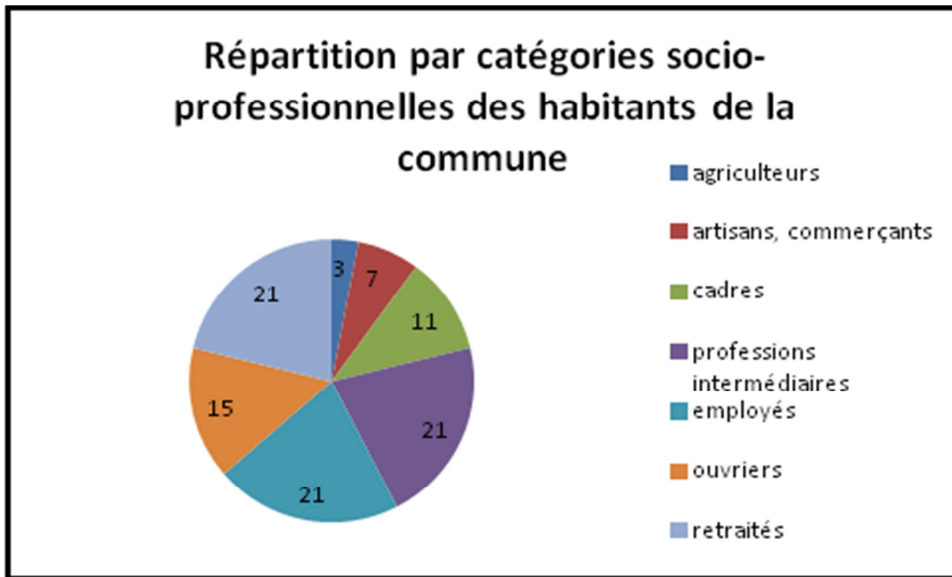
Graphique 8 : établissements par secteurs d'activités de la commune

Source : Chloé CURRIAS, d'après données INSEE

Le secteur d'activités qui prédomine à l'heure actuelle, et, pour plus de la moitié, le domaine du commerce, transports et services, soit environ 100 établissements au 31 décembre 2009, pour 80 entreprises. La part de l'industrie, qui est plutôt faible, s'explique par une sorte de « spécialisation des territoires » : la commune de voisine de Vayres est plus spécialisée dans l'industrie et moins dans le commerce, Beychac et Cailleau plus dans le commerce que dans l'industrie.

Une population active

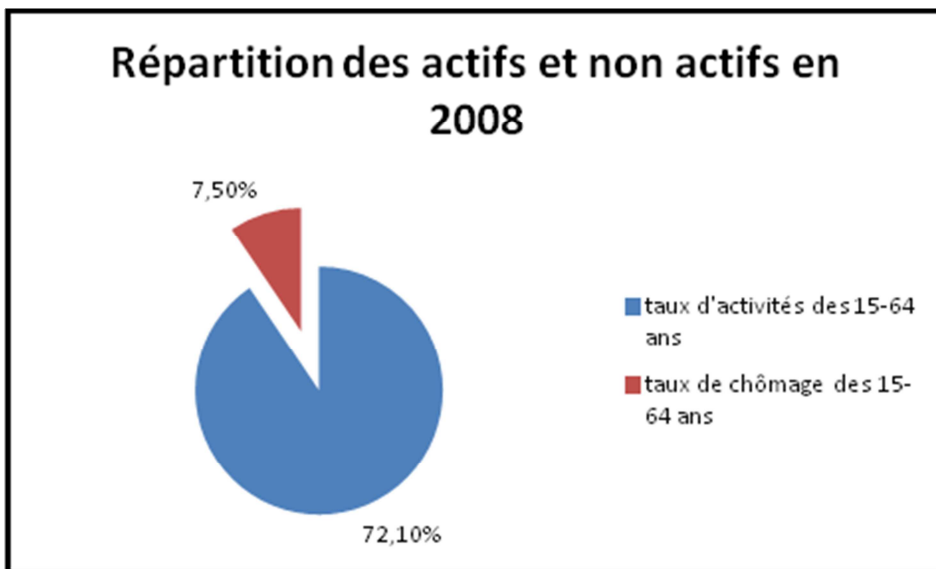
La population active de Beychac et Cailleau augmente sensiblement depuis 1999, mais diminue cependant en part, puisque le nombre de retraités a doublé. Selon l'INSEE, la commune de Beychac et Cailleau accueille 1 068 emplois sur la commune en 2006, contre 618 en 1999, soit deux fois plus d'offres locales d'emplois en 7 ans.



Graphe 9 : catégories socio-professionnelles des résidents

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après <http://www.drimki.fr/population+beychac-et-caillau+33750>

Les domaines d'emplois prédominants sont, comme en témoigne ce graphique, les employés, professions intermédiaires mais on compte aussi plus de 20% de retraités, soit environ près de 400 retraités présents sur la commune, une population qui est donc bien représentée, et pour laquelle il faut réaliser des structures adaptées et proposer des services qui les concernent.



Graphe 10 : taux de chômage des résidents de la commune

Source : Chloé CURRIAS d'après données INSEE

La commune de Beychac et Cailleau compte un taux de chômage relativement faible en comparaison avec la moyenne nationale (entre 9 et 10%). La commune semble donc propice au travail, soit de par sa position par rapport aux bassins d'emplois principaux, soit par les emplois proposés par la commune.

II) Diagnostic territorial

1) Atouts et mises en valeur de la commune

a) Région bordelaise attractive

Un climat agréable, des paysages remarquables, des territoires protégés, l'océan à proximité sont autant d'attraits que possède à la région bordelaise.

Le secteur de la vigne est le principal moteur de l'activité agricole sur la commune. La grande majorité des cultures de Beychac et Cailleau se situe dans l'aire AOC et les terres sont particulièrement productives. Ce sont donc des ressources à forte identité à ne pas négliger.

Le tourisme viticole qui est l'une des principales raisons des visites touristiques en Aquitaine, et la commune détient un atout de taille : un site touristique, qui permet de découvrir les vins de la région, d'apprendre à les déguster et savoir l'associer avec les mets, apprécier différents crus... Le site se situe le long de la route nationale 89 et demeure un réel atout pour la commune.



Photo 5 : Planète Bordeaux

Source : http://www.bordeauxclic.com/bordeaux/bordeauxclic/226/Bordeaux_a_du_nez/

b) Une commune à la position stratégique

Située à une vingtaine de kilomètres de Bordeaux, et à une quinzaine de Libourne, Beychac et Cailleau profite de son emplacement privilégié, qui permet ainsi aux personnes travaillant dans ces deux bassins d'emplois de s'y rendre assez rapidement. Facile d'accès, on accède au centre de la commune (mairie, école) en à peine une minute en voiture à partir de la RN89.

Il y a également une réelle attractivité résidentielle de la commune : le prix du foncier a certes augmenté, mais il demeure inférieur à celui de certaines communes alentours ainsi que la communauté urbaine de Bordeaux.

Actuellement, le prix du m² de terrain à construire dans la commune est d'environ 60€/m², contre 25€/m² lors de l'élaboration du PLU de 2002. Le prix de l'immobilier se situe entre 2100 et 2300€/m².

Beychac et Cailleau est dotée d'une dynamique économique particulièrement soutenue, exclusivement le long de la RN89, avec 1068 emplois réunis par la commune.

c) Commune vivante et entretenue, avec de nouveaux objectifs

La commune de Beychac et Cailleau ne néglige aucun aspect de la vie qui s'y déroule : il est un élément essentiel que d'anticiper tant les besoins en logements, que les besoins en équipements, en commodités, transports ou encore les besoins scolaires.

Des logements sont en cours de construction, qui pourront accueillir 40 nouvelles familles, et les futurs besoins en logements, qui doivent tenir compte d'impératifs à intégrer : diversité et mixité de l'offre, objectifs de modération de la consommation d'espace, recherche de localisation en lien avec la maîtrise des déplacements...

La médiathèque a été inaugurée en septembre 2011.

De nombreux projets sont également en réflexion : l'éducation, qui est un thème primordial, par la prévision de construction d'une école maternelle au centre bourg de Cailleau.

Du point de vue commodités et accès aux commerces, il est prévu de réaliser une zone commerciale de grande envergure.

L'activité associative est également très dynamique sur la commune : elle participe largement à la création de liens entre habitants et communes voisines, et propose des activités qui satisfont toutes les classes d'âges.

Le niveau d'équipements publics, de grande qualité, permet non seulement de satisfaire la population déjà présente, mais aussi d'accueillir une nouvelle population.

2) Points faibles de la commune

a) Un déficit de services à la population, en particulier d'accès aux soins

La population beychacaise et caillalaise ne dispose pas d'accès direct aux soins dans la commune (médecins et pharmacies). Il y a une réelle désertification du corps médical : seules deux infirmières sont recensées, le cabinet médical qui existait jusqu'à il y a quelques années se retrouve vide, le médecin qui s'y trouvait ayant rejoint un cabinet médical à Montussan, à 7 km de la commune. Aucune pharmacie n'est à disposition dans la commune. Ces deux accès aux soins pourtant essentiels à chacun, et en particulier pour les personnes âgées, ne sont pas présents, ce qui constitue un réel manque dans la commune.

b) Les commerces font défaut

Un manque d'activités commerciales de proximité est facilement détectable dans la commune : il n'y a pas de commerce à Beychac et Caillau, si ce n'est une

petite épicerie qui a été reprise maintes fois, sans réel succès et qui aujourd'hui contient une partie boucherie.

Certes, les personnes âgées peuvent se rendre en bus, qui est mis à disposition par la commune, pour faire leurs courses dans un centre commercial à Lormont, mais il est situé à environ 15 km de Beychac et Caillau.

Par ailleurs, pour se rendre dans un supermarché ou un hypermarché il faut bien souvent parcourir une certaine distance. Les supermarchés se situent dans les communes voisines mais pas forcément très proches (plus de 5km pour trouver un supermarché). Les hypermarchés les plus proches se situent à environ 15km de la commune.

3) Quelle faiblesse mettre en avant et quelle opportunité saisir ?

Pour identifier les besoins, les manques, ce qu'il est possible de faire et ce qu'il faut éviter, la méthode AFOM est une bonne solution : cet outil permet d'effectuer un état de l'existant, d'en faire le diagnostic en vue d'établir une dynamique opérationnelle soit ici, un projet. Cet inventaire va pouvoir permettre d'en dégager une stratégie, pour pouvoir déterminer le contenu du projet.

