

SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 Enquête publique

Révision du PLU prescrite par D.C.M du 01/03/2021

Projet de PLU arrêté par D.C.M du 20/02/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 2/06/2025 au 4/07/2025

PLU approuvé par D.C.M du 16/10/2025



Révision du PLU de Saint Caprais de Bordeaux

Retour sur les remarques émises durant l'Enquête Publique

Obs. N°	Pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire et avis du commissaire enquêteur	Avis Commission	Documents modifiés
V1	M. CAHUZAC Jean-Paul courrier	indique être propriétaire d'une parcelle inconstructible au P.L.U. section et numéro, malgré le fait qu'elle soit desservie en réseau d'eau potable et raccordable au réseau d'assainissement collectif. Cette parcelle accueille 2 chênes et 2 noyers qui seront préservés quelque soit le projet développé. Elle s'étend sur 2 282 m², elle se caractérise par des sols argileux et caillouteux, peu propices à la pratique agricole. Sa constructibilité est compatible avec le SCoT applicable. Il précise qu'il lui est nécessaire de disposer de ce terrain, avec un classement constructible, pour développer son projet professionnel. Il souligne qu'il vit dans un logement social bénéficiant d'un garage de 17 m² qui lui sert de hangar de stockage pour son activité, mais il s'avère trop petit. Si son projet professionnel ne peut être mis en œuvre sur sa parcelle, il devra quitter la commune. Il demande que sa parcelle cadastrée AN69 soit classée en zone constructible au P.L.U. projet soumis à enquête publique. Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située en extension du centre-ville de SAINT CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Cependant, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation des enveloppes urbaines du centre-ville. La partie nord-est de la parcelle AN69 est par ailleurs constituée de prairies.</i> <i>Avis favorable pour classement en zone urbaine UB de la partie nord-est de la parcelle cadastrée AN69 en continuité de la zone UB sur une surface d'environ 400 m² permettant la réalisation d'un hangar de stockage pour l'activité de M. CAHUZAC.</i>	La demande concerne une habitation et une activité professionnelle. La parcelle est dans l'enveloppe urbaine mais cette surface d'enveloppe urbaine est reporté au nord du bourg pour favoriser le développement des logements et atteindre les objectifs de production de logement. L'activité va créer des nuisances à proximité des zones d'habitation. Mettre une activité professionnelle à proximité des habitation n'est pas cohérente : les riverains d'une parcelle sur laquelle une activité devait s'implanter se sont opposé à cette implantation d'activité. Avis défavorable , nous ne suivons pas l'avis de la commissaire enquêtrice	

3	M et Mme RIVES	Concernant le lieu-dit « Fosse Ferrière » Ils interviennent pour le compte de la SCEA La Gonterie, société composée des parents et des 3 enfants. Cette société développe une activité viticole (dont les terrains et bâtiments sont classés en zone A et secteur Ap au projet de P.L.U.) et une activité de location de gîtes (bâtiments classés en secteur At). Les terrains concernés par ces activités sont des terrains graveleux. Ils indiquent que la SCEA bénéficiait d'une surface de 13 000m² classée en constructible au P.L.U. applicable et ne dispose plus que de 2 035 m² constructible au projet de P.L.U. soumis à enquête publique. Ils demandent ainsi pourquoi cette surface a été réduite. Les bâtiments ne sont pas vacants à l'exception du bâtiment en attente de travaux lié à l'écoulement des eaux. Il est par ailleurs nécessaire de corriger la mention relative au périmètre des Monuments Historiques. Mme Andréa RIVES indique que sa sœur Laura RIVES souhaite s'installer rapidement sur la propriété pour qu'il y ait une présence permanente sur l'exploitation. Des demandes d'autorisation de construction ont été déposées par la SCEA et refusées sur les motifs de la défense incendie et de la nature des sols pour assainissement non collectif. Ils demandent que le secteur At proposé au projet de P.L.U. soit élargi pour intégrer les bâtiments existants à vocation touristique, dont deux ont plus de 150 ans d'existence. Concernant le lieu-dit « Le Petit Maître » Ils évoquent des terrains situés en extrémités Est du centre-bourg, desservis en réseaux. Ils indiquent qu'ils pourraient être classés en zone constructible, sur une surface de 2 ou 3 ha, afin de permettre le développement d'un offre en logements locatifs sociaux, peu dense. Ils indiquent que la densité proposée pour la construction de logements locatifs sociaux est très dense en général et cela est problématique. La famille RIVES propose par ailleurs de donner à la Ville une partie de terrain pour permettre la création d'une aire de co-voiturage en lien avec l'arrêt de bus qui dessert ce secteur. Concernant le projet de P.L.U. dans son ensemble Ils précisent que la qualité de vie et la qualité du cadre de vie doivent être préservées à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, ils craignent à terme un déséquilibre.	Concernant le lieu-dit « Fosse Ferrière » <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est nécessaire de corriger la mention relative au périmètre des Monuments Historiques figurant au dossier de PLU et concernant ce secteur. De même, des erreurs et imprécisions indiqués par la SCEA La Gonterie dans le document remis lors de l'enquête publique et figurant au rapport de présentation sont à corriger.</i> <i>Avis favorable pour un classement en secteur At des parcelles accueillant les bâtiments existants à vocation touristique.</i> Concernant le lieu-dit « Le Petit Maître » <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser des parcelles situées au « Petit Maître ».</i> <i>Concernant le projet de P.L.U. dans son ensemble</i> <i>Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.</i> <i>Avis favorable à la reprise de l'enveloppe des secteurs Ap. Il serait souhaitable que la zone agricole A soit la règle et les secteurs Ap les exceptions, permettant de protéger des secteurs de qualité écologique et environnementale remarquable.</i>	Concernant le lieu-dit « Fosse Ferrière » Une grande partie de leur zone Ud est passée en zone Ap à cause de l'aléa mouvement de terrain. Ce choix a été fait pour limiter les risques sur le territoire. Leur demande sur le secteur At a été entendue par la commune et une grande partie de leur propriété comme demandé lors de l'enquête. De plus cf demande de la commune, pour augmenter la surface de ce STECAL à toutes les constructions du demandeur, hors partie de terrain impactée par le risque mouvement de terrain. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice Concernant le lieu-dit « Le Petit Maître » Le terrain en continuité du lotissement la courte paille ne ferait qu'accroître le phénomène d'extension urbaine sur des secteurs hors de l'enveloppe urbaine du SCoT. De plus, cela ne ferait qu'augmenter la consommation foncière qui ne nous est pas permise. Sur l'ensemble du PLU, le zonage A/Ap est retravaillé dans son intégralité (cf Avis CDPENAF et Chambre d'agriculture). La délimitation des zones Ap vient se caler sur la TVB.	Zonage, extension du Secteur Ap comme demandé par le pétitionnaire Zonage
---	----------------	--	---	--	---

		Par ailleurs, le secteur Ap (agricole protégé) est trop contraignant pour la pratique agricole et ne favorise pas l'installation de nouveaux agriculteurs. Enfin, il est important que les 700 habitants nouveaux qu'il est prévu d'accueillir le soit dans de bonnes conditions et qu'ils soient heureux de leur choix d'installation. Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V2 en annexe).			
V3	M. et Mme COLOMBERO	propriétaires et habitent au 39bis Route de Madirac, quartier « Censot ». Ils ont un projet de division de leur terrain de 2 000m². Ils vont bientôt être à la retraite. Ils précisent qu'ils sont entourés de terrain construits et à vocation pavillonnaire (à droite, à gauche et derrière leur terrain). Le P.L.U. projet, soumis à enquête publique, classe leur terrain en zone UD. Ils regrettent le caractère très contraint du règlement écrit de la zone UD. Ils indiquent avoir rencontré le service instructeur de la Ville qui leur a décrit le projet de P.L.U. et ses conséquences sur son terrain. Ils soulignent leur difficulté à entretenir un terrain de cette surface et ils souhaiteraient solder le crédit de leur maison. Il demande que le règlement écrit de la zone UD soit plus souple et permettre la division de leur terrain et la vente d'un terrain à bâtir.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement écrit de la zone UD permettant la densification urbaine de ces secteurs.</i>	Nous avons effectivement reçu Monsieur et Madame COLOMBERO. Nous leur avons expliqué que le classement en zone Ud et des règles contraignantes étaient nécessaires pour avoir un projet de PLU viable et maîtriser l'urbanisation. La route de Madirac a subi plus que tout secteur de la commune ce phénomène de division d'unité foncière. Nous nous retrouvons actuellement avec des problèmes de distribution de courrier avec des boîtes aux lettres dispersées sur une route départementale dangereuse et des servitudes multipliant les sorties. De plus, le secteur n'est pas un secteur prioritaire de développement et de division parcellaire (CF SCOT). Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	

V4	M. LIZOTTE	en préambule : l'information circule mal dans la Commune. Indique être propriétaire, depuis 1999, d'un pavillon de chasse au lieu-dit « Gourgue », sur une superficie totale de 5 ha. Il n'a pas souhaité que son patrimoine soit classé Monument Historique, afin de ne pas perdre sa liberté sur son patrimoine. Ses parcelles sont cadastrées n°109 et 110. Il semble que la propriété voisine est été bâtie récemment : il est nécessaire de mettre à jour le fond de plan du projet de P.L.U. Ces constructions ne sont pas conformes au dispositions du P.L.U. applicable, dans ce cadre un recours au Tribunal Administratif est en cours. Il indique que les agents de la Commune sont venues constater cette infraction mais n'ont, semble-t-il, pas donner suite. Il souligne les importants enjeux environnementaux de ce secteur. Il constate que le site de « Gourgue » est préservé via le P.L.U. nouveau : protection au titre de l'article L.151- 19 du Code de l'Urbanisme et classement en secteur Ap. Plus globalement il souhaiterait que l'on cesse de densifier le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il souligne que l'« on ne peut pas mettre des gens les uns sur les autres ». Les conséquences de cette densification sont que l'on coupe les arbres, que les coulées vertes sont réduites, ... Demande que : 1. le fond de plan cadastral support du règlement graphique du projet de P.L.U. soit mis à jour des constructions récentes, 2. qu'un bilan des recours en cours sur cette affaire soit réalisé par la Commune. Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (<i>cf. Dossier V4 en annexe</i>)	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il serait, en effet, souhaitable que le fond de plan cadastral support du règlement graphique du projet de P.L.U. soit mis à jour des constructions récentes.</i> <i>Sans objet.</i>	Le PLU doit mettre ses constructions récentes. Est-ce que nous le faisons si elles ne sont pas au cadastre ? Les nouvelles constructions connues ont été inscrite par une pastille rouge. Le cadastre n'est pas en jour nous le savons. Quelles sont les nouvelles constructions qui n'apparaissent pas sur le cadastre. Nous ne pouvons pas modifier le cadastre (<i>cf. DGFIP</i>). Ses recours n'ont rien à voir avec le projet de PLU.	
----	------------	---	---	--	--

V5	Mme TEILLET-MARANE	Souhaite évoquer la parcelle cadastrée AN27 au lieu-dit « Gatelet ». Cette parcelle se situe en continuité du hameau de « Tempête ». Elle est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, par le réseau d'électricité et est en assainissement non collectif. Elle indique que, en face de son terrain, sur la commune voisine de BAURECH, des habitations sont présentes. Ce terrain est d'origine agricole, elle en est devenue propriétaire dans le cadre de la succession de ses parents. Sur cette parcelle, il reste un mur en pierre le long de la route communale 15 ainsi que des fondations d'un bâtiments très ancien. Elle demande que sa parcelle cadastrée AN27 soit classée en zone constructible au P.L.U. projet soumis à enquête publique, pour y faire une construction familiale. Cela lui permettrait de donner un bien à ses enfants et petits-enfants. Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V5 en annexe)	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située en rupture de la zone constructible de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et de BAURECH. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la d'élimentation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AN27.</i>	Nous ne pouvons pas répondre favorablement à sa demande. Son terrain est située très en dehors du centre-bourg et loin des enveloppes urbaines. Le terrain comporte une ruine et ne dispose d'aucune construction viable permettant d'étendre le bâti existant. Le site n'est pas un secteur prioritaire de développement au regard des critères du SCOT et des contraintes de la réduction de la consommations des espaces NAF. Le projet est consommateur d'espaces agricole. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	
----	--------------------	--	---	---	--

V6	Mme LICOINE	Propriétaire de la maison située Avenue de Loustallaut, entre la pharmacie et la salle des fêtes. Sa propriété est limitrophe d'un terrain qui vient d'être préempté par la Commune pour créer des logements locatifs sociaux, terrain qui comporte une maison existante. Par ce projet communal, sa propriété est dévalorisée. Elle indique qu'il est prévu que dans la maison existante, des associations soient installées par la Commune. Elle souhaiterait savoir combien de logements nouveaux sont prévus sur la parcelle voisine de sa propriété, quelles typologies (maisons individuelles, bâtiments collectifs, ...) sont envisagées, comment le terrain du projet sera desservi, ... Elle précise que ces nouveaux logements seront contigus à son habitation et probablement en surplomb de sa piscine. Elle souhaiterait que soit privilégiées des maisons individuelles groupées dans le cadre de ce projet. Enfin elle évoque le positionnement de ses compteurs qu'on lui demande de déplacer à ses frais, situés le long de l'Avenue de Loustallaut. Or sur son acte de vente, il est bien stipulé que ses réseaux doivent être accessibles depuis la voie publique : elle ne comprend la demande qui lui est faite. Mme La Commissaire Enquêtrice lui conseille sur ce point de demander un avis à son Géomètre - Expert. Elle demande que les futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur la parcelle voisine de sa propriété soient éloignés d'au moins 8 à 10 mètres de la limite parcellaire et que cette bande soit végétalisée. Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V6 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la parcelle de Mme LICOINE est située en centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre Mme LICOINE, la Ville et le porteur de projet/bailleur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur la parcelle voisine de sa propriété afin de réfléchir à la mise en œuvre d'une bande de recul végétalisée, de hauteurs de bâtiments adaptés aux abords, etc.</i> <i>Sans objet.</i>	Pour l'instant, aucun projet n'est fixé sur ce terrain. Nous prenons en compte son souhait quant à la morphologie du futur projet si cela permet d'atteindre les objectifs de la commune dans les orientations prévues du PADD. Zone de densification du bourg.
----	-------------	---	--	---

V7	Mme et M. CHAPPELIN	Souhaitent évoquer le secteur de « Ruan », parcelle n°2. Une division parcellaire est en cours sur cette parcelle pour délimiter la partie entre la parcelle n°3 et le chemin d'accès au nord, dans le cadre d'un partage de famille. Une lecture du règlement de la zone UD est faite. M. et Mme CHAPPELLIN demandent que la limite de la zone UD soit décalée légèrement vers le nord pour que le terrain proposé à la construction offre une surface d'environ 840 m². Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V7 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté. Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'un terrain à bâtir.</i>	Ce secteur de la commune n'est pas propice à l'extension urbaine. Ils se situent hors de l'enveloppe urbaine définis par le SCoT et la consommation de zone agricole n'est pas souhaitée. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	
V8	Mme ROY	Souhaite évoquer le secteur de la Route de Cénac. Elle est agricultrice. Elle est concernée par une succession en cours. Elle n'a plus accès aux bâtiments agricoles qui aujourd'hui sont à vendre dans le cadre de la succession. Elle a donc besoin de nouveaux bâtiments agricoles pour exercer son activité : 5 boxes à chevaux et à terme un hangar pour ranger 2 tracteurs. La zone favorable à la construction est le long de la route. Mme la Commissaire Enquêtrice conseille à Madame Roy de rencontrer la Chambre d'Agriculture pour présenter son projet. Elle demande que soit classée en zone A, à minima, une bande le long de la route départementale de Cénac, correspondant à la partie plane du terrain et au maximum l'ensemble de la parcelle.	<i>Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.</i> <i>Avis favorable à la classification en zone A de la parcelle n°132 sur une bande de 110 mètres le long de la Route de Cénac.</i>	Une refonte de la zone Ap permettant des constructions pourrait répondre à sa demande. La parcelle demandée sera reclassée en zone A. Le zonage A/Ap est retravaillé dans son intégralité (cf Avis CDPENAF et Chambre d'agriculture). La délimitation des zones Ap vient se caler sur la TVB.	zonage

V9	M. PERRET	Son terrain est dans la zone constructible du ScoT applicable. 1 500 m² sont constructible et 4500 m² sont non constructible. Les parcelles sont cadastrées numéro 960 et numéro 962 et se situent « Chemin du Grand Bertrand ». Son projet est de réaliser une seconde habitation sur le terrain, plutôt situé le long du chemin au nord, pour loger ses enfants, notamment son enfant MDPH de 26 ans. Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif, fibres incluses. Il demande que la limite de la zone constructible soit un peu élargie pour permettre la réalisation de son projet. Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V9 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'une nouvelle maison d'habitation.</i>	La commune ne peut pas répondre favorablement à la demande. La consommation de terrain en zone agricole dans le secteur de constructions isolées n'est pas souhaitable. De plus, la zone Ud est défavorable à de nouvelles construction produisant du logement. Le site n'est pas un secteur favorable et prioritaire pour le développement urbain. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	
V10	M. LANUSSE et Mme PENICHOX	Lieu-dit « Argenton », parcelles cadastrées A776, 769, 774. Au PLU en projet, le classement proposé est Ap. M. LANUSSE demande que ses terrains soient classés en zone constructible pour que ses enfants puissent construire. Il a 12 000 m². Son terrain est limitrophe d'un lotissement. L'accès est possible par ce lotissement, Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V10 en annexe)	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS DE-BORDEAUX.</i> <i>De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser des parcelles A776, 769 et 774 situées à « Argenton ».</i>	Les terrains sont situés hors de l'enveloppe urbaine du SCoT et la consommation de foncier agricole pour le passer en zone U ne correspond pas aux orientations fixées par la commune. En effet, dans la révision de son document d'urbanisme la Ville ne consomme que ce qui lui a été défini et pour des projets d'utilité publique. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	

V11	Mme MARQUAIS	Lieu-dit « Saint-Front », zone 2AU. Le projet de P.L.U. indique la présence d'une zone humide sur une partie de sa propriété. Elle la conteste, il s'agit d'un point haut. Elle demande : 1. que soit retirée la mention de la zone humide, 2. concernant la partie en zone Ap (qui la concerne elle et sa sœur), elle s'interroge : comment va-t-on, comment peut-on cultiver sur de si petites surfaces qui sont mitées par la construction ? - Il s'agit de pâtures ou de parcs arborés. Un zonage en zone naturelle pour la pointe serait plus pertinent, 3. concernant les 1500 m² en bande, le long de la zone 2AU, classée en Ap, ne peut-on pas la classer en zone agricole ou zone constructible, en face du nouveau collège en projet ? Autrefois, ces terrains étaient à ses parents. Il s'agissait, il y a 25 ans, de pâtures pour les bovins.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que sauf rapport technique démontrant qu'il n'y a pas de zone humide, cette dernière ne peut pas être retirée.</i> <i>Les pâtures et parcs arborés proposés en zone Ap, peuvent faire l'objet d'un classement en zone naturelle N.</i> <i>De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver.</i> <i>Avis favorable pour un classement en zone naturelle des parcelles n°31, 32, 36 à 38 à « Saint-Front ».</i>	La zone humide ne peut pas être retirée de l'OAP. Elle a en effet été identifiée lors des investigations environnementales et écologiques concernant l'OAP. L'enlever mettrait en péril la révision du document. Ces parcelles ne faisant pas partie de l'OAP et hors enveloppe urbaine du SCoT, il n'est pas possible de les justifier pour les passer en zone U ou 1AU. Un classement en zone A peut être envisagé ou un changement de réglementation de la zone Ap permettant l'implantation ou le renouvellement d'une activité agricole serait possible. le zonage A/Ap est retravaillé dans son intégralité (cf Avis CDPENAF et Chambre d'agriculture). La délimitation des zones Ap vient se caler sur la TVB. Les parcelles 31, 32, 36 à 38 à « Saint-Front ». sont reclassées en zone A.	Zonage
-----	-----------------	---	---	--	--------