A l'issue de cet inventaire, un choix devra-être pris pour mettre en avant un élément, faire que la ou les faiblesses choisies se transforment en une opportunité, et, à partir de ces nouveaux axes, commencer à élaborer un projet.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Prix du foncier abordable- Position médiane entre Libourne et Bordeaux- Tous les équipements sportifs et culturels nécessaires présents	<ul style="list-style-type: none">- Pas de médecin dans la commune- Pas de commerce de proximité (boulangerie, pharmacie...) exceptée une petite supérette
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Prix du foncier plus intéressant qu'à Bordeaux- Peu de présence de zones commerciales sur l'axe de la RN89 qui dessert Libourne jusqu'à la rocade bordelaise	<ul style="list-style-type: none">- Pas de pôle commercial alors que d'autres se développent autour- La plupart des communes aux alentours possède un cabinet médical

Synthèse du diagnostic

Beychac et Cailleau, commune de Gironde, se situe le long de la route nationale 89, axe dynamique de circulation, qui draine un flux journalier important de véhicules, axe qui dessert le libournais ainsi que la rocade bordelaise.

Fait peu habituel dans une commune d'environ 2000 habitants : elle ne compte aucun commerce adapté à sa population, seule une supérette, située dans le centre-bourg, semble une nouvelle fois être fuie. Ce constat peut s'expliquer clairement : la majorité de la population préfère concentrer ses achats, et par conséquent les effectuer dans un lieu où tout est réuni, dans l'espace le plus restreint possible, et là où les tarifs sont les plus bas possibles.

Par ailleurs, la commune subit également la désertification du corps médical. Le médecin le plus proche se situe à 7 kilomètres, ce qui ne facilite pas l'accès aux soins pour les personnes âgées, qui représentent plus de 20% de la population communale.

L'issue de ce projet a pour objectif de palier les manques les plus importants de cette commune, à savoir la proximité avec les commerces et le corps médical. C'est pourquoi j'ai décidé d'élaborer un projet d'une zone commerciale, qui concentrerait tous les commerces et services dont la population communale a besoin, mais également dans le but d'attirer une population nouvelle, celle qui circule sur la route nationale 89. Elle se composerait d'un hypermarché, avec une station service, ainsi qu'un cabinet médical non loin de cette zone, avec une pharmacie. J'ai décidé d'intégrer à ce projet de nombreux enjeux, aussi complexes soient-ils, afin qu'il soit complet et qu'il ait pu cibler les problématiques majeures actuelles non seulement de la commune, mais que ce projet soit fait dans le respect le plus strict des normes en vigueur, et si possible, qu'il ait pu anticiper les questions futures.

Deuxième partie : proposition d'aménagement

I) Approche analytique : enjeux du territoire étudié

1) Enjeu communal à l'échelle du département

Ce projet se situe dans le cadre de la révision du PLU de la commune, créé en 2002. En effet, elle se situe en plein tournant, tant économique que démographique. Il est donc essentiel pour la commune de répondre aux besoins actuels de la population mais également d'anticiper les besoins futurs, quelle que soit la nature de la population.

Les volontés de Monsieur Le Maire sont principalement de créer des structures adaptées aux besoins et demande des habitants de la commune, tout en favorisant la mixité sociale. Ainsi la cohésion de la population est assurée au mieux. La jeunesse est également une priorité, on compte en effet de nombreux aménagements qui lui sont dédiés, tant au niveau sportif, culturel ou du point de vue de l'attention qui est portée à chacun. De ce fait, la commune est un territoire paisible, sans délinquance et où chacun se respecte. Enfin, les personnes âgées ne sont pas oubliées non plus : il existe un club du troisième âge qui permet de se retrouver, un bus hebdomadaire gratuit est à leur disposition pour leur permettre d'aller faire leurs courses dans un hypermarché, ou encore un service de livraison de repas qui est en place.

Cependant, aucune structure commerciale suffisamment importante n'est disponible sur la commune, ce qui réduirait pourtant considérablement les durées de trajet et par conséquent les frais liés aux déplacements. L'enjeu majeur de l'aménagement d'une zone commerciale serait donc de favoriser la population locale en lui offrant des services dont elle a besoin, et en particulier en créant un hypermarché, mais également d'attirer la population en transit sur la zone où la structure sera aménagée. Il s'agit donc d'un projet communale, mais en accord et collaboration avec l'intercommunalité, à l'impact départemental. Il s'agit, par conséquent, d'attirer un maximum de population en ce lieu, non seulement pour rentabiliser la construction et l'aménagement de cette zone, pour créer de nombreux emplois, mais également pour pourvoir, éventuellement, attirer une nouvelle population sur la commune de Beychac et Cailleau.

2) Enjeux démographiques et liés au logement

Avec une augmentation de la population de +7,5% de 1999 à 2007, et continuant d'augmenter encore aujourd'hui, il est un enjeu majeur pour la commune de continuer d'attirer toujours plus de personnes dans la commune et créer les conditions favorables pour qu'elles restent.

Mais pour rester en adéquation avec cette croissance démographique et les capacités d'accueil de la commune, il a fallu adapter les logements et les structures communales. Ainsi, depuis plusieurs années des logements voire lotissements ont été conçus, et, à l'heure actuelle, un nouveau lotissement contenant des logements sociaux, est en cours de construction, et qui proposera environ 40 logements.

De plus, la commune propose des tarifs défiant toute concurrence pour les activités sportives et culturelles (en association ou club), ou encore pour les repas scolaires des élèves de l'école de la commune.

Par ailleurs, pour ceux qui souhaitent accéder à la propriété, le prix du m² de terrain à construire dans la commune est actuellement d'environ 60€/m², ce qui explique l'attrait de plus en plus prononcé pour cette commune. Le prix de l'immobilier se situe entre 2100 et 2300€/m². On compte environ 83,5% de propriétaires à Beychac et Cailleau. Pour source de comparaison, le prix du m² bâti à Bordeaux est d'environ 3000€/m² à Bordeaux, et d'environ 1900 € à Libourne. Ce fort taux de personnes pouvant accéder à la propriété témoigne de la qualité de vie proposée par la commune. Le réel enjeu actuel est donc de préserver ces conditions favorables. Le pouvoir d'achat est l'une des préoccupations essentielles pour chacun.

3) Enjeux de santé

Voici l'un des gros points négatifs que va devoir améliorer la commune. Après avoir eu, dans la commune, un cabinet médical, voilà quelques années que le médecin qui y exerçait est parti pour s'associer avec d'autres médecins de la commune de Montussan, à environ 7km de Beychac et Cailleau. Par conséquent, un résident de la commune nécessitant une consultation ou des soins médicaux est contraint, non seulement de se déplacer, mais surtout de parcourir plus de 5km pour trouver un médecin. Cette contrainte est un réel problème pour les personnes âgées, qui sont par conséquent dépendantes de leurs proches ou d'une aide extérieure pour se rendre chez un médecin.

L'enjeu de la création de ce pôle commercial sera donc aussi de créer des conditions favorables au corps médical pour exercer dans de bonnes conditions, en lui réservant un espace sur le terrain réservé à la future zone commerciale. De plus, créer une pharmacie à proximité du cabinet médical serait un réel gain de temps mais également ne contraindrait pas les patients à se rendre à deux endroits différents pour une consultation et pour récupérer leur traitement.

4) Enjeux économiques

Par ailleurs, ce projet commercial n'est pas que d'envergure communale : il s'agit de rehausser la densité commerciale de la zone de chalandise qui sera délimitée : la densité commerciale actuelle de la zone de chalandise est 289 m² pour 1000 habitants alors que celle départementale de la Gironde qui est de 389 m². La réalisation de ce projet mais aussi de projets concurrents, ou encore la réalisation de projets par effet d'entraînement conduiront à atteindre une densité de la zone au niveau de la densité départementale (environ 386 m² pour 1000 habitants).

De plus, comptant déjà plus de 1000 emplois sur la commune, la zone commerciale, tous domaines confondus, pourrait créer environ 300 emplois, ce qui est non négligeable à l'échelle de la commune. Enfin, la commune de Vayres, commune voisine de Beychac et Cailleau, avec qui qui partage les emplois de la zone (à dominante commerciale pour Beychac et Cailleau, dominante industrielle pour Vayres), pourrait également voir un intérêt à la création de ce centre commercial, ce qui créerait un effet d'entraînement, avec prévision de 40 hectares supplémentaires d'activités.

5) Enjeux de réseaux de transports et réseaux routiers

Le choix de l'emplacement de la zone commerciale est déterminant : il faut choisir le terrain le plus approprié pour implanter un centre commercial : nuisances sonores, pollutions visuelles et olfactives dues à la circulation. Cependant, il ne faut pas négliger l'importance de la proximité pour réduire au maximum les déplacements de chacun. Pour éviter les déplacements personnels en automobile, il serait intéressant de développer le réseau de bus, déjà existant sur le lieu prévu pour la zone commerciale. Ainsi, il n'est pas nécessaire de créer en tout point une ligne de bus spécialement conçue pour accéder à la zone commerciale.

De plus, développer et favoriser les déplacements à vélo serait un point à ne pas négliger ; pour ce faire, il faudrait assurer la sécurité du cycliste tout en lui offrant un confort de circulation (trajet court et peu pentu).

6) Enjeux environnementaux

Enfin, dernier enjeu et non le plus négligeable : l'aspect environnemental. A l'heure où les énergies coûtent de plus en plus cher et se font de plus en plus rare, où les espèces végétales et animales sont en péril, il est très important de prendre en compte les espèces vivantes qui nous entourent, et de créer un environnement le plus sain possible au coût énergétique le plus faible possible.

La création de cette zone commerciale devra répondre à certes, bien des contraintes, mais qui se révéleront utiles pour tous.

Tout d'abord, la mise en œuvre du projet ne devra pas perturber ce qui est déjà présent sur les lieux et les environs : il est nécessaire de faire de ce chantier un chantier vert, en respectant la charte qui y est associée :

- « limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier
- limiter les risques sur la santé des ouvriers
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier
- limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge »

Le chantier doit être le moins nuisible possible à tous les êtres vivants et à la planète.

De plus, la construction de ces bâtiments doit se faire avec des matériaux aux répercussions les moins négatives possibles, les moins énergivores, prévoir une excellente isolation, des systèmes d'éclairage et de chauffage adaptés. L'utilisation d'énergies renouvelables sera particulièrement appréciée, tant par son coût rentabilisé mais également par la production d'énergies non polluantes. Il faut réduire au maximum la consommation d'énergie électrique et d'eau.

De plus, il faut préserver la nature environnante et favoriser l'épanouissement de la biodiversité, en protégeant celle déjà présente et éventuellement en en introduisant de nouvelles.

Finalement, la création d'une « simple » zone commerciale peut s'avérer bien plus complexe que la seule construction d'un bâtiment. Les enjeux sont nombreux, les choix et solutions proposées peuvent donc être déterminants quant à l'avenir de la commune et de la zone concernée.

A l'heure actuelle, deux facteurs sont à prendre en compte, en particulier pour le cas de la commune de Beychac et Cailleau : la population vieillissante, qui croît, et dont les besoins en soins médicaux ne sont pas négligeables, et dont les facultés de déplacements sont limités, et la disparition des énergies non renouvelables, l'augmentation de leur coût et la dangerosité de leur utilisation pour la plupart, leur nécessité vitale pour d'autres.

II) Etude de faisabilité et d'impact de la création d'une zone commerciale

1) Inventaire et analyse des autres surfaces commerciales de la zone : mise en concurrence

Les principales surfaces commerciales sont concentrées autour des deux villes principales. Les plus petites surfaces se situent dans les centres des villes et sont, par conséquent, plus difficilement accessibles. L'aire métropolitaine bordelaise compte environ huit hypermarchés et Libourne deux.

Le long de la route nationale 89, on dénombre deux supermarchés (Simply et Casino), qui sont plus proches de la rocade bordelaise que de Libourne.

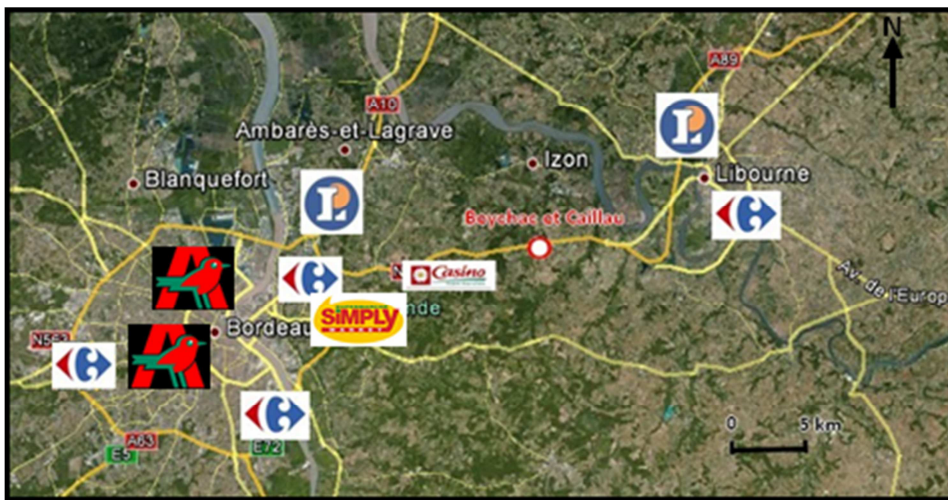


Photo 6 : répartition des surfaces commerciales dans la zone concernée

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après la vue aérienne GoogleEarth

Par conséquent, aucune autre surface commerciale ne se situe entre Montussan et Libourne, soit environ près de 20 kilomètres de nationale sans commerce qui la longe. Une implantation entre Beychac et Cailleau et Vayres serait donc particulièrement judicieuse puisque, en plus d'être utile pour leurs habitants, elle s'avèrerait utile pour les personnes de passage sur la RN89.

2) Zone de couverture de la future zone commerciale

La zone de chalandise prévue pour l'aménagement de la zone commerciale de Beychac et Cailleau est la suivante :

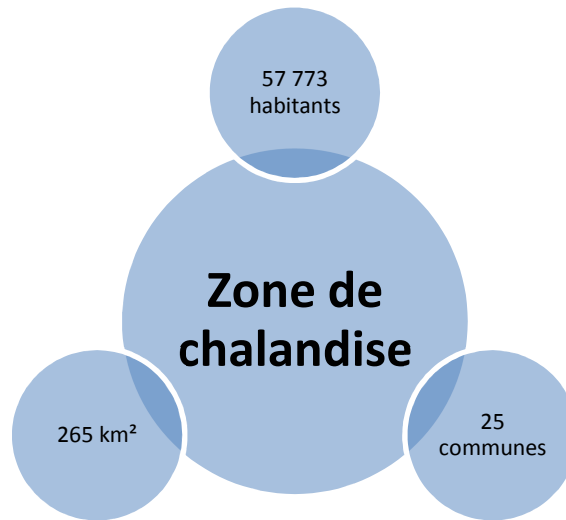


Figure 1 : zone de chalandise du futur aménagement commercial

Source : données récupérées à la mairie de Beychac et Cailleau

Il s'agit de données recueillies auprès de la mairie. On constate, avec ces valeurs, que l'ampleur des impacts notables sur la population ne serait pas que communale. En effet, les personnes travaillant au sein des deux bassins d'emplois que sont Bordeaux et Libourne n'habitent bien souvent pas à proximité de leur travail. De ce fait, un trafic important le long de la nationale est induit, et les personnes qui seraient touchées par ce projet ne sont donc pas que celles résidant dans les communes qui englobent la future zone commerciale, mais bien au delà.

Le flux de voyageurs journaliers, hebdomadaires ou plus anecdotiques tels que les touristes, draine une population importante qui est à prendre en compte lors de ce projet.

III) Création d'une zone commerciale

1) Choix du lieu d'implantation

a) La localisation du terrain dans la commune

Le terrain retenu par la commune, et qui semble le lieu le plus propice au développement d'un tel projet, actuellement en sous-seing, se situe en dehors du centre de la commune, à l'extrémité Est de la commune, le long de la route nationale 89, qui relie d'Est en Ouest le Libournais à la rocade bordelaise.

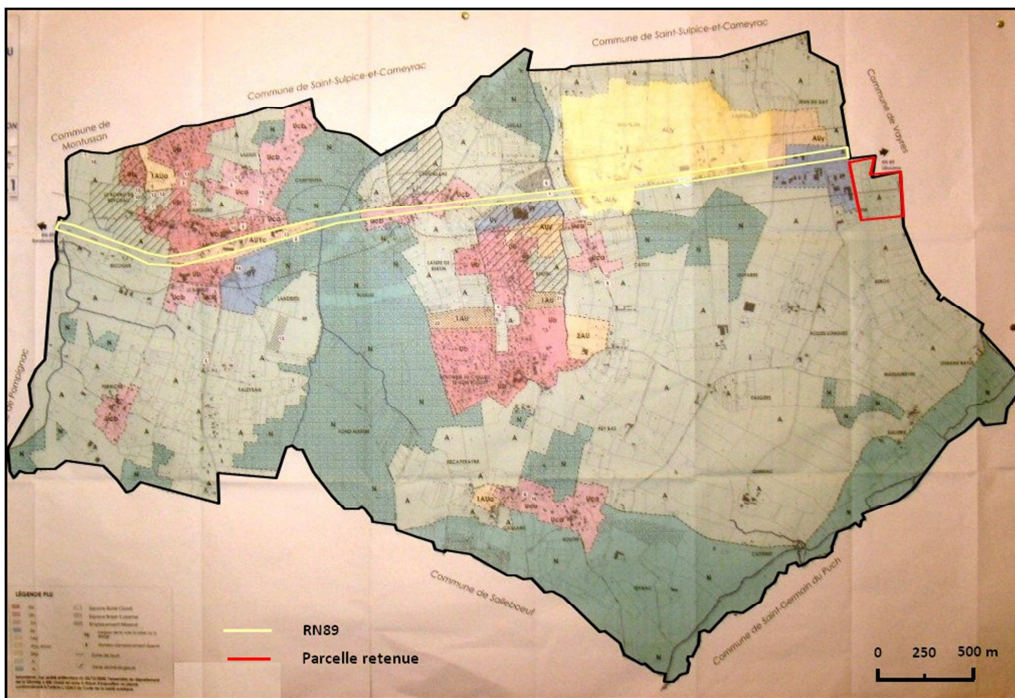


Figure 2 : plan de la commune selon les types de zones

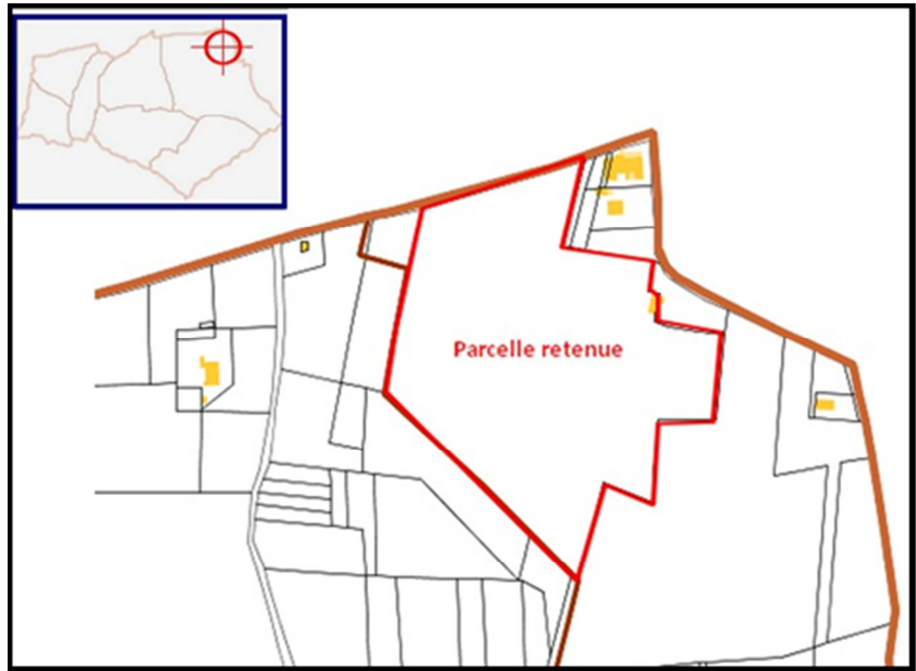
Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après le plan de la commune du PLU

Le terrain s'étend sur 10 hectares avec possibilité d'extension future de 5 hectares.