V12	Mme MASSON et Mme BAJOLET	Lieu dit « les Méneaux ». Les terrains étaient constructibles au PLU actuel. Il y a l'eau, l'électricité et l'assainissement collectif. D'autres terrains sont proposés en constructibles avec des contraintes. Ce n'est pas le cas de leur terrain. Au projet de PLU, le classement proposé est UD, avec une ligne de recul d'implantation très importante par rapport à la rue. Ce recul est le plus contraignant du projet de PLU arrêté. Au règlement écrit de la zone UD, en pages 66 et 67, il y a une incohérence entre le tableau section logement et le paragraphe sous le tableau qui dit autre chose. Donc, peut-on construire un logement neuf ? Le bien, avec presque un tiers non constructible, perd évidemment une valeur notable. Elles contestent le fait que malgré le fait qu'elles sont propriétaire de terrains de grande taille, environ 3000 m², avec un classement en zone UD, elles ne disposent d'aucun droit à bâtir. Elles contestent le trait de recul des implantations bâties. Mme MASSON souhaite construire un atelier pour sa pratique professionnelle ainsi que deux garages. Elle ne va pas pouvoir le faire au regard du projet de PLU proposé. Elle et son mari travaillent à la maison. La famille s'agrandit et l'activité économique se développe. Comment peuvent-ils faire ? Ce qui est contesté est surtout le recul imposé, c'est-à-dire la ligne jaune sur le plan de zonage. Elles ont l'impression qu'il y a deux poids, deux mesures. Elles demandent le retrait du recul imposé sur leurs parcelles, c'est-à-dire la ligne jaune sur le plan de zonage. Elles remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V12 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Le trait de recul (ligne jaune) est très contraignant et situé le long d'une ligne droite</i> <i>Avis favorable au retrait du trait de recul (ligne jaune).</i>	Il est effectivement écrit : « Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage) ». Nous retrouvons cette phrase pour toutes les zones urbaines. Cependant, les destinations de la page précédentes définissent les destinations des constructions réglementées. Les nouvelles habitations sont prohibées en zone Ud. Donc, il ne sera pas possible de faire de nouvelles habitations en zone Ud hors annexes et extension des habitations existantes qui seront toutefois autorisées. Ce paragraphe ainsi que celui qui le suit sont gardés car ils réglementent les constructions autorisées en zone Ud à savoir : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les extensions des constructions existantes. La ligne de recul des constructions est en effet contraignante en plus de l'aspect déjà contraignant de la zone Ud. Ne relevant aucun problème de sécurité, il est normal que cette bande soit retirée dans la version finale du PLU. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice. Concernant l'activité professionnelle de Madame MASSON. Les garages seront tout à fait constructible au regard des destinations prévues par le PLU. Cependant, si cela équivaut à des problèmes d'emprise au sol ou à tout autre aspect réglementaire auquel cas, la commune ne modifiera pas son règlement. Pour l'atelier, la Ville n'était pas au courant du projet. De plus, nous sommes fortement confrontés à des problèmes de voisinages. La zone Ud est une zone à caractère résidentielle et toute pratique liée à l'artisanat est soit concentrée au centre-bourg ou dirigée vers la ZAE du Limancet selon les pratiques.	Zonage
-----	---------------------------------	---	--	---	--------

V13	Mmes MARLIER	Rappellent une demande qu'ils ont faite en 2021 : remettre en zone constructible une partie déclassée du terrain où est implantée leur maison, lieu dit « Aux Maçons », parcelles n°67 et 77. Ils demandent que leur abri de jardin, situé au fond de leur terrain, classé sur environ 200 m² en zone A, intègre la zone UD. Cela doit être pris en compte pour augmenter la surface d'emprise au sol autorisée en extension.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que rien ne justifie que leur abri de jardin soit isolé en zone agricole A quand l'ensemble de leur parcelle est par ailleurs en zone urbaine UD.</i> <i>Avis favorable pour un classement en zone UD de la totalité de la parcelle N°67 « Aux Maçons ».</i>	Le PLU en vigueur classe déjà la construction des époux MARLIER en zone agricole. Ce zonage a été fait en superposant l'enveloppe urbaine du SCoT. Cet abri n'est pas situé dans l'enveloppe urbaine du SCoT et le rajouter dans l'enveloppe urbaine ferait augmenter la consommation de zone agricole. Elle ne serait pas justifiable pour la commune. L'extension de la zone UD ne sert à rien sinon à consommer des espaces NAF la zone étant inconstructible pour les nouvelles habitations. Les bout de parcelles ne sont pas dans l'enveloppe du SCOT. Nous ne suivons pas l'avis de La Commissaire Enquêtrice.	
V14	M. LEFRANCOIS	Ses terrains situés « Route de Madirac » sont classés en Ap au PLU projet. Il souhaiterait un classement en zone A. Sa compagne s'installe dans une activité de production de safran. Elle a un projet de construire un bâtiment agricole d'environ 50 m². Il demande un classement en zone A (au lieu de Ap) sur une partie de sa parcelle.	<i>Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.</i> <i>Avis favorable au classement en zone A de la parcelle n°62 « Route de Madirac ».</i>	La ville va soit modifier le règlement de la zone Ap permettant l'implantation ou la reconversion des activités agricoles soit effectivement passer la parcelle en zone A.	Zonage

V15	Mme DUPEBE	Son observation concerne le Clos Bella Vista. Il s'agit d'un quartier de maison individuelle de plein pied. Ce lotissement a été construit sur une forêt qui a été rasée, mais demeure cependant, en bout de lotissement, un espace vert planté, entretenu par trois riverains, dont Madame DUPEBE. Ce terrain est cadastré AO 149. L'espace vert était celui du lotissement. Il a été rétrocédé à la mairie. Il est accessible par le chemin de Pontac. La commune a souhaité le mettre en vente, en constructible, il y a trois ans pour permettre la réalisation de deux constructions à usage d'habitation avec des covisibilités envisagées sur les maisons voisines très contraignantes pour Mme DUPEBE. Ce terrain communal n'est pas raccordé aux réseaux. Un projet de laboratoire de cuisine a alors été porté par un acquéreur, amené par la mairie. Les relations avec la mairie sont très tendues. Le projet prévoyait 10 places de parking, tout était bitumé. Le projet a été abandonné après de nombreuses rencontres avec la mairie. Cependant, ce terrain est de nouveau à la vente. Quel va être le projet présenté ? Va-t-il préserver le patrimoine bâti ? Le terrain a fait l'objet d'un élagage important suite à l'abandon du projet de laboratoire de cuisine. Elle conteste que la construction dans le bourg, envisagée dans le PLU, soit articulée autour de constructions collectives de plusieurs étages dans des tissus urbains pavillonnaires de plein pied. Cela va dévaluer ces pavillons qui vont souffrir de covisibilité. Par ailleurs, comment protège-t-on les espaces de biodiversité ? Un repérage des espaces naturels sensibles a été fait, mais il semble que le terrain évoqué ci-dessus n'ait pas été analysé sous l'angle de la biodiversité de l'environnement. Le terrain communal fait environ 950 m². Les petits poumons verts dans le tissu urbain du bourg doivent être préservés. Elle demande que la parcelle AO149 ne soit pas constructible et soit protégée au titre des espaces naturels sensibles.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il s'agit d'un espace naturel, correspondant à l'origine à l'espace vert commun du lotissement. Aujourd'hui cette parcelle est propriété de la Commune.</i> <i>Avis favorable pour le classement en espace naturel protégé de la parcelle AO169 et à son aménagement en espace vert public ouvert à tous.</i>	La parcelle évoquée a été rétrocédée à la Ville en date du 18 avril 2016, par le syndicat de copropriétaires du lotissement Bella Vista. L'accès se fait par le chemin de Pontac (cf. plan joint à la réponse). Ce terrain a été identifié lors du dépôt de permis d'aménager du lotissement comme l'espace vert « obligatoire », localisé à l'extrémité du projet, déconnecté des parcelles créées tant par son aspect, sa localisation et son accessibilité. En 2020, alors que nous prenons connaissance du patrimoine communal, nous le trouvons clos et fermé par cadenas. La parcelle ne présentait aucune utilisation collective, ni d'intérêt public, si ce n'est réglementaire. La Ville a été interpellée régulièrement par les riverains immédiats pour l'entretien et l'élagage des sujets arborés présents. On constate sur cette parcelle, la plantation d'une haie uniquement le long de la propriété des consorts Arribehaute/Dupebe. Des sujets ont dû être coupés à la demande expresse de Mme Genevière, également riveraine. Les réseaux publics passent chemin de Pontac (Enedis, tout à l'égout et eau potable). Les branchements sont donc possibles. Cette parcelle a toujours été identifiée en zone U et demeurée de ce fait constructible. En 2022, il a été proposé aux colotis immédiats la possibilité d'acquérir cette parcelle à un prix préférentiel avec une période de réflexion de 6 mois. Cette offre a été déclinée par tous, excepté Madame DUPEBE, à laquelle la Commune a cédé 142m². Lors des échanges avec les riverains immédiats, il a été indiqué le souhait de céder la parcelle restante en prenant l'engagement moral, et non réglementaire, d'une construction limitant les nuisances pour les riverains. Depuis 2022, il n'y a jamais eu de permis de construire déposé autre que le projet de laboratoire de cuisine pour la livraison de repas aux crèches et maisons d'assistantes maternelles de 2025 évoqué par Madame DUPEBE, au prix de 140 000 € net vendeur. Projet en RDC ne présentant pas plus de nuisances qu'un autre voisin aurait pu le faire. A la suite d'une suite d'une réunion de présentation aux riverains où l'opposition a été virulente, le porteur de projet a renoncé à son projet le soir même.
-----	------------	---	--	--

				Le présent projet de PLU limite toute construction à une hauteur de R+1 en zone Ub (et à 3m maximum de hauteur dans la bande b du PLU). Lors des évaluations environnementales menées au cours de la procédure de révision du PLU, aucun Espace Naturel Sensible n'est recensé sur la commune. Même si le territoire présente des espaces naturels importants et une forte quantité d'Espace Boisés Classés sur de véritables sites à enjeux. Cette parcelle n'est pas la composante d'un quelconque corridor écologiques, ni même d'intérêt écologique particulier que ce soit en termes de fonctionnalités ou de biodiversité. Elle n'est en aucun cas un sous-bois comme indiqué dans une pétition mensongère, indiquant également que cette parcelle serait imperméabilisée à 100%. Il est à noter que les riverains immédiats dont Madame DUPEBE n'ont pas émis de recours ou de contestations sur les permis et autres autorisations de constructions accordées récemment sur les terrains limitrophes. Cette parcelle particulièrement enclavée, à quelques mètres de la Plaine Bernardin, n'ayant pas vocation à être ouverte en « parc » de 900m² accessible à tous publics, générant alors des nuisances potentiellement bien plus importantes aux riverains qu'un voisin, la Ville maintient son classement en zone constructible soumis au nouveau règlement du PLU et s'engage à conserver les deux sujets majeurs et à ne pas accueillir une activité professionnelle artisanale.	
--	--	--	--	--	--