Photo 7: vue aérienne du terrain choisi

Source : documents fournis par la mairie de Beychac et Cailleau



Carte 7 : cadastre de la partie retenue

Source : réalisation Chloé CURRIAS d'après les plans du cadastre

Pour y accéder, il suffit de prendre la sortie de la RN89 et le terrain se situe directement à la fin de la voie de décélération. Une première zone de 10 hectares est envisagée dans un premier temps, pour éventuellement atteindre 15 hectares si besoin est, dans le futur.

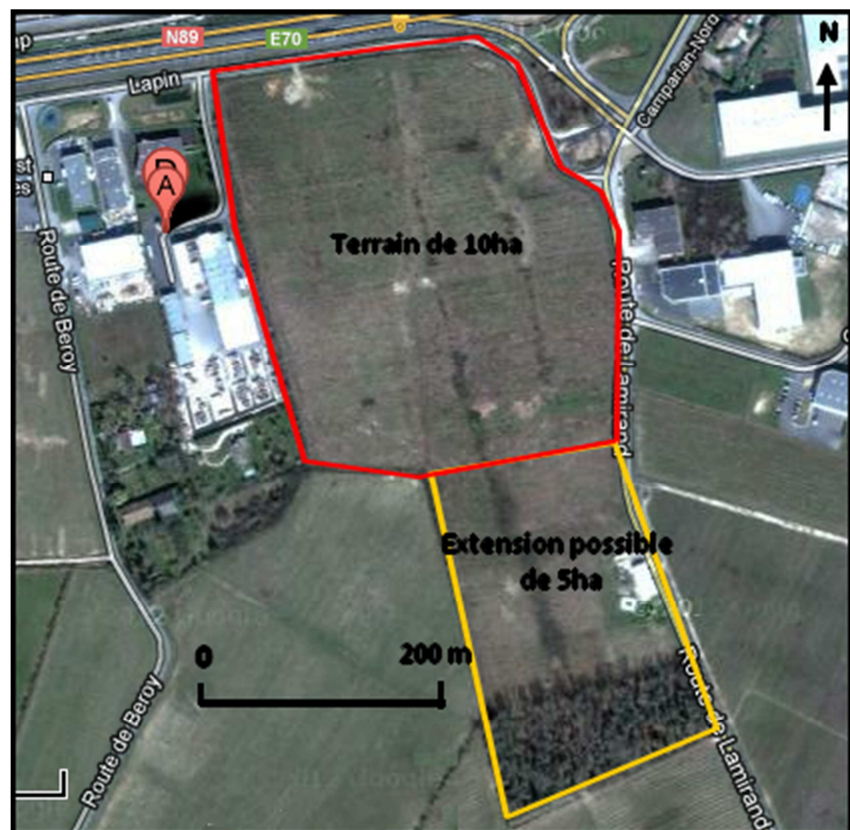


Photo 8 : vue aérienne du terrain choisi

Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après vue aérienne GoogleEarth

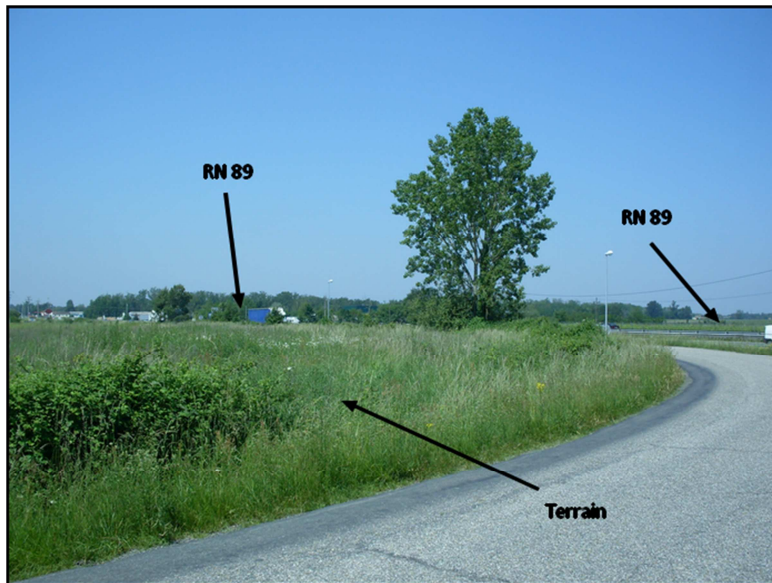


Photo 9 : aperçu terrain proximité nationale

Source : photo de Chloé CURRIAS

b) La politique foncière : droits et réglementations

Il s'agissait auparavant d'un terrain viticole, dont les vignes ont été arrachées pour la préparation de ce projet, il s'agit actuellement d'un terrain en friche. Il est situé en zone A, soit en zone naturelle dont le caractère rural et agricole doit être protégé en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Cependant, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées, dans une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

Ce terrain ne représente pas d'intérêt écologique notable (niveau d'intérêt faible), ne se situe pas en zone protégée ou classée. Il se situe dans la continuité du tissu urbain, qui est le prolongement d'une zone d'activités.

2) La conception du projet

a) Commerces et services

Un hypermarché avec un système de Drive

La création d'un hypermarché aurait pour conséquence de réduire les déplacements effectués par les personnes se trouvant le long de l'axe de la nationale 89. En effet, un habitant de Beychac et Cailleau, ou des communes voisines doit en moyenne parcourir plus de 10 kilomètres pour faire ses courses (14km depuis Beychac et Cailleau pour atteindre Carrefour à Lormont).

L'hypermarché privilégiera les produits locaux, régionaux et français, en limitant au maximum l'impact environnemental sur la planète, dus aux longs trajets parcourus habituellement par les denrées, tout en proposant une meilleure qualité des produits. Le tourisme viticole sera abordé plus tard.

En plus d'être doté d'un hypermarché de grande enseigne, le bâtiment se composerait de plusieurs autres magasins, contenus dans une galerie marchande, qui regrouperait de grandes enseignes attendues par la population, on pense notamment à des boutiques de prêt-à-porter, chaussures, sport, décoration, équipement, multimédia, etc. mais aussi des petites boutiques qui pourraient proposer des produits plus locaux.

Concernant le Drive, il s'agit d'un marché en pleine expansion. Il s'agit en effet d'un système bien pratique pour les personnes qui n'ont pas le temps, ou qui travaillent jusque tard le soir ou qui n'ont pas envie d'être confrontés avec la foule présente. Ce service propose de faire ses courses sur Internet, et de venir en voiture au Drive, où des employés déposent les courses dans le coffre, sans payer de supplément. « Une étude Kantar Worldpanel parue en avril montre que 2,3 millions de ménages, soit 8,5 % de la population, ont fait leurs courses au moins une fois sur internet au cours de l'année écoulée. Parmi eux, la moitié serait des clients réguliers et le drive pèserait plus de 2 % de part de marché pour les produits de grande consommation. » (source <http://www.midilibre.fr/2012/05/13/distribution-le-drive-trouve-son-creneau,500675.php>)

Une station service, des bornes pour voitures électriques

Il est également nécessaire de mettre en place des pompes de carburant à proximité de ce centre commercial. Cependant, l'essence et le gazole devenant de plus en plus chers et de plus en plus rares, il serait judicieux d'anticiper les besoins futurs en plébiscitant les nouvelles énergies, en particulier les voitures roulant à l'énergie électrique. Installer des bornes de recharge pour les batteries inciterait les personnes à délaisser leurs véhicules polluants et à investir, d'ici quelques années, lorsque cette technologie sera non seulement totalement indépendante d'énergie fossile mais aussi lorsque les prix de ces véhicules seront plus abordables.



Photo 10 : exemple de borne pour voitures électriques

Source : <http://www.faiteslepleindavenir.com/2011/07/11/borne-solaire-faites-le-plein-delectrique/>



Photo 11: exemple de borne solaire pour voitures électriques

Source : <http://www.voiture-electrique-populaire.fr/actualites/normalisation-des-prises-de-charge-necessaire-pour-la-voiture-electrique/attachment/borne-charge-edf-voiture-electrique>

L'accès aux soins

L'autre principal enjeu de la commune était de faciliter l'accès aux soins en priorité aux personnes âgées mais également pour tous les habitants de la commune, voire des communes voisines. Aménager un petit centre médical à proximité de la zone commerciale semble nécessaire.

Un autre manque directement lié au besoin de médecins : il y a également besoin d'une pharmacie avec éventuellement une parapharmacie, soit dans le même bâtiment, soit séparés, l'un à proximité du cabinet médical, l'autre dans la galerie marchande du centre commercial.

Les commerces de proximité

Il y a un réel déficit de ce type de commerces dans la commune. La création de cette zone commerciale serait une excellente occasion de tous les réunir, qu'ils soient directement intégrés à l'hypermarché ou qu'ils se trouvent dans son enceinte. L'implantation d'une boulangerie, artisanale de préférence, est le premier commerce à insérer au projet. Le but est justement de reproduire un sentiment de « petit village » au sein du centre commercial, et, par conséquent, privilégier les produits de qualité.

Les invitations à la détente

Un centre commercial, pour être attractif, ne doit pas proposer qu'une gamme importante de produits pour faire ses courses. Beaucoup de personnes souhaitent faire de ce moment un instant privilégié, qui ne soit pas qu'une corvée. Pour ce faire, l'installation d'un restaurant (cuisine locale ou chaîne) devra être envisagée, non seulement pour les personnes venant passer un moment dans le centre commercial, mais également pour les personnes qui travaillent à proximité. En effet, peu d'entreprises proposent des services de restauration, c'est pourquoi la majorité est contrainte de manger sur place, ou de se déplacer. Ainsi, la proximité avec leur travail sera un réel gain de temps par rapport aux distances parcourues précédemment.

Dans l'extension possible de la surface commerciale et selon la population touchée lors des premiers mois, des évolutions peuvent être envisagées. On peut notamment penser à un cinéma, un bowling ou autre.

La galerie marchande pourra également s'étendre, de même que le parking.

b) Transports/déplacements

Réduire au maximum les déplacements avec la voiture

Une ligne de bus dessert déjà un arrêt proche du terrain prévu pour implanter la zone commerciale.

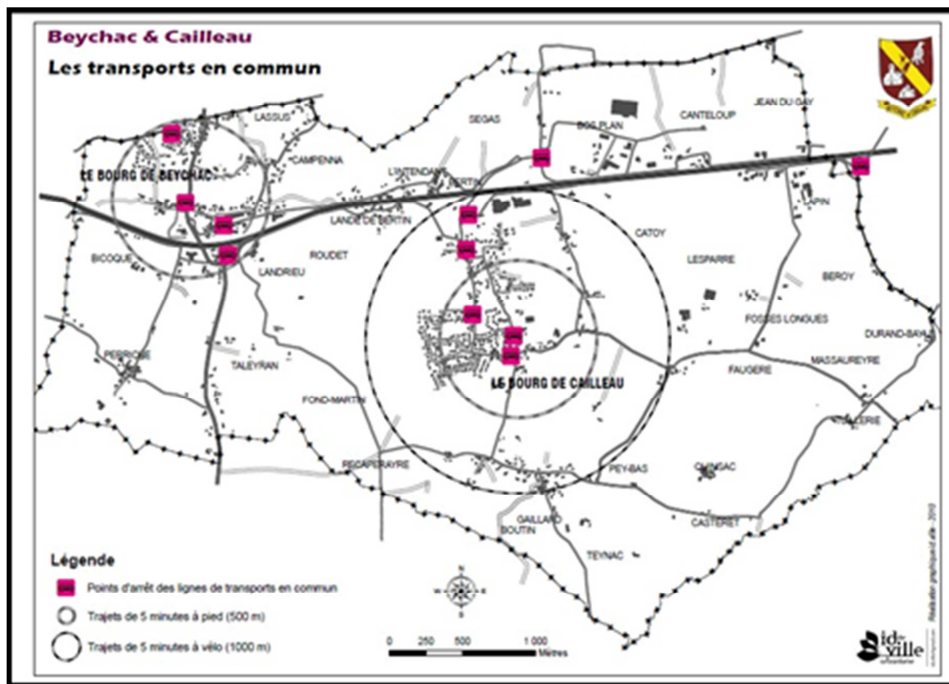


Photo 12 : arrêts de bus déjà existants

Source : document fourni par la mairie

L'objectif est éventuellement d'augmenter la fréquence de passage de la première ligne, et/ou de prolonger d'un arrêt l'autre ligne de bus. En effet, la commune profite de deux lignes de bus : le 302, Bordeaux Buttinière – Libourne, qui passe environ toutes les heures, et le 303, Bordeaux Buttinière – Beychac et Cailleau, environ 4 par jour. Toutes deux s'arrêtent à Cailleau, et l'une d'elles s'arrête à la limite entre Cailleau et Vayres, lieu prévu pour l'implantation de la zone commerciale. Ainsi, il serait aisé de prévoir un arrêt de plus pour le 303, permettant une fréquence de passage deux fois plus élevée pour desservir la zone commerciale. Il semble peut être plus aisé et moins coûteux de rallonger d'un arrêt une ligne plutôt qu'augmenter la fréquence d'une autre.

Il y a actuellement un abribus, mais qui risque d'être détruit puis remplacé au vu des travaux de voirie nécessaires.



Photo 13 : aperçu abribus déjà présent

Source : photo de Chloé CURRIAS

Il est donc important de prévoir des abribus pour accueillir ce nouveau type de voyageurs. Cet abribus pourrait avoir un écran qui indiquerait la durée d'attente avant l'arrivée du prochain bus.



Photo 14 : exemple d'abribus avec écran



Photo 15 : exemple d'abribus interactif avec écrans

Source : <http://www.cultureevenement.com/2011/09/les-abribus-nouveaux-supports-interactifs-pour-levenement/>

Pour les personnes ayant plus de difficultés de déplacements, il serait intéressant d'assurer un moyen de transport plus régulier, par exemple de prévoir une navette qui parte de devant la mairie ou qui fasse office de taxi, en particulier pour les personnes âgées, dans la limite d'un nombre d'arrêts raisonnable.

Reproduire ce qui existe déjà quant au déplacement hebdomadaire d'un minibus pour un centre commercial, mais il ne s'agirait pas cette fois de parcourir les 15 kilomètres qui le sont habituellement, mais de parcourir seulement les 4 kilomètres qui mèneront au centre commercial de Beychac et Cailleau.

Favoriser les modes de déplacements doux

Pour les personnes se déplaçant en voiture, l'objectif est, une fois dans l'enceinte de la zone commerciale, d'éviter tout déplacement intérieur avec son véhicule. En créant un parking fluide et pratique, il devra être pensé de telle manière à ce qu'une fois garée, la personne puisse se déplacer aisément à pied d'un point à un autre sans ressentir le besoin d'utiliser son véhicule.

Le déplacement à vélo doit également être encouragé, en aménageant des structures adaptées aux cyclistes. Tout d'abord, pour ceux qui possèdent un vélo, installer des abris pour garer les vélos.

Par ailleurs, il serait intéressant de proposer un système de location de vélos avec de petites remorques, pour les personnes souhaitant faire leurs courses sans utiliser leur voiture. Les vélos seraient disponibles à différentes stations, notamment, pour commencer, une dans le centre de Cailleau, une dans celui de Beychac, et une au niveau du centre commercial. Il faudrait mettre en place des tarifs préférentiels pour inciter la population à utiliser ce nouveau moyen de transport proposé.



Photo 16 : exemple de remorque pour vélo

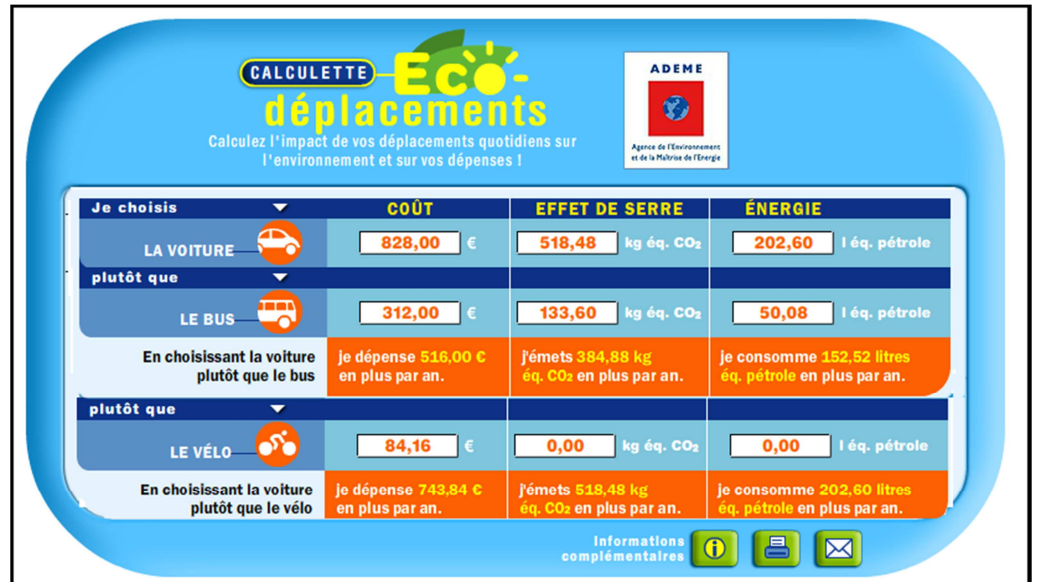
Source : <http://www.eco-importateur-magasin-quad-scooter-motocross.com/remorque-velo/remorque-velo.html>



Photo 17 : exemple de remorque couverte pour vélo

Source : <http://www.amazon.fr/Serina-Remorque-pour-v%C3%A9lo-Cargo-Trailer/dp/B002R0CD06>

Ainsi, si les trajets effectués par les résidents de la commune s'effectuaient en bus ou en vélo plutôt qu'en voiture, voici les bénéfices qui seraient apportés, sur la distance moyenne de 4 kilomètres entre le domicile et le centre commercial (les frais et émissions ont été calculés selon un déplacement journalier, résultat qui est donc à modérer selon les habitudes de chacun) :



Source : réalisation Chloé CURRIAS, d'après <http://www.ademe.fr/eco-deplacements/calculette/>

c) Espace public, VRD

Elaborer un aménagement réfléchi des voies de circulation

Tout d'abord, il s'agit de penser à un aménagement des voies de circulation, ainsi qu'une gestion des espaces publics en accord avec les contraintes proposées précédemment. Il faut permettre un accès facile, rapide et fluide aux magasins, par conséquent il faut mettre en place un rond-point, accessible par la sortie n°7 Vayres, Izon, Grand Cazau, qui indiquerait à l'aide d'un panneau l'accès au centre-commercial. Le rond-point déjà présent doit être agrandi, et les quelques voies adjacentes doivent être repensées en vue d'accueillir les véhicules particuliers mais également les poids lourds.

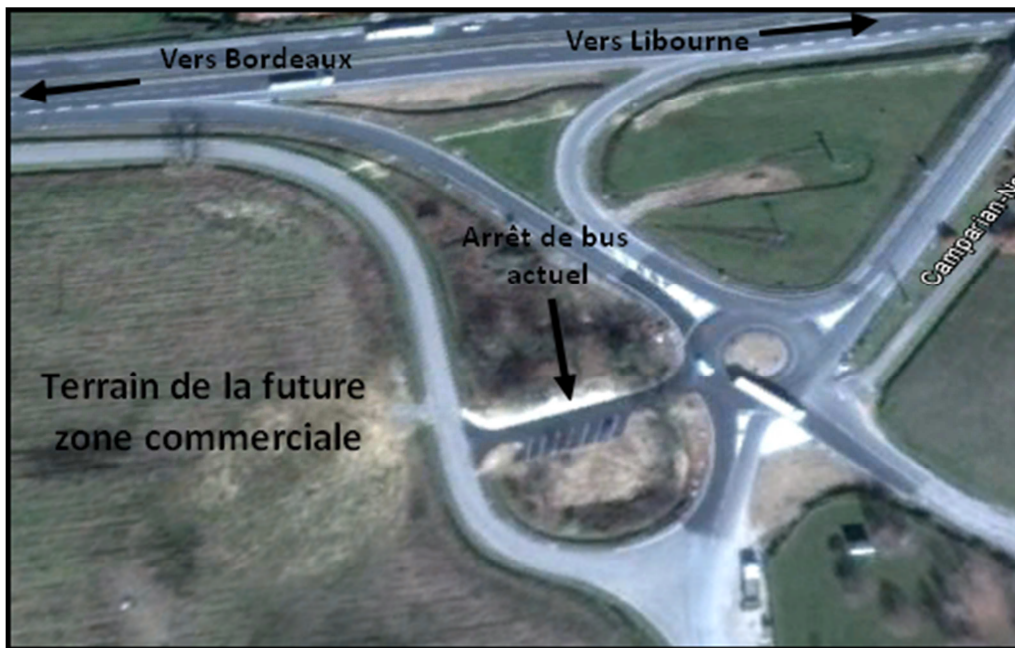


Photo 18 : état actuel de la voirie

Sources : réalisations Chloé CURRIAS d'après GoogleEarth

Le rond point pourrait être décoré de manière originale, par exemple en y insérant « l'emblème » local : le raisin.