V16	Mme et M. BOUEY	Leurs terrains sont en zone UA au projet de P.L.U. avec une servitude de logement social de 50%. Ils se situent route de Gourgues et concernent les parcelles numéro 208, 209, etc. Ce classement dévalue la propriété de Mme BOUEY. Si Mme BOUEY veut donner ce terrain à ses deux petits enfants, ils pourront construire deux logements libres et devront construire deux logements locatifs sociaux. Ils ne pourront pas l'utiliser entièrement, librement. Aujourd'hui, le bien de Mme BOUEY est dévalué et de plus, ils n'ont pas la liberté de disposer de leur terrain. Pourquoi ? Sur leur terrain, il y a une servitude de 50% de logements locatifs sociaux quand, les terrains plus à l'est, à 200 mètres de distance, à côté du stade, eux, disposent d'une servitude de logements locatifs sociaux à 25%. Pourquoi ? L'accès au terrain fait une largeur de 4 mètres en servitude de passage pour partie. Il n'est donc pas dimensionné en l'état pour desservir plus de deux logements, soit au maximum deux logements locatifs sociaux. Cela est véritablement peu efficient. Pourquoi l'ensemble de la propriété de Mme BOUEY n'est-elle pas en servitude de logement locatif social à 50% ? Ils contestent la servitude de logements locatifs sociaux qui concerne une partie de leur propriété. Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V16 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est pertinent que les logements locatifs sociaux à produire par la Commune le soit en hyper Centre-Ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, sur des terrains bien desservis en réseau collectifs.</i> <i>Elle rappelle, d'autre part, qu'un document d'urbanisme répond à l'intérêt collectif et que la production de logements locatifs sociaux répond à l'intérêt collectif.</i> <i>Elle précise que la parcelle de Mme BOUEY est située en hyper centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre Mme BOUEY, la Ville et le porteur de projet/bailleur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur sa parcelle, si elle le souhaite, afin de réfléchir à la mise en œuvre d'une bande de recul végétalisée, de hauteurs de bâtiments adaptés aux abords, etc. Un travail conjoint avec M. MODET (voir site V22) pourrait également être engagé pour optimiser chacun des deux projets.</i> <i>Avis défavorable au retrait de la servitude de logement social sur une partie de la propriété de Mme BOUEY.</i>	Le droit de l'urbanisme est un police. La règle de constructibilité est remise en cause à chaque fois que le PLU est révisé en fonction de la législation. Compte tenu des objectifs de mixité sociale imposés par l'Etat à la ville, les zones urbaines centrales doivent participer pleinement à la densification et à la production de logements sociaux tout en réduisant la consommation des espaces NAF en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. C'est ce qui a présidé à la définition de cette servitude de mixité sociale sur les terrains de M. et Mme BOUEY. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
-----	-----------------	---	--	---	--

V17	M. CASSAGNE	Possède un terrain constructible à « Teycheneyres ». Il y a une dizaine d'années qu'il l'a acheté , il s'agit de la parcelle n°156. Cette parcelle est concernée par un repérage carrière. Des sondages ont été réalisés et un procès verbal du conseil départemental a été transmis. Il remet les documents à Mme la Commissaire Enquêtrice. Ce terrain a été déclassé sur le motif de présence de carrière. Or, les sondages ont montré que ce n'était pas le cas. Le terrain est desservi par les réseaux collectifs. A noter que le chemin d'accès, qui est le chemin rural du Brut, a été abîmé et M. CASSAGNE ne peut plus accéder à son terrain par ce chemin. L'urbanisation proposée récemment sur la commune fait fi des questions hydrauliques et c'est vraiment un problème. Le terrain est proposé en zone naturelle Np. La demande de M. CASSAGNE est la suivante : 1. que le chemin rural soit remis en état, 2. que le terrain soit classé pour permettre la construction d'une habitation avec un accès motorisé sur le fond voisin par servitude, 3. que le terrain en taillis soit classé en zone agricole A. Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V17 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située en extension du centre-ville de SAINT CAPRAIS-DE-BORDEAUX. De plus, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver. Cette parcelle n'a pas d'accès motorisé et est par ailleurs constituée pour l'essentiel de taillis et boisements.</i> <i>Avis défavorable pour le classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle n°156 à « Teycheneyres ».</i> <i>Avis favorable pour le classement en zone agricole A du terrain en taillis.</i>	Sa demande sur l'état du chemin rural ne concerne pas la révision du PLU. Le terrain visé par sa demande est en discontinuité de l'urbanisation et ne ferait qu'accroître le phénomène d'extension urbaine et de mitage urbain sur des secteurs hors de l'enveloppe urbaine du SCoT. De plus, cela ne ferait qu'augmenter la consommation foncière qui ne nous est pas permise. Monsieur CASSAGNE n'a pas d'activité agricole et le terrain n'est pas propice à recevoir une activité agricole quelconque. Le taillis fait partie de la TVB et le zonage Np est maintenu. Nous ne suivons pas l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le classement en zone A de la parcelle. Nous ne suivons pas l'avis de la Commissaire Enquêtrice pour la demande pour le classement A	
-----	-------------	---	--	---	--

V18	M. et Mme DARRACQ	déplorent la très forte circulation devant chez eux, notamment aux heures de pointe. Ils habitent route de Cénac, la maison située à l'angle. M. DARRACQ est un ancien élu qui a été élu sur la période 2008-2011. Il a suivi un jeune candidat. Il a fait partie des cinq élus qui ont ensuite porté plainte contre le maire. Il fait partie de la commission sécurité de la commune. La parcelle numéro 116 accueille donc leur maison de bourg sur plusieurs étages avec un petit jardin. Ils déplorent une gestion laxiste des autorisations d'urbanisme dans le périmètre Monument Historique. Des projets sans autorisation qui ne respectent pas le PLU sont autorisés et réalisés. Dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg, M. et Mme DARRACQ valident l'aménagement qui est proposé, notamment sur les volets limitation de vitesse et stationnement, sur un axe routier dangereux avec une forte circulation à grande vitesse. La partie piétonne prévue dans le projet se situe sur le patrimoine communal. Ils sont d'accord pour céder une bande de terrain, nécessaire à l'aménagement prévu, sous conditions : 1. qu'ils puissent toujours ouvrir et fermer leurs volets en toute sécurité, 2. que soit maintenu un espace de visibilité au niveau du carrefour de l'impasse, 3. que soit réservée une place devant chez eux avec un dispositif spécifique, 4. que soit envisagée la réalisation d'un parking sur la parcelle numéro 112 qui est propriété de la commune. Ce parking permettrait également l'accès au cimetière par toutes les personnes, même celles à mobilité réduite. L'accès au cimetière est en effet actuellement très difficilement franchissable. Il est indispensable de traiter rapidement les abords de l'église, que ce soit sur les questions de stationnement, d'accès PMR, etc. Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (<i>cf. Dossier V18 en annexe</i>).	Sans objet.	Le PLU est actuellement en cours de révision pour permettre de répondre aux lacunes permissives de l'ancien PLU. De plus, chaque demande d'autorisation d'urbanisme dans le secteur de la servitude AC1 dans un rayon de 500m de l'église est étudiée par l'Architecte des Bâtiments de France. Pour répondre aux conditions de Mr DARRACQ : 1. Le PLU ne peut pas traiter de la possibilité d'ouverture de ses volets. Il y a par ailleurs une volonté de la mairie de faire baisser la vitesse sur ce tronçon de route. 2. Le carrefour de sortie du chemin de Peille Pellude ne devrait pas être modifié. 3. Aucune place ne leur sera réservée devant chez eux dans la révision du PLU. 4. Il n'y a actuellement pas de projet de parking sur cette parcelle	
-----	-------------------	--	-------------	--	--

V19	M. DURAND	Il vient pour évoquer un terrain propriété de sa mère à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, route de Sadirac, le long de la D115, lieu dit « Lalande ». Les parcelles concernées sont les n° 25 et 27. Ces parcelles sont classées en zone Np au projet de PLU. Ces parcelles sont encadrées sur trois côtés par des maisons. Il demande si ses parcelles peuvent être classées en zone UD. Mme la Commissaire Enquêtrice rappelle que la zone UD du projet est très peu constructible. Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V19 en annexe)	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'une nouvelle maison d'habitation.</i>	Sa parcelle est hors de l'enveloppe urbaine de SCoT. Cela favoriserait également l'extension des hameaux contre laquelle la commune définit sa lutte dans le projet du PLU. Cette extension serait de la consommation foncière que nous ne pourrions pas justifier. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
-----	-----------	--	--	---	--

V20	M. CELLERIER et M. VALADE	Ils sont voisins. Leurs adresses sont : 9 chemin des Sous-Bois « Aux Tambourins », parcelle classée en A au projet de PLU et 10 chemin des Sous-Bois « Aux Tambourins », parcelle classée en N au projet de PLU. Les parcelles concernées sont cadastrées AS n°53 qui est en espace boisé classé, AS 75, AS 129 et AS 56. Les parcelles AS 75 et 129 sont dans l'enveloppe constructible du SCOT applicable, desservie en réseaux et accessibles via une voie privée. Ils demandent une surface d'environ 1000 m² sur ces terrains en zone constructible. Concernant la parcelle AS53, il est demandé un classement à l'angle sud-est de la parcelle sur 1000 m² en zone constructible, sur une partie qui n'est plus boisée. Le classement sur cette partie à proximité des habitations en espaces boisés classés ne se justifie plus. Il reste encore des arbres plus loin qui sont en mauvais état et qu'il faut absolument nettoyer au risque d'un incendie. La trame verte et bleue n'est par ailleurs pas justifiée ici. A noter que ce projet de zonage à l'entrée de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, desservi en bus, n'est pas compréhensible à l'aune du PADD du PLU projet et du SCOT. Un classement spécifique en UD1 par exemple permettant les constructions à usage d'habitations neuves en élargissant un peu l'emprise bâtie serait logique et cohérent avec le PADD du projet de PLU et le SCOT applicable. Concernant l'emplacement réservé numéro 21, il serait pertinent qu'il permette les cheminements vélos et au-delà des cheminements piétons. La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX se referme sur elle-même avec ce document qui présente un PADD très ouvert et un projet qui se referme. C'est tout à fait contre-intuitif.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation de nouvelles maisons d'habitation.</i> <i>Avis favorable au retrait de l'espace boisé classé situé à proximité des habitations afin de permettre le nettoyage de cet espace (risque incendie).</i> <i>Avis défavorable à la création d'un nouveau secteur UD1 constructible.</i> <i>Avis favorable à l'élargissement de la vocation de l'emplacement réservé n° 21 au cheminement vélo.</i>	La zone définies par le SCoT demande d' « encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées ». Nous nous devons d'encadrer l'urbanisation dans cette zone. De plus, la zone de ce secteur de la commune est en zone Ud. Zone dans laquelle des nouvelles constructions à destination d'habitation (hors annexe, extension et piscine) seront interdites. Nous ne pouvons pas nous permettre de faire de la consommation d'espace naturel au profit d'une zone urbaine contraignantes pour les parcelles construites. De plus, ce secteur de la commune est déjà sujet à des inondations lors de fortes pluies. Artificialiser ces terrains ne ferait qu'accroître cet aléa et renforcer les risques qu'il pourrait causer. La parcelle AS 53 est classée en EBC dans l'ancien PLU. Elle n'a pas été déclassée et le zonage Np est logique lorsque nous sommes dans ce type de préservation des milieux boisés. La TVB est tout à fait justifiée dans ce secteur. Un corridor hydrographique est présent et est sujet à débordement lors de fortes pluies. Le secteur est également composé de milieux boisés et de chemin de randonnée pédestre. Nous ne suivons pas l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le déclassement de l'EBC. L'emplacement réservé 21 a pour objectif de relier par les mobilités douces les communes de Saint-Caprais de Bordeaux et Camblanes. C'est une voie actuellement dangereuse pour ces types de mobilités malgré les aménagement fait par la ville (installation et réglementation pour réduire la vitesse). Nous ne comprenons pas pourquoi la commune se replie sur elle-même avec les objectifs fixés dans ces outils permettant les futurs aménagements de la commune. Nous ne suivons pas l'avis de la Commissaire Enquêtrice, l'emplacement réservé ne sera pas élargi.
-----	------------------------------	--	---	--