Photo 19 : idée d'élément à ajouter au rond-point d'entrée dans le centre commercial

Source : <http://www.tout-sur-google-earth.com/t2164p210-rond-point>

Les voies actuelles doivent être totalement repensées, car elles ne sont pas prévues pour l'accueil d'un flux de véhicules important. De plus, l'espace actuel présent sur les voies n'est pas adapté à la circulation de poids lourds.



Photo 20 : circulation d'un poids lourd sur la voie non-adaptée

Source : photo de Chloé CURRIAS



Photo 21 : état actuel des lieux

Source : photo de Chloé CURRIAS

Il est évident que la voirie actuelle n'est pas adaptée au projet : voies de circulation trop étroites, dangerosité pour les piétons (et par conséquent pour prendre les photos...), peu d'indications directionnelles...



Photo 22 : proposition de révision de la voirie

Source : réalisation Chloé CURRIAS d'après GoogleEarth

De plus, les voies d'arrivée et de sortie doivent être clairement indiquées, et le nombre de places de parking doit être adapté, de telle manière qu'il n'y ait pas d'attente pour une place ou que les voitures tournent inutilement dans le parking.

Ce projet ayant également pour objectif de réduire les moyens de transport polluant, il se doit d'être adapté à ses attentes, il est donc essentiel d'assurer la sécurité et la protection des piétons et cyclistes. Pour ce faire, des chemins leur seront particulièrement dédiés. Il pourra s'agir de passages piétons originaux, de formes et couleurs variées.



Photo 23 : exemple de passage piéton code-barres

Source : <http://strategiestreetmarketing.blog-idrac.com/2011/12/13/passages-pietons-et-street-marketing>

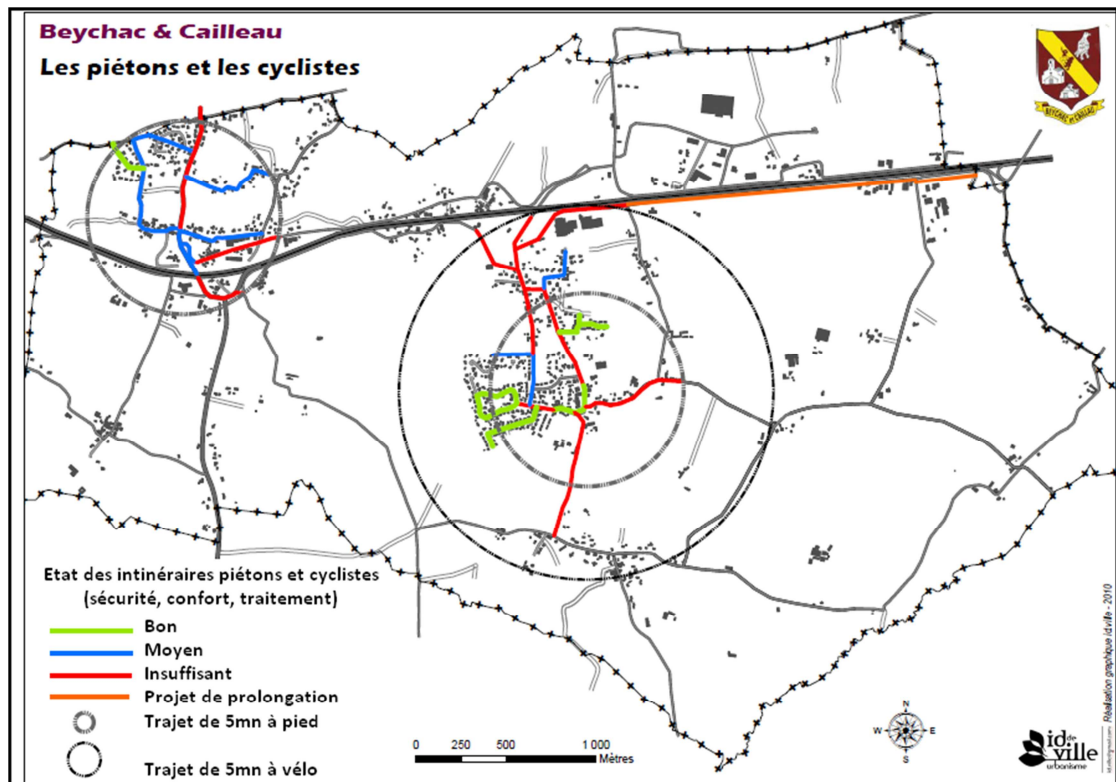
Ces passages pourront également être balisés par des spots lumineux lorsque la nuit sera tombée.



Photo 24 : exemple de chemin lumineux

Source : <http://www.visioshop.fr/revendeur02/light/led04encastrable.htm>

En plus de favoriser piétons et cyclistes au sein de la zone commerciale, il serait judicieux d'aménager une piste cyclable qui longe la route nationale 89 pour permettre aux cyclistes et piétons d'avoir une voie qui leur soit réservée pour assurer leur sécurité, et ainsi de favoriser les modes de déplacements doux. Le principe serait de joindre les deux routes déjà existantes, soit de créer environ 900m de voie, et de mettre en place un bitume adapté à la circulation des vélos.



Carte 8 : état voies circulation vélo + projet prolongation

Source : réalisation Chloé CURRIAS d'après document fourni par la mairie

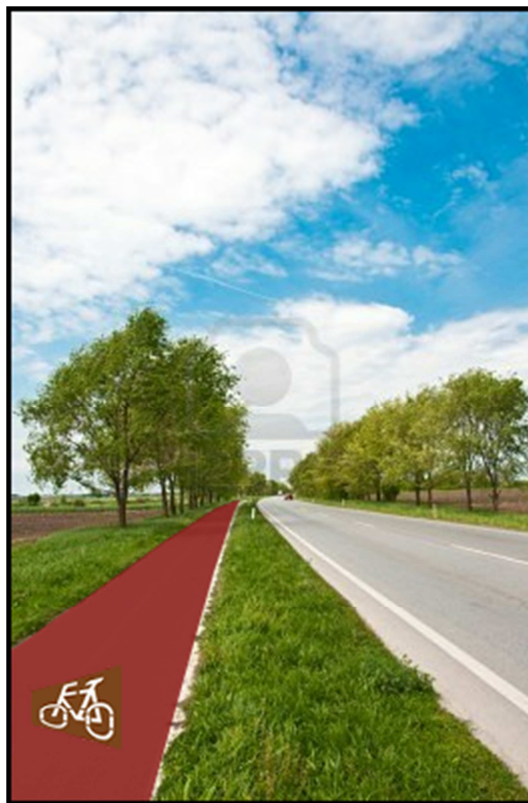


Photo 25 : exemple de réalisation du chemin pour cyclistes

Source : réalisation Chloé CURRIAS, photo : http://fr.123rf.com/photo_9496008_route-un-une-voie-cycliste-sur-une-journee-de-printemps-ensoleille.html

Obtenir un aménagement paysager de qualité :

L'un des objectifs du projet est d'obtenir un taux de végétalisation conforme aux normes HQE permettant tout d'abord de préserver la biodiversité déjà présente sur le territoire concerné, voire de la développer, notamment avec des essences végétales permettant de s'adapter au climat et aux conditions proposées par la situation. L'intégration du projet dans son environnement naturel est très importante, de même que la gestion durable de la parcelle. Le choix de ces essences végétales sera établi pour limiter voire totalement supprimer les besoins en arrosage, limiter l'énergie nécessaire à son entretien ainsi que les nuisances et déchets liés à l'entretien des espaces verts. Cet aménagement paysager participera à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments grâce au rôle thermique des plantations en hiver et d'ombrage en été. Les végétaux améliorent par ailleurs le confort des usagers, en particulier au niveau du parking ainsi que le long des aménagements piétonniers.

Autre possibilité : un nouveau concept, installer des « arbres solaires » sur le parking de l'hypermarché, qui alimenterait en

électricité le centre commercial. Ainsi il serait totalement autonome en énergie.



Photo 26 : exemple de parking à arbres solaires

Source : <http://www.fabienpretre.com/2009/07/arbres-solaires-pour-parking/>

d) Développement durable et énergies renouvelables

Faire du chantier de la zone commerciale un chantier « vert »

Les nuisances créées par un chantier, quelles qu'elles soient, sont bien souvent très dérangeantes. Faire de ce projet une réalisation avec le moins de nuisances possibles est réalisable à l'aide de la charte du chantier vert. Les bénéfices se retrouvent sur les riverains, les ouvriers et également l'environnement. Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation mais plutôt de prescriptions, mais en s'engageant sur ce type de chantier, toutes les personnes engagées doivent signer et respecter les restrictions et contraintes qui lui sont liées. Que ce soit au niveau de la propreté du chantier, des stationnements et livraisons, du niveau acoustique sonore maximum (à savoir 80dB), ou du traitement des déchets, tous ces thèmes ont des prescriptions qui permettront d'élaborer un projet réduisant l'impact sur les personnes et l'environnement.

Optimiser la gestion énergétique et réduire l'émission de gaz à effet de serre

La réduction de la consommation en énergie électrique est totalement possible, puisque beaucoup de bâtiments consomment de l'énergie inutilement. Tout d'abord, en installant des panneaux solaires sur le toit du centre commercial, en adéquation avec les autres aménagements choisis (si l'idée du parking est retenue avec les arbres solaires, peut être qu'ils seraient suffisants, s'il s'agit de véritables végétaux, installer une surface importante de panneaux solaires sur le toit du bâtiment).

Pour ce qui est de la lumière artificielle nécessaire à l'éclairage intérieur, il serait préférable de choisir des ampoules à basse consommation et à haute efficacité lumineuse.

Pour réduire le besoin en éclairage au sein du centre commercial, il serait judicieux de créer un véritable puits de lumière central et d'avoir une forme adaptée pour le bâtiment. Un plafond en verre transparent permettrait de faire de grandes économies en termes d'éclairage ainsi qu'en termes de chauffage.



Photo 27 : exemple de puits de jour central

Source : <http://www.placo.fr/Conseils-et-Prescription/Chantiers-de-reference/Centre-Leclerc-de-Bourg-en-Bresse>

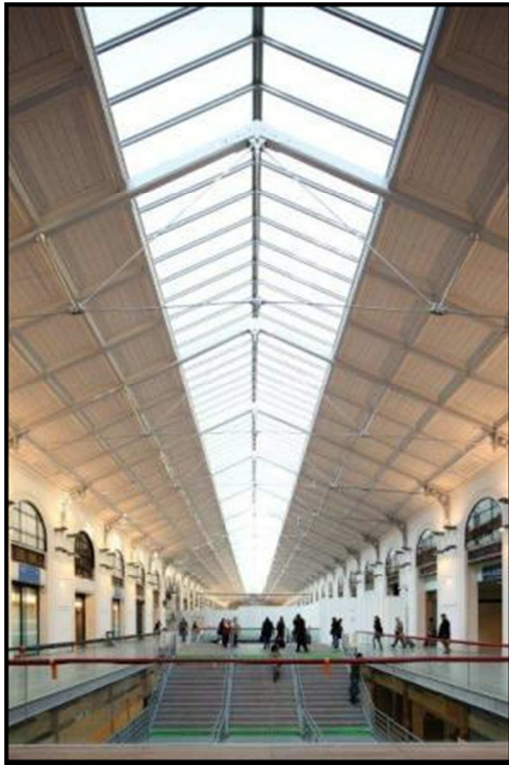


Photo 28 : exemple de puits de lumière continu le long d'un bâtiment

Source : <http://www.patrimoinedefrance.fr/Un-nouveau-coeur-pour-la-Gare>

Ensuite, il faut éteindre les éclairages lorsqu'ils ne sont pas nécessaires, notamment pendant les heures de fermeture. Un rayon particulièrement énergivore, le rayon surgelé, est à étudier plus particulièrement, surtout au niveau des bacs de froid. Il faut utiliser des bacs qui se ferment pour perdre le moins possible d'énergie inutilement en employant beaucoup d'énergie pour remplacer celle qui s'en va qui et qui est soumise à la température ambiante. La fermeture des bacs permettra par ailleurs de ne pas casser la chaîne du froid. Les lumières des bacs surgelés seront également éteintes lors des heures de fermeture.

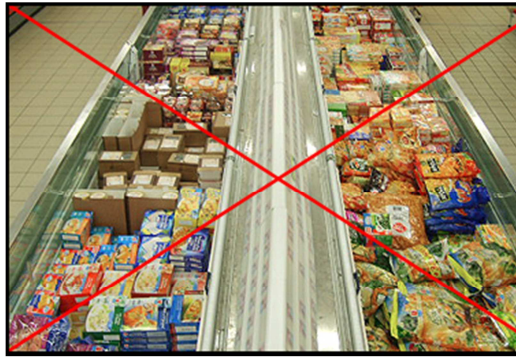


Photo 29 : bacs surgelés ouverts



Photo 30 : bacs surgelés fermés

Sources : <http://www.utile-land.com/surgeles-utile-10.php> et <http://www.e-leclerc.com/magasin/maizieres/infospratiques/article+rayon+91953+fraissurgeles>

Réduire la consommation d'eau potable et assurer la gestion des eaux pluviales de la parcelle

Afin de dénaturer le moins possible le terrain sur lequel seront bâties les structures commerciales, il peut s'avérer intéressant de réaliser un aménagement paysager favorisant l'infiltration et limitant le ruissellement de l'eau, en créant une ou plusieurs noues végétales d'infiltration le long des routes et bordant le parking. Il s'agit d'une sorte de fossé large mais peu profond, où la végétation est de rigueur, qui permet de recueillir provisoirement l'eau. Soit l'eau est évacuée (à l'aide d'un trop-plein), soit elle s'évapore, soit elle s'infiltré. Cette méthode permet d'éviter la pollution des sols par l'entrée de substances polluantes, de ne pas évacuer l'eau de pluie trop rapidement, notamment utile en période de sécheresse.

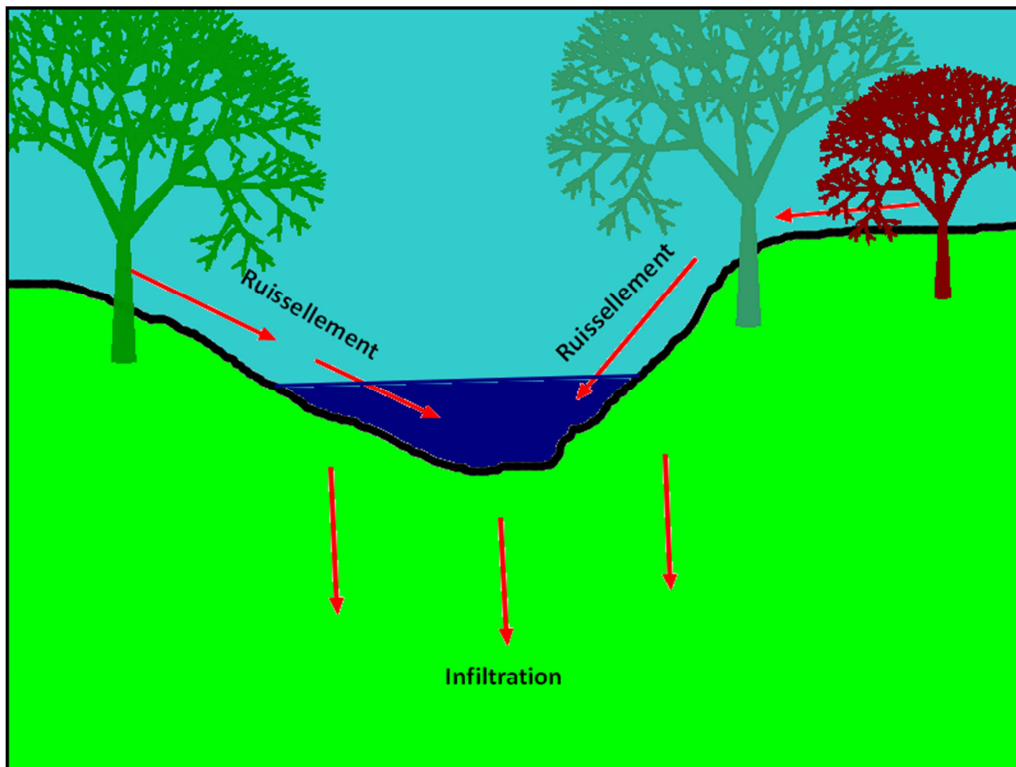


Figure 3 : principe de la noue

Source : réalisation Chloé CURRIAS, arbre : <http://www.mathcurve.com/fractals/arbre/arbre.shtml>

En complément de ces noues, il peut aussi être intéressant de créer un bassin pour recueillir le surplus des eaux pluviales de voirie, un autre bassin de prétraitement décanteur sera aménagé en amont, pour décanter, dessabler et débourber l'eau, et sera aussi doté d'un séparateur à hydrocarbures, qui sont présents sur la route dus aux gaz d'échappements et aux carburants déversés par les poids lourds.

Pour une meilleure intégration au site, un aménagement paysager adapté au bassin pourra être opéré, avec, en complément du traitement physique, la plantation de plantes dépolluantes, permettant une dépollution naturelle des sols.

Choisir des produits, matériaux et procédés de construction

Leur choix intègre l'étude des impacts environnementaux de la construction basée sur l'analyse du cycle de vie (ACV) des matériaux. Les étapes générales à considérer sont la manière d'acquérir les matières premières et les sources d'énergie utilisées, les modes de transport et de distribution, les étapes et méthodes de production, la manière dont est utilisé le produit, la gestion de la fin de vie du matériau (recyclage, destruction, revalorisation, etc.). Par exemple, il faut préférer une peinture de bonne qualité, qui nécessite moins de masse de

produit sur une durée de temps donnée, par rapport à une de moins bonne qualité qui nécessitera un entretien plus important.

Dans le cadre du projet, l'utilisation de produits éco-labellisés garantissent le faible impact environnemental des produits durant l'ensemble de leur cycle de vie.

e) Tourisme

Enfin, dernier thème qu'il est nécessaire d'aborder lors de ce projet : la problématique du tourisme. La route nationale 89 est la route incontournable pour relier les vignobles les plus réputés à la capitale régionale qu'est Bordeaux. Profitant de cet avantage considérable, il serait astucieux d'aménager un espace qui soit dédié au tourisme et aux touristes de passage pour faire une pause entre Libourne et Bordeaux.

Tout d'abord, il peut être attendu par les touristes ou les résidents locaux amateurs, de créer un espace de vente de vins du terroir, directement provenant de producteurs locaux. Il pourra soit s'agir d'une cave située dans la galerie marchande de l'hypermarché, soit un coin directement réservé dans le rayon des vins dans le magasin.

3) Le plan masse



Figure 4 : plan masse de la zone commerciale

Source : réalisation Chloé CURRIAS

4) Attentes d'un tel projet

Ce projet de réaliser une zone commerciale, proposé lors d'une rencontre avec Philippe Garrigue, Monsieur le Maire, semble être de grande envergure.

D'après des estimations qu'il m'a faites parvenir, ce programme a vocation à pourvoir environ 300 emplois, soit 30% d'emplois supplémentaires sur la commune de Beychac et Cailleau. Selon son évolution, la zone de 10 hectares pourrait être agrandie de 5 hectares supplémentaires, en vue de rajouter des commerces et services supplémentaires, ainsi qu'agrandir le parking.

De plus, cette structure pourrait avoir un effet d'entraînement sur les activités alentours, et rendre cette zone encore plus dynamique.

A l'heure actuelle, ce projet est en attente de l'acquisition du terrain, dont l'acte de sous-seing a été ou va être effectué. La création de la structure commerciale est prévue pour fin 2013, si toutes les étapes précédentes sont franchies avec succès. Après interrogation auprès de la population, 42% des interrogés sont favorables à la création d'un hypermarché. De plus, compte tenu de l'image positive générée par E. Leclerc dans la région, en particulier pour ses prix les moins élevés, 30% des personnes privilégient l'implantation de ce magasin (1^{ère} position). Enfin, 30.5 % sont favorables à la création d'un magasin de sport à côté de ce futur magasin, et parmi eux, 77% souhaitent y voir un Décathlon.

En attendant que le projet voie le jour, il est évident qu'il semble un peu utopique, en particulier quant aux contraintes financières qui peuvent peser sur une commune de 2000 habitants. Cependant, le soutien de l'Etat et du département, ainsi que du Conseil Général peuvent avoir un poids considérable quant aux solutions retenues. De même que les partenaires privés, en s'impliquant dans ce projet, peuvent investir dans des solutions qui, certes sont plus onéreuses à l'investissement, mais pourront sans doute, sur le long terme, non seulement réduire les coûts habituels liés à des projets similaires, mais également préserver l'environnement qui aura été dérangé.