V21	Mme PELISSIER	Sa visite concerne sa propriété située 14 chemin de Coudère, 5 660 m² de terrain, cadastré AX12, classé en zone UD au projet de PLU et en zone UE au PLU actuel. Elle a un projet de détachement d'une parcelle constructible sur sa vaste parcelle. Ce terrain a été évalué à la vente à 200 000 euros (avec détachement pour construire). Elle y comptait pour sa retraite. Cette parcelle est entourée d'habitations, et desservie par les réseaux. Cette parcelle est en cours de valorisation dans le cadre d'un projet de vente. Cela constitue un important manque à gagner pour Mme PELISSIER que ce passage en zone UD, non constructible. Cette zone UD est à proximité du bourg, à environ 1,5 km, à 500 m de l'école communale et doit être traitée de manière particulière. Pourquoi la constructibilité serait-elle gelée à cet endroit-là ? Elle demande que sa parcelle reste en l'état actuel, soit une zone constructible. Elle précise qu'il n'y a pas de risque de carrière et pas d'impact sur l'environnement à la construction d'une maison sur cette parcelle. Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V21 en annexe).	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement écrit de la zone UD permettant la densification urbaine de ces secteurs.</i>	Le chemin de Couder est un secteur qui a été rendu constructible dans le PLU en vigueur en 2005. Cependant, c'est un secteur de la commune avec des risques naturels important. Une partie de ce secteur a recensé des effondrements de carrière et une vaste zone de mouvement de terrain est déterminée par le PPRMT. Le classement en zone Ud est de préserver ce secteur de la division parcellaire et de limiter la pression au sol ne pouvant qu'aggraver les risques aujourd'hui connus. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
-----	---------------	---	--	--	--

V22	M. MODET	9 Avenue de Loustallaut. Ils sont voisins de Mme Ginette BOUEY. Le projet de PLU prévoit un classement UA de leurs parcelles avec une servitude de logement locatif social de 50%. Les parcelles sont numérotées 210, 214, 207. Ils contestent le classement en logement locatif social de leur terrain. Guillaume MODET a contacté des bailleurs et promoteurs pour réaliser un projet sur ces parcelles. Il a proposé à la mairie un projet de maisons. Des discussions ont été engagées avec la mairie qui souhaitait des commerces également. Un permis de construire a été déposé et refusé pour un problème de largeur d'accès puisqu'il se calait sur les voiries existantes. Aujourd'hui, le permis de construire est soumis à sursis à statuer puisque le PLU a changé et impose une servitude de logements sociaux. Les bailleurs ont par ailleurs répondu qu'ils ne peuvent faire un projet de logements locatifs sociaux qu'à partir de 10 logements. Guillaume MODET indique qu'il n'y aura jamais de logements locatifs sociaux sur ce secteur de faible superficie. Il a eu le sentiment que « l'on s'est foutu de lui ». Il demande : 1. le retrait de la servitude de 50% de logement locatif social, 2. l'acceptation du premier permis de construire qu'il a déposé et la reprise du projet de commerce en l'état de la discussion avant le refus du permis de construire. Son projet initial comportait 6 habitations en R+1, 4 appartements plus 2 maisons mitoyennes. La surface foncière qui était concernée est de 685 m². Guillaume MODET souligne que cela fait près de quatre ans qu'il travaille sur ce projet et qu'il n'a plus confiance en la mairie. A titre de comparaison, il souligne que le projet du Montadet (chez Coco), concomitant au sien, n'a pas fait l'objet d'un sursis à statuer sur le motif de la production de logements locatifs sociaux et une construction est en cours de réalisation.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est pertinent que les logements locatifs sociaux à produire par la Commune le soit en hy per Centre-Ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, sur des terrains bien desservis en réseau collectifs.</i> <i>Elle rappelle, d'autre part, qu'un document d'urbanisme répond à l'intérêt collectif et que la production de logements locatifs sociaux répond à l'intérêt collectif.</i> <i>Avis défavorable au retrait de la servitude de logement social sur une partie de la propriété de M. MODET.</i>	La règle de constructibilité est remise en cause à chaque fois que le PLU est révisé en fonction de la législation. Compte tenu des objectifs de mixité sociale imposés par l'Etat à la ville, les zones urbaines centrales doivent participer pleinement à la densification et à la production de logements sociaux tout en réduisant la consommation des espaces NAF en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. C'est ce qui a présidé à la définition de cette servitude de mixité sociale sur les terrains de M. Modet Cependant, comparer son projet à celui du Montadet n'est pas une bonne comparaison. Le Montadet étant une réhabilitation et lui de nouvelles constructions. Par ailleurs son permis de construire a été refusé pour des problèmes de voies d'accès inférieures avec ce qui est autorisé dans le PLU. Pour finir, la mairie n'entend pas retirer la servitude de mixité sociale sur son terrain permettant à la ville d'atteindre ses objectifs de création de logements sociaux. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
-----	----------	--	--	--	--

V23	M. et Mme HUOT- MARCHAND	concerne les parcelles 93 et 94. Ils représentent une donation de 14 personnes, 4 enfants et 10 petits-enfants. Le terrain qui les concerne est classé en zone N au projet de PLU et il est en zone UB au PLU actuel. En 2021, une déclaration de projet pour une division en 4 terrains a été déposée et refusée sur les motifs de visibilité sur la route de Cambes et d'insuffisance de réseau. Ce refus a été contesté, une discussion s'est engagée, une proposition de trois terrains a été faite et la commune a demandé qu'ils attendent la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme. Aujourd'hui, le projet de PLU ne permet pas la réalisation du projet, tout est devenu inconstructible. Ils ont pour projet de vendre des terrains à bâtir et permettre ainsi la remise en état et l'adaptation de la maison des parents pour PMR. Ils contestent le classement zone N, l'insuffisance en réseaux et demandent un classement zone constructible. Leurs terrains sont dans le périmètre du Bourg aggloméra. Ils étaient présents aux réunions publiques et ont suivi l'élaboration de ce document. Par ailleurs, ils s'interrogent sur le classement de la maison type basque en élément de patrimoine numéro 35, mais ne le contestent pas. Cette zone est motivée par une trame verte. Le projet conservera quoi qu'il en soit les arbres de qualité. Ils ne parviennent pas à trouver d'explication à ce classement dans le dossier soumis à enquête publique. <i>Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V23 en annexe).</i>	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. De plus, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation des enveloppes urbaines du centre-ville.</i> <i>Avis favorable pour classement en zone urbaine UB de la partie nord-est de la parcelle n°91 en continuité de la zone UB, sur une surface d'environ 23 00 m² permettant la réalisation de lots à bâtir, en protégeant les arbres de qualité au titre des éléments paysagers à protéger.</i>	La proposition est de reclasser en zone UB, une partie de la parcelle 91 sans création de nouvelles sorties sur le Route de Cambes (RD121) et en utilisant sur la sortie existante (cf CRD33, pas de multiplication des sorties sur les départementales). Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice pour une surface plus importante.	
-----	--------------------------------	--	--	--	--

V24	M. GARBUYO Mme PALLAS société Vinci Immobilier et M. FRANCOIS architecte	viennent pour évoquer un projet qu'ils portent avec la commune et veulent en vérifier la compatibilité vis-à-vis du PLU projet. Les coordonnées cadastrales sont A048. Le projet est concerné par : 1. l'emplacement réservé 14 pour l'élargissement de voirie, 2. un élément de patrimoine bâti protégé numéro 30, 3. une servitude de logement locatif social de 25%. Ils viennent vérifier l'emprise au sol, les reculs, le taux d'espace en pleine terre, la hauteur des bâtiments et si le projet respecte l'orientation d'aménagement et de programmation. Ils prévoient la construction d'environ 85 logements, le chiffre est variable en fonction de la typologie définitive des logements, dont 25% de LLS, soit pour 85 logements, 21 LLS. Ils vont produire une surface de plancher de 4611 m². Une lecture détaillée du règlement écrit, page 47 de la zone UB est réalisée. Est constaté au chapitre 1.19 « stationnement » qu'il y a des éléments peu logiques. Concernant le stationnement, le projet prévoit une partie privée comportant les bâtiments et les stationnements dédiés à ces bâtiments et une partie restituée au domaine public qui comportera stationnement, espaces verts et cheminement doux. Le besoin théorique pour le nombre de logements envisagés est de 162 places. Le projet propose 86 places privées et 43 places publiques. Il est demandé qu'une exception soit proposée sur l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le stationnement. Concernant le règlement écrit, une modification de la rédaction est étudiée qui proposerait une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher créée avec au minimum une place par logement, ceci s'appliquant au logement libre. Concernant l'hébergement, il est proposé que soit ainsi rédigé le règlement écrit : une place de stationnement par tranche de 4 lits d'hébergement au lieu des 3 proposés dans le projet de PLU. Concernant les réseaux, l'article 1.3.2.3 indique un paragraphe que l'équipe demande à supprimer, qui commence par « Dans l'attente du réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations, accessibilité	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en l'absence d'une réelle offre en transports en commun, le véhicule personnel reste l'unique moyen de transport pour les habitants et usagers de SAINT-CAPRAIS-DE BORDEAUX.</i> <i>De plus, 55 m² de surface de plancher correspond à un logement T2bis voire petit T3, soit un logement pour au maximum un couple avec un jeune enfant.</i> <i>Il est d'intérêt collectif que dès lors que le réseau de chaleur sera mis en place une opération de plus de 80 logements s'y raccorde.</i> <i>Avis défavorable pour la modification du règlement écrit pour les stationnements liés à la production de logements libres.</i> <i>Avis défavorable pour la modification du règlement écrit pour les stationnements liés à la production de local d'hébergement.</i> <i>Avis défavorable pour la modification du règlement écrit concernant le dispositif d'attente du réseau de chaleur.</i>	Ce qui le demandeur porte dans la demande ne correspond pas au dernier projet présenté à la ville (juin 2025). Le projet présenté représentait une résidence autonomie de 72LLS et 25 logements libres. Sur cette base les besoins en stationnement pour cette vocation peuvent être réduits. L'OAP sera retravaillée pour intégrer les normes spécifiques au projet Vinci. Concernant le réseau de chaleur urbain, nous suivons l'avis du Commissaire enquêteur.	
-----	---	---	--	---	--