Le projet initial propose deux valeurs ajoutées, et par conséquent deux objectifs, qui ne doivent cependant pas être vues comme des contraintes :

- « Réduire de 20% la consommation d'énergie primaire par rapport à un projet classique
- Réduire de 50% la consommation d'eau potable par rapport à un projet standard, retenir et infiltrer les eaux pluviales pour un retour vers les nappes phréatiques. » (d'après les données recueillies auprès de la mairie)

Table des cartes

Carte 1 : localisation de la commune en France	13
Carte 2 : localisation de Beychac et Cailleau	15
Carte 3 : localisation de la commune par rapport aux zones d'influence	15
Carte 4 : localisation du Libournais par rapport à la Gironde	16
Carte 5 : localisation de la commune par rapport aux villes d'influence du département.....	17
Carte 6 : Beychac et Cailleau au sein de l'aire métropolitaine bordelaise	18
Carte 7: cadastre de la partie retenue.....	41
Carte 8 : état voies circulation vélo + projet prolongation.....	54

Table des photos

Photo 1 : position Beychac et Cailleau	11
Photo 2 : médiathèque.....	20
Photo 3 : espace sportif de la Trappe.....	21
Photo 4 : supérette centre bourg.....	21
Photo 5 : Planète Bordeaux.....	29
Photo 6 : répartition des surfaces commerciales dans la zone concernée	38
Photo 7: vue aérienne du terrain choisi	40
Photo 8 : vue aérienne du terrain choisi	41
Photo 9 : aperçu terrain proximité nationale.....	42
Photo 10 : exemple de borne pour voitures électriques.....	44
Photo 11: exemple de borne solaire pour voitures électriques.....	44
Photo 12 : arrêts de bus déjà existants	46
Photo 13 : aperçu abribus déjà présent	47
Photo 14 : exemple d'abribus avec écran.....	47
Photo 15 : exemple d'abribus interactif avec écrans	47
Photo 16 : exemple de remorque pour vélo	48
Photo 17 : exemple de remorque couverte pour vélo	48
Photo 18 : état actuel de la voirie.....	50
Photo 19 : idée d'élément à ajouter au rond-point d'entrée dans le centre commercial	50
Photo 20 : circulation d'un poids lourd sur la voie non-adaptée	51
Photo 21 : état actuel des lieux	51
Photo 22 : proposition de révision de la voirie.....	52
Photo 23 : exemple de passage piéton code-barres	52
Photo 24 : exemple de chemin lumineux.....	53
Photo 25 : exemple de réalisation du chemin pour cyclistes.....	55
Photo 26 : exemple de parking à arbres solaires	56

Photo 27 : exemple de puits de jour central	57
Photo 28 : exemple de puits de lumière continu le long d'un bâtiment.....	58
Photo 29 : bacs surgelés ouverts.....	59
Photo 30 : bacs surgelés fermés.....	59

Table des figures

Figure 1 : zone de chalandise du futur aménagement commercial.....	39
Figure 2 : plan de la commune selon les types de zones	40
Figure 3 : principe de la noue.....	60
Figure 4 : plan masse de la zone commerciale.....	62

Table des graphes

Graphe 1 : provenance des recettes de la commune	19
Graphe 2 : répartition des dépenses de la commune.....	20
Graphe 3 : évolution de la population de la commune.....	24
Graphe 4 : évolution des âges entre 1999 et 2008	25
Graphe 5 : évolution des personnes vivant seules.....	25
Graphe 6 : évolution des logements	26
Graphe 7 : types de logements	26
Graphe 8 : établissements par secteurs d'activités de la commune.....	27
Graphe 9 : catégories socio-professionnelles des résidents	28
Graphe 10 : taux de chômage des résidents de la commune	28

Bibliographie

Ouvrages :

- Yvon Goutal et Philippe Peynet , Le guide du plan local d'urbanisme, Editions du Journal des Maires), 1^{er} juillet 2004, 120 pages.
- Isabelle Cassin, Le PLU, Plan Local d'Urbanisme, Editions Le Moniteur, année 2005, 238 pages.

Ouvrages électroniques :

- Habitat Développement Coopératif, Charte du chantier « vert », septembre 2007, 12 pages, disponible en ligne sur : <http://www.habitat-dev-cooperatif.fr/documents/Charte%20Chantier%20Vert.pdf>, consulté le 15/05/12

Pages Internet :

- Site officiel de la mairie de Beychac et Cailleau, en ligne, disponible sur : <http://www.beychac-cailleau.fr/>, consulté le 20/10/11
- Site du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, en ligne, disponible sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Site-PLU-Temoins.html>, consulté le 24/10/11
- <http://maps.google.fr/>, consulté le 28/02/12
- Site officiel du Sysdau, disponible sur : <http://www.sysdau.fr/>, consulté le 29/02/12
- Site officiel du site touristique Planète Bordeaux, disponible sur : <http://www.planete-bordeaux.net/>, consulté le 01/03/12
- <http://aquitaine.fr/>, consulté le 02/03/12
- http://www.tourisme-aquitaine.fr/upload/chiffres_cles_vitivini_2010.pdf, consulté le 02/03/12
- <http://www.libourne.cci.fr/index.asp?ID=41>, consulté le 14/05/12
- http://www.federation-quartiers-pessac.com/dossiers/urbanisme/p3p/Documents_transverses/2011-Documents_CUB-Portraits_de_ville/2bis-Fiche_d_identite_CUB.pdf, consulté le 14/05/12
- Site de l'histoire du Tramway de Bastide, disponible sur : <http://www.histoire-la-bastide.net/10%20tramways.htm>, consulté le 14/05/12
- Courses à emporter : le "drive" fait le plein d'adeptes, disponible sur : <http://www.midilibre.fr/2012/05/13/distribution-le-drive-trouve-son-creneau,500675.php>, consulté le 20/05/12

Table des sigles

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SYSDAU : Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (transition SCOT et SDAU)

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

HQE : Haute Qualité Environnementale

SCOT : Schéma de COhésion Territoriale

Table des matières

Avertissement.....	5
Remerciements.....	7
Sommaire.....	8
Introduction.....	11
Première partie : diagnostic	13
I) Présentation de la commune	13
1) Localisation.....	13
a) Echelle globale : région, département	13
b) Une commune située au cœur de l’axe Bordeaux-Libourne.....	15
2) La commune de Beychac et Cailleau	18
a) Vivre à Beychac et Cailleau.....	18
b) Histoire de la commune.....	22
c) Situation démographique.....	24
d) Situation économique.....	27
II) Diagnostic territorial.....	29
1) Atouts et mises en valeur de la commune	29
a) Région bordelaise attractive.....	29
b) Une commune à la position stratégique	29
c) Commune vivante et entretenue, avec de nouveaux objectifs.....	30
2) Points faibles de la commune.....	30
a) Un déficit de services à la population, en particulier d’accès aux soins..	30
b) Les commerces font défaut	30
3) Quelle faiblesse mettre en avant et quelle opportunité saisir ?.....	32
Deuxième partie : proposition d’aménagement	34
I) Approche analytique : enjeux du territoire étudié.....	34
1) Enjeu communal à l’échelle du département	34
2) Enjeux démographiques et liés au logement	34
3) Enjeux de santé.....	35
4) Enjeux économiques.....	35
5) Enjeux de réseaux de transports et réseaux routiers.....	36

6) Enjeux environnementaux	36
II) Etude de faisabilité et d'impact de la création d'une zone commerciale	38
1) Inventaire et analyse des autres surfaces commerciales de la zone : mise en concurrence.....	38
2) Zone de couverture de la future zone commerciale	39
III) Création d'une zone commerciale	40
1) Choix du lieu d'implantation	40
a) La localisation du terrain dans la commune.....	40
b) La politique foncière : droits et règlementations.....	42
2) La conception du projet	43
b) Commerces et services.....	43
c) Transports/déplacements	46
d) Espace public, VRD	49
e) Développement durable et énergies renouvelables.....	56
f) Tourisme.....	61
3) Le plan masse	62
4) Attentes d'un tel projet.....	63
Table des cartes.....	64
Table des photos	64
Table des figures.....	65
Table des graphes.....	65
Bibliographie.....	66
Table des sigles.....	67
Table des matières	68

Aménagement d'une zone commerciale dans la commune de Beychac et Cailleau (33) :

Comment faire face aux nouveaux enjeux auxquels est confrontée la commune et répondre aux besoins de la population croissante ?

La commune de Beychac et Cailleau se situe en Gironde (33), le long de la nationale qui dessert la rocade bordelaise à l'Ouest et Libourne à l'Est, ces deux villes constituant les deux bassins d'emplois les plus importants du département et concentrant la majorité de la population de Gironde.

Accueillant près de 2000 habitants, elle connaît depuis quelques années un réel engouement pour son territoire, et de nombreuses structures, tant sportives, culturelles que du point de vue logement sont aménagées. Seulement, elle se trouve actuellement dans l'incapacité de proposer deux services non négligeables : il n'y a aucun médecin dans la commune, ni de pharmacie associée, et il s'agit d'une commune où les commerces font défaut : pas de boulangerie, pas de supermarché qui soient adaptées à la population croissante de la commune.

L'un des enjeux de la commune de Beychac et Cailleau est donc de pouvoir répondre aux besoins de cette population en constante hausse, en développant des structures plus importantes adaptées à ces nouvelles perspectives.

La création d'une zone commerciale semble donc être une solution adaptée aux problèmes et limites rencontrés par la commune, soulevés par les habitants et futurs résidents, qui aura de plus un effet dynamisant pour ce lieu de passage quasi-obligé, puisque la commune se situe le long d'une nationale très fréquentée. En plus d'un centre commercial, il serait nécessaire de réserver un espace dédié à la création d'un cabinet médical et d'une pharmacie à proximité, pour éviter aux personnes de parcourir des distances peu raisonnables, et qui plus est, en voiture. Tous ces aménagements devront être conçus dans le respect le plus strict de l'environnement et en favorisant les énergies renouvelables, ainsi que les modes de déplacements doux.

Mots clés :

zone commerciale, santé, limitation des déplacements, énergies renouvelables, services

Lieu : Beychac et Cailleau, Gironde (33), Aquitaine