		en le domaine public et la chaufferie ». La difficulté est qu'on ne connaît pas le type de chauffage qui sera mis en œuvre, on n'en connaît pas non plus le planning, et il est donc extrêmement difficile de prévoir un raccordement à ce jour			
V25	Mme CHAPEAU	Elle évoque sa propriété située au 24 chemin de Terrail, parcelles AB204 et AB 213. Elle possède 5 000 m² de terrain. Elle a un projet de construction d'une piscine qui nécessite qu'une bande d'environ 4 m soit classée en zone A au lieu de naturelle protégée, Np sur la parcelle AB 213. Elle demande donc que la limite entre les zones A et Np soit décalée d'environ 4 mètres pour permettre la réalisation d'une piscine à proximité de son habitation	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette demande ne remet pas en cause le caractère naturel et agricole du secteur.</i> <i>Avis favorable au classement en zone A d'une bande d'environ 4 mètres sur la parcelle AB213.</i>	Une bande en zone naturelle ou agricole supplémentaire sera octroyée afin que son projet puisse aboutir. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	Zonage
V26	M. MOREAU	Sa requête concerne une ancienne propriété agricole, lieu dit « Chanterne ». Elle s'étend sur 2 hectares de terrain avec des vignes en fermage et des peupliers, classée en zone Ap. Le bâtiment existant présent sur cette propriété n'est plus agricole depuis les années 50. Aujourd'hui, il y a deux logements en location sur les parcelles 59 pour partie et 61, ainsi qu'un hangar à foin et un chai sans toiture. Son projet est de procéder à la rénovation du hangar à foin et du chai pour créer trois autres logements, deux T3 et un T1, en location dans le volume des bâtiments existants. Le changement de destination n'est pas autorisé dans le règlement de la zone A. Pourquoi ne pas l'autoriser sur l'ensemble du territoire communal ? Un changement de destination des bâtiments autrefois agricoles, aujourd'hui sans destination, et qui se détériorent, serait souhaitable. Concernant le règlement écrit, page 61, et fait référence à une liste qui n'existe pas => à corriger,. Il indique que le terrain concerné dispose d'un assainissement non collectif de capacité 6 logements avec une station conforme. Il demande que soit autorisé le changement de destination sur ces bâtiments en zone agricole.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est souhaitable, lorsque le bâti anciennement agricole est d'intérêt architectural, que les réseaux le permettent et que l'accès motorisé est possible, d'autoriser le changement de destination.</i> <i>Avis favorable pour un changement de destination du bâti anciennement agricole à « Chanterne ».</i>	Le demandeur ne s'est pas exprimé pendant la phase de concertation. Le code de l'urbanisme demande une identification des projet, bâtiment par bâtiment. Il n'est pas possible de généraliser le changement de destination. La zone Agricole ne donne pas la possibilité le changement de destination des bâtiments en habitation afin de ne pas laisser la possibilité à ce que tous les bâtiments agricoles ne deviennent des habitations. Des sous-zonages existent pour permettre ce type de projet. Nous ne suivons pas l'avis de la CE car le site n'est pas propice à la production de petits logements. Le but du PLU est de maîtriser le développement de logements sur les espaces extérieurs au Centre bourg pour assurer l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. La liste concernant le stationnement existe mais se situe au 1.19 des dispositions générales et non 1.15 comme le rappelle le règlement du PLU. Ceci est une erreur de notre part à modifier.	

V27	M. VALLADE	Revient pour faire une observation plus macro, notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation. Concernant l'entrée nord-ouest de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, il eût été intéressant qu'une orientation d'aménagement et de programmation soit proposée sur ce secteur, mettant en valeur l'aller vers l'église. Cette orientation aurait pu traiter les questions de mobilité, notamment vélo et piéton, d'intensification de l'urbanisation autour de l'arrêt de bus des « Tambourins » en particulier. Il aurait été favorable à la proposition d'un zonage spécifique qui aurait créé un lieu d'intensité urbaine permettant de rompre la vitesse excessive par cette entrée de la ville. Concernant les espaces boisés classés, notamment sur la parcelle AS53, M. VALLADE s'interroge sur la raison du classement du fait de la nature des terrains. Ce secteur n'a pas été analysé à une échelle intercommunale et c'est regrettable. La trame verte principale passe sur la limite communale, du côté de la commune voisine. L'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg qui reprend la convention d'aménagement de Bourg est intéressante. L'emplacement du collège aux abords d'une zone d'activité économique interroge. Son beau-père, de santé fragile, souhaite vendre sa grande maison pour construire sur la parcelle AS75 et AS129 pour une parcelle constructible de 1000 m². Il aurait été intéressant de conditionner la capacité constructive au caractère basse consommation des constructions proposées. Le projet de construction qui concerne la parcelle AS53, pour réaliser une construction à usage d'habitation, pour louer par exemple ou construire une structure d'accueil de personnes âgées par exemple aurait été intéressant à retenir. La grande allée vers l'église n'est pas mise en valeur, la question des déplacements vélo et piétons très peu prise en compte. Les orientations générales du PADD ne se retrouvent pas réellement dans le reste du document et c'est regrettable.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructive, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation de nouvelles maisons d'habitation.</i>	Une OAP sectorielle aurait pu avoir son intérêt sur le secteur des tambourins. Toutes les entrées de bourg sont importantes et sont définies comme tel dans le PADD qu'elles soient urbanisées ou non. Toutefois, elles ne peuvent pas toutes faire l'épreuve d'une OAP. Cela ne veut pas dire également qu'aucun projet ne peut être fait aux tambourins comme ailleurs. La parcelle AS 53 est classée en EBC dans l'ancien PLU. Elle n'a pas été déclassée et le zonage Np est logique lorsque nous sommes dans ce type de préservation des milieux boisés. La parcelle de projet de collège a été déterminée par le Département et les études qu'ils ont pu faire sur les terrains qu'ils ont ciblés. Une construction pour les accueils des personnes âgées est beaucoup trop éloignée des centralités sociales et commerciales si elle se situe aux tambourins. Ce projet n'a pas lieu d'être. Des emplacements réservés ont été mis le long de la route de Camblanes (RD 14^{E1}) pour des mobilités douces. D'autres emplacements réservés (le 6 route de Cénac, le 9 route de Gourgues, le 13 et le 14 dans bourg, le 26 pour permettre des connexions avec le site du collège et les OAP Saint-Front et Croix de la Mission avec le bourg enfin le 10 pour relier Cambes et Saint-Caprais de Bordeaux) sont prévus. En dehors des emplacements réservés mis par la Ville dans le PLU pour l'acquisition de foncier pour renforcer les mobilités douces, d'autres projets de comme la route du Limancet sont en cours. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
-----	------------	--	--	---	--

V28	M. CONSTANT	habite SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, dans la maison de son grand-père. Il est Saint-Caprésien depuis une douzaine d'années. Sa maison est dans un secteur très isolé qui n'est pas constructible. Il demande des renseignements sur le projet de PLU, secteur « Au Rat », zone A. Il est fait lecture du règlement écrit de la zone agricole A	Sans Objet		
V29	Mme CONTRE et Mme DIEUSAERT	Les enfants de Mme DIEUSAERT sont la cinquième génération présente sur SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX Elles évoquent les parcelles 258 et 259, lieu-dit « Madrolle » et les parcelles 191 et 1081, lieu-dit « Fermidroit ». Ces parcelles sont toutes classées en Ap. Elles demandent leur classement en zone constructible pour que leurs enfants puissent construire leur maison. Elles regrettent que, par le classement Ap, soient pénalisés les gens qui sont sur SAINT-CAPRAIS-DEBORDEAUX depuis toujours, et que soient proposés en zone constructible seulement des terrains pour accueillir de nouveaux habitants arrivant de l'extérieur, concentrés dans le Bourg et ses abords. Pourquoi on ne peut pas construire en dehors du Bourg et de ses abords ? Mme DIEUSAERT ne comprend pas. Un classement en A aurait été du moins plus logique, le classement Ap interdisant tout. Par ailleurs, concernant la maison de Mme DIEUSAERT, elle ne comprend pas pourquoi son terrain situé au « Patissot » n°122 est classé en zone Np alors qu'elle l'a acheté en terrain à bâtir et qu'il s'agit de son jardin. Elle demande que la parcelle 122 passe en zone UD pour permettre la construction d'une annexe ou bien l'extension de son habitation. Ses enfants souhaiteraient construire à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et ils ne le peuvent pas, c'est absolument désolant. Il n'y a pas d'intérêt à vivre à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX si on est les uns sur les autres dans le Bourg. L'entretien de ces terrains est très compliqué. Elle s'interroge sur le pourquoi du fait que ces terrains sont en zone agricole protégée. De quoi sont-ils protégés ?	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas.</i> <i>Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.</i> <i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'une nouvelle maison d'habitation.</i> <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que rien ne justifie que le fond du jardin soit isolé en zone agricole protégée Ap quand le reste de la bâtisse est par ailleurs en zone urbaine UD.</i> <i>Avis favorable pour un classement en zone UD de la totalité de la parcelle n° 122 « Au Patissot ».</i>	Les parcelles demandées ne peuvent pas passer en zone urbaine car elles ne sont pas dans les enveloppes urbaines définies par le SCoT. La consommation des espaces NAF est déjà très contrôlée, ils sont justifiés pour des projets d'utilité publique (loi SRU et croissance de la commune entre autre) et une proximité spatiale des centralités urbaines et de services. Le mitage des territoires est interdit depuis la loi SRU de 2000 (soit 25 ans). Le projet de ce PLU est justement d'arrêter le mitage urbain et l'extension des hameaux satellites. Il y a de nombreuses raisons pour cela évoquées dans le paragraphe précédent. Nous pouvons également rajouter que les réseaux d'approvisionnement et viaires sont en incapacité de servir l'urbanisation croissante de ces secteurs. La parcelle 122 sera reclassée en zone N pour permettre la réalisation de l'extension de l'annexe à la construction principale. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	

R1	M. MOREAU	Cf V26 Il déplore le fait que le nouveau règlement du PLU pour les zones A dans les articles 1 et 1.17 n'autorise pas le changement de destination pour des anciens bâtiments agricoles. Il demande que soit autorisé en zone A pour les bâtiments agricoles n'ayant plus cet usage depuis un temps donné, et démontrant l'impossibilité d'un retour en activité, que soit autorisé un changement de destination et la possibilité de créer des logements d'habitation permanents, en locatif ou autre, dans ces bâtiments.		La zone Agricole ne donne pas la possibilité le changement de destination des bâtiments en habitation afin de ne pas laisser la possibilité à ce que tous les bâtiments agricoles ne deviennent des habitations. Des sous-zonages existent pour permettre ce type de projet. A voir pour passer ses bâtiments en zone Ah ou laisser la possibilité du changement de destination en zone A. Cependant, cela serait la continuité du PLU actuel et nous n'aurons pas le contrôle du changement de destination en zone A.	
R2	Mme ROY	Cf. V8 Elle indique qu'elle est propriétaire, route de Cénac, des parcelles AA133, AA134, AA147, AA216, AA219 et AA220. Elle bénéficiait jusque-là de bâtiments agricoles qui étaient attenants à son corps de ferme et qui appartenaient à sa famille. Une succession est en cours, elle ne peut plus accéder à ces bâtiments et elle se retrouve en difficulté pour pratiquer son élevage de chevaux. Par conséquent, elle demande que la zone agricole protégée passe en zone agricole classique permettant de développer un projet de bâtiment à usage agricole, pour ce qui la concerne, un petit hangar pour stocker son matériel agricole. Cela lui permettra de poursuivre son activité.		Une refonte de la zone Ap permettant des constructions pourrait répondre à sa demande.	Zonage
R3	Mme GUERIN	V15 et Courrier C30 propriétaire de terrain situé 13 chemin de Bella Vista. Un terrain mitoyen de sa parcelle, AO169, a été rétrocédé à la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. La commune a fait le choix de rendre ce terrain constructible pour des raisons financières. Elle alerte sur ces pratiques qui se font au détriment du bien-être des citoyens et de l'environnement		La parcelle a toujours été en zone constructible. Si elle fût une solution de compensation pour la création du lotissement, elle a été rétrocédée à la commune par la volonté du colotis. Cette parcelle n'ayant jamais été classée en zone N, entièrement déconnectée du lotissement sortant sur le chemin de Pontac et étant clôturée de toute part. Elle répond à la possibilité d'une certaine urbanisation. Un espace de nature ne devrait pas être clôturé, enclavé. Avis défavorable	

R4 et R5	M. Et Mme LANUSSE	Elles concernent les parcelles AR57 et en indivision les parcelles AR56, 66, 67, 80, etc. Ils souhaiteraient que leurs parcelles passent en zone constructible. Ils ont sollicité de nombreuses équipes municipales, rencontré de nombreux maires depuis de nombreuses années, mais ne parviennent pas à ce que ces terrains passent en constructible. Ils ont systématiquement eu des réponses négatives. Cette requête vient de M. LANUSSE n'est à 5 ans près qui a 77 ans, il exprime le fait que son seul vœux maintenant est que ces terrains puissent être constructibles pour les donner à sa fille de 50 ans ce qui lui permettra de pouvoir s'acheter un appartement. Les parcelles concernées se situent près du Bourg, sur un terrain plat, à côté du lotissement Argenton. Il indique les qualités de ce terrain pour la construction, il déplore le fait qu'on soit toujours en train de subir les erreurs des municipalités précédentes. Il exprime sa contrariété et il espère donc que tout ou partie de ces terrains puissent passer en constructible	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS DE-BORDEAUX. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser des parcelles A776, 769, 774, 55 et 57 situées à « Argenton ».</i>	Les terrains sont situés hors de l'enveloppe urbaine du SCoT et la consommation de foncier agricole pour le passer en zone U ne correspond pas aux orientations fixées par la commune. En effet, dans la révision de son document d'urbanisme la Ville ne consomme que ce qui lui a été défini et pour des projets d'utilité publique. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
R6	M. et Mme BANCELIN	Ils souhaitent que les parcelles AC 217 et AC 55, situées à Biguey, Les Hautes Terres, Les Méneaux qui constituent des espaces verts naturels historiques et emblématiques du lotissement Les Hautes-Terres, et qui constituent de véritables îlots de fraîcheur au sein de l'espace bâti, puissent être préservés. En particulier la parcelle AC17 qui accueille deux vieux chênes et qui assure un rôle paysager et de biodiversité important. Elles ont été proposées en zone UD dans le cadre du projet de PLU. Ils demandent un classement en zone naturelle N, à l'instar des parcelles AC 17, 19, 20, 21, 22 et 86 qui sont situées plus au nord.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il s'agit d'espaces naturels, correspondant à l'origine à l'espace vert commun des lotissements.</i> <i>Avis favorable pour le classement en espace naturel protégé des parcelles AC 217 et AC.</i>	Ce sont les parcelles appartenant à la commune aux hautes terres. Ces parcelles n'accueilleront pas de nouvelles constructions. Nous suivons l'avis de la CE. Les parcelles seront reclassées en zone Naturelle.	Zonage

R7	Mme MARQUAIS	Cf. V11 Au lieu dit « Les Méneaux », parcelle cadastrée AP37, suite à la rencontre qu'elle a pu avoir avec la Commissaire Enquêtrice et à l'analyse qui a été faite, elle constate les anomalies suivantes : - cette unité foncière était bien une partie d'une exploitation agricole qui a aujourd'hui disparu, - des maisons d'habitation ont été construites avec des parcs d'agréments et non des terres cultivables à cet endroit-là, - la parcelle AP n°37 pour partie est encadrée par deux parcelles bâties, la AP 36 et la AP 166. Elle demande que la totalité de sa parcelle AP 37 soit classée en zone 2AU.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que les pâtures et parcs arborés proposés en zone Ap, peuvent faire l'objet d'un classement en zone naturelle N.</i> <i>De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone à urbaniser 2AU de la parcelle AP37 à « Saint-Front ».</i>	La parcelle 37 est à cheval sur les deux zonage (2AU et Ap). Le classement de la parcelle en zone 2AU n'est pas envisageable. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver Avec l'évolution du zonage A/Ap, la partie nord de la parcelle 37 sera classée en zone A.	
R8	Mme BUETAS	Elle voudrait savoir si l'annexe à son logement situé dans la zone numéro 50 pouvait passer en zone agricole pour l'habitat. Elle dit que son logement est, lui, en zone 48. Elle demande à pouvoir changer la destination de son bâtiment.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est souhaitable, lorsque le bâti anciennement agricole est d'intérêt architectural, que les réseaux le permettent et que l'accès motorisé est possible, d'autoriser le changement de destination.</i> <i>Avis favorable pour un changement de destination du bâti anciennement agricole à « Tempête ».</i> <i>Avis favorable pour le classement en zone A de la parcelle n°50 à « Tempête ».</i>	Adaptation du zonage A/Ap : nous suivons l'avis de la CE pour la parcelle 50. Avis défavorable pour le changement de destination du bâti.	zonage
C1	M. CAHUZAC	Cf. V1 Il remercie Mme La Commissaire Enquêtrice de son accueil le 2 juin à 9h en mairie de SAINT-CAPRAIS-DEBORDEAUX. Il indique être à sa disposition pour évoquer sa demande relative à la parcelle AN69 ou éventuellement pour l'accompagner sur une visite de site si nécessaire..		Parcelle YM231 se situe dans la continuité écologique de la TVB La parcelle reste inconstructible	
C2	Mme MARANE	Cf. V5 Elle indique faire suite à son entretien du 10 juin et complète la demande de révision du PLU pour la parcelle AN27 en indiquant que des fondations sont encore visibles sur cette parcelle. Elle demande à ce que Mme La Commissaire-Enquêtrice en tienne compte		Nous ne pouvons pas répondre favorablement à sa demande. Son terrain est située très en dehors du centre-bourg et loin des enveloppes urbaines. Le terrain comporte une ruine et ne dispose d'aucune construction viable permettant d'étendre le bâti existant. Le site n'est pas un secteur prioritaire de développement au regard des critères du SCOT et des contraintes de la réduction de la consommations des espaces NAF. Le projet sera consommateur d'espaces agricole.	

C3	Mme LICOINE	Elle indique faire suite à l'entretien du 11 juin et indique avoir consulté le 12 juin un géomètre Expert. Elle a pu obtenir les informations concernant les compteurs installés lors de la construction de sa maison située 19 avenue du Loustallaut à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le géomètre lui a confirmé que les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz doivent obligatoirement être installés en limite du domaine public et non en domaine privé. Et cette information a été validée lors de l'acquisition du terrain. C'est sur son acte de vente. Elle souhaite également attirer l'attention de Mme La Commissaire-Enquêtrice sur la nécessité de prévoir l'installation de la boîte aux lettres ainsi que de l'interphone sur le pilier du premier portail blanc. Elle indique que ces installations sont essentielles pour assurer un accès pratique à la propriété de M. BAZZO, ainsi qu'à celle de Mme LICOINE. Elle remet en pièces jointes de son courrier l'acte notarié, la copie du permis de construire, ainsi que les photos de ses compteurs, boîte aux lettres et interphone.		Rien à voir avec le PLU...	
C4	Mme MASSON	CF v12 Elle indique faire suite à son rendez-vous du 20 juin à 15h30 en Mairie. Elle représente la SCI Amageo, propriétaire au 57 chemin des Meneaux à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, concernée par le règlement de la zone UD. Elle réitère les arguments avancés dans le courrier joint à celui concernant les modifications et nouvelles contraintes que subit sa parcelle cadastrée AC33. Elle remet un courrier qui avait été transmis à Mme Le Maire le 20 Mars 2025 indiquant effectivement le fait que sa parcelle soit rendue inconstructible et le fait qu'elle conteste cette inconstructibilité.		La parcelle est constructible pour assurer le confort de la construction existante. Il y a une possibilité de construction d'annexes, de piscine ou d'extension. Pour la possibilité de construire une nouvelle habitation, cela n'est pas souhaité par le projet de la révision du PLU.	

C5	Mme MASSON	CF. V12 Elle remet dans le cadre du courrier C5 à Mme La Commissaire Enquêtrice une copie d'une lettre recommandée avec accusé réception transmise par la SCI Amageo à la mairie de SAINT-CAPRAIS-DEBORDEAUX dans le cadre d'un recours collectif concernant les parcelles AC33, AC34, AC38 et AC37 qui sont classées en zone UD au PLU projet. Le lotissement pavillonnaire qui accueille ces parcelles c est situé à l'écart du bourg. Elle déplore que dans le projet de futur PLU, les constructions soient interdites dans la nouvelle zone UD, qui rend donc inconstructibles ces parcelles. Elle demande donc l'annulation des modifications qui sont proposées au nouveau plan local d'urbanisme de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et notamment pour ce qui concerne les parcelles AC33, 34, 38 et 37		Toutes les constructions ne sont pas interdites mais très encadrées. Les nouvelles habitations sont prohibées en zone Ud. Donc, il ne sera pas possible de faire de nouvelles habitations en zone Ud hors annexes et extension des habitations existantes qui seront toutefois autorisées. Ce paragraphe ainsi que celui qui le suit sont gardés car ils règlementent les constructions autorisées en zone Ud à savoir : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les extensions des constructions existantes	
C6	Mme CHAPEAU	Cf. V25 Elle indique son souhait de pouvoir réaliser une piscine privative à cheval sur deux parcelles, la AB204 et la AB213, l'une classée en zone N, l'autre en zone Np au PLU. Elle souhaiterait que la limite de la zone N p soit décalée de quelques mètres pour pouvoir lui permettre d'implanter sa piscine. 4.		Avis favorable	
C7	GNSA Bordeaux - Groupe National de Surveillance des Arbres	<i>Courrier C30, Visite V15 et Observation au registre R3</i> Le groupe national de surveillance des arbres a été alerté par le collectif « Sauvons les arbres de Saint Caprais » en avril 2024 dans le cadre d'un projet d'urbanisation sur une surface boisée jouxtant des habitations individuelles chemin du Pontac dans le lotissement Bella Vista. Il rappelle l'envoi d'un courrier en RAR du 14 mai 2025, un entretien téléphonique avec Mme Le Maire du 15 mai. Il rappelle l'historique, retrait du porteur de projet et déplore le défrichement de la zone, les 21 et 22 mai derniers. Il demande à la municipalité de revoir cette partie du PLU et de protéger cet espace boisé.		La parcelle n'a jamais été défrichée !!! Le nettoyage qu'il y a eu sur cette parcelle n'est pas un défrichement. Les arbres ont toujours été sur cette parcelle et les arbres importants seront à conserver lors d'un éventuel projet.	

C8	Mme GAILLARD Cécile, mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour le compte de Mme LAFAGE née LARRUE Catherine	Elle évoque les parcelles cadastrées AH21, AB263 et AB185. Il est indiqué que Mme LAFAGE a acquis ces parcelles dans le cadre d'une succession. Elle n'a pas la capacité financière d'entretenir ces parcelles. Elle est reconnue en qualité de personne handicapée. En sa qualité de curatrice, pour préserver les intérêts de Mme LAFAGE et permettre la vente des parcelles, elle demande de maintenir le PLU inchangé sur ce secteur et de laisser la possibilité de céder des terrains pour une construction nouvelle.	<i>Mme la Commissaire- Enquêtrice souligne que la parcelle A B195 est isolée, en zone boisée. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser. Mme la Commissaire- Enquêtrice souligne par ailleurs, concernant les parcelles AH21 et AH263, que le classement UD, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles cadastrées AH21, AB263 et AB195.</i>	Les parcelles forment en effet des dents creuses. Néanmoins, la zone Ud ne changera pas à ce sujet. De plus, le secteur n'est pas un secteur prioritaire de développement et de division parcellaire (CF SCOT).	
----	---	--	--	---	--

C9	M. DE GUILHEM	Courriers C11, C12, C13, C14, C15, C16, C26 et C28 Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme qui autorise la construction d'un ou plusieurs bâtiments en R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut. Il est riverain et citoyen concerné, il est très inquiet quant au choix de l'équipe municipale de faire évoluer le document d'urbanisme en ce sens. Il en indique les désavantages et problématiques en évoquant le manque de concertation, le coût pour les finances publiques, l'impact sur le cadre de vie. Selon lui, le projet modifie radicalement la perspective paysagère en limite de zone Bâtiment de France, impacte largement les capacités d'accueil des réseaux publics et privés, bouleverse radicalement le cadre de vie locale, entraîne des coûts importants de reconstruction et de déménagement de l'école maternelle qui sont inutiles et irresponsables, et crée un effet de surplomb sur les propriétés voisines, ce qui engendre une perte d'intimité pour les habitants déjà installés. Il demande donc que le projet de PLU soit reconsidéré. Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Il indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Il indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est pertinent que les logements locatifs sociaux à produire par la Commune le soit en hyper Centre-Ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, sur des terrains bien desservis en réseau collectifs.</i> <i>Elle rappelle, d'autre part, qu'un document d'urbanisme répond à l'intérêt collectif et que la production de logements locatifs sociaux répond à l'intérêt collectif.</i> <i>Elle précise que la parcelle de l'école maternelle est située en hyper centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre les riverains, la Ville et le porteur de projet/bail leur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur cette parcelle, afin de réfléchir à la mise en œuvre d'une bande de recul végétalisée, de hauteurs de bâtiments adaptés aux abords, etc.</i> <i>Avis défavorable.</i> <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce passage n'est désormais plus d'actualité : la Commune souhaite donc supprimer la flèche de circulation initialement proposée entre le lotissement « Les Terrasses » et l'école.</i> <i>Sans objet.</i>	Le R+2 sur le schéma de l'OAP n'est qu'une possibilité. Pour l'instant, aucun projet n'est déposé et un projet en R+1 peut être tout à fait envisagé. Cependant, la Ville entend l'atteinte que cela peut avoir sur son cadre de vie. Nous décidons de retravailler le schéma avec la précision R+1 et le R+2 sur le schéma de l'OAP. Ensuite, le projet de PLU a fait l'épreuve de plusieurs réunions publiques dont deux en 2024 traitant des OAP notamment celle du centre-bourg. Les présentations de toutes les réunions publiques sont restées disponibles sur le site internet de la commune et l'application intramuros. Par ailleurs, ces réunions publiques ont été fortement communiquées par les réseaux sociaux (facebook), panneaux lumineux et affichées sur la commune. Dire qu'aucune transparence, concertation au projet ni même d'information publique est osé. Ensuite, le projet de centre-bourg contrairement à ce qui est dit a vocation à favoriser la densité et limiter l'étalement urbain. Comment pouvons-nous combattre l'étalement urbain si personne ne veut de densité ? La demande est par ce biais contradictoire. Le projet fera l'objet de concertation dans sa phase de programmation et pré-opérationnelle Pour finir, le prolongement du chemin n'est en rien un projet financé mais la possibilité d'une mobilité douce envisagée par l'OAP. Un cheminement doux peut être simplement un sentier naturel matérialisé par le passage des piétons. La flèche tant controversée sera néanmoins retirée du schéma d'OAP.	OAP
----	---------------	---	---	---	-----

		préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Il s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. Il demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.			
C10	Mme et M. DOMINGUE	propriétaires des parcelles cadastrées AC1 numéro 161. Ils indiquent avoir consulté le document et constatent que leur parcelle est divisée en deux zones. L'une où se trouve leur maison, qui est classée en AC (<i>UC probablement</i>), et l'autre où se trouve leur garage, en zone A. Ils constatent que sur l'ensemble des parcelles du PLU, les bordures des différentes zones suivent naturellement le tracé des limites de propriété. Il leur semble donc logique que leur terrain soit en totalité classé en zone UC. Ils joignent un extrait de document.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que rien ne justifie que leur garage soit isolé en zone agricole A quand l'ensemble de leur parcelle est par ailleurs en zone urbaine UD.</i> <i>Avis favorable pour un classement en zone UD de la totalité de leur parcelle cadastrée AC1 n°161.</i>	Cette partie-là de leur terrain est dans le PLU en vigueur déjà en zone A. L'extension de la zone UD ne sert à rien sinon à consommer des espaces NAF la zone étant inconstructible pour les nouvelles habitations. L'abris de jardin se situe en dehors de l'enveloppe urbaine du SCOT. Nous ne suivons pas l'avis de la CE. Maintien de la parcelle en zone A.	

C11	M. HUTSEBAUT	<i>Courriers C9, C12, C13, C14, C15, C16, C26 et C28</i> Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme qui autorise la construction d'un ou plusieurs bâtiments en R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut. Il est riverain et citoyen concerné, il est très inquiet quant au choix de l'équipe municipale de faire évoluer le document d'urbanisme en ce sens. Il en indique les désavantages et problématiques en évoquant le manque de concertation, le coût pour les finances publiques, l'impact sur le cadre de vie. Selon lui, le projet modifie radicalement la perspective paysagère en limite de zone Bâtiment de France, impacte largement les capacités d'accueil des réseaux publics et privés, bouleverse radicalement le cadre de vie locale, entraîne des coûts importants de reconstruction et de déménagement de l'école maternelle qui sont inutiles et irresponsables, et crée un effet de surplomb sur les propriétés voisines, ce qui engendre une perte d'intimité pour les habitants déjà installés. Il demande donc que le projet de PLU soit reconsidéré. Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Il indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Il indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Il s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. Il		Cf obs précédente Le R+2 sur le schéma de l'OAP n'est qu'une possibilité. Pour l'instant, aucun projet n'est déposé et un projet en R+1 peut être tout à fait envisagé. Cependant, la Ville entend l'atteinte que cela peut avoir sur son cadre de vie. Nous décidons de retirer le R+2 sur le schéma de l'OAP. Ensuite, le projet de PLU a fait l'épreuve de plusieurs réunions publiques dont deux en 2024 traitant des OAP notamment celle du centre-bourg. Les présentations de toutes les réunions publiques sont restées disponibles sur le site internet de la commune et l'application intramuros. Par ailleurs, ces réunions publiques ont été fortement communiquées par les réseaux sociaux (facebook), panneaux lumineux et affichées sur la commune. Dire qu'aucune transparence, concertation au projet ni même d'information publique est osée. Pour finir, le prolongement du chemin n'est en rien un projet financé mais la possibilité d'une mobilité douce envisagée par l'OAP. Un cheminement doux peut être simplement un sentier naturel matérialisé par le passage des piétons. De plus, la commune ne comprend pas les dires d'une urbanisation non maîtrisée par le simple fait d'évoquer un cheminement doux. La flèche tant controversée sera néanmoins retirée du schéma d'OAP. Ensuite, le projet de centre-bourg contrairement à ce qui est dit a vocation à favoriser la densité et limiter l'étalement urbain. Comment pouvons-nous combattre l'étalement urbain si personne ne veut de densité ? La demande est par ce biais contradictoire.	OAP
-----	--------------	---	--	--	-----

		demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.			
C12	Mme MONTFOLLET	<i>Courriers C9, C11, C15, C16, C26 et C28</i> Elle souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Elle indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Elle indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Elle s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. Elle demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses		Cf obs précédente Le R+2 sur le schéma de l'OAP n'est qu'une possibilité. Pour l'instant, aucun projet n'est déposé et un projet en R+1 peut être tout à fait envisagé. Cependant, la Ville entend l'atteinte que cela peut avoir sur son cadre de vie. Nous décidons de retirer le R+2 sur le schéma de l'OAP. Ensuite, le projet de PLU a fait l'épreuve de plusieurs réunions publiques dont deux en 2024 traitant des OAP notamment celle du centre-bourg. Les présentations de toutes les réunions publiques sont restées disponibles sur le site internet de la commune et l'application intramuros. Par ailleurs, ces réunions publiques ont été fortement communiquées par les réseaux sociaux (facebook), panneaux lumineux et affichées sur la commune. Dire qu'aucune transparence, concertation au projet ni même d'information publique est osé. Pour finir, le prolongement du chemin n'est en rien un projet financé mais la possibilité d'une mobilité douce envisagée par l'OAP. Un cheminement doux peut être simplement un sentier naturel matérialisé par le passage des piétons. De plus, la commune ne comprend pas les dires d'une urbanisation non maîtrisée par le simple fait d'évoquer un cheminement doux. La flèche tant controversée sera néanmoins retirée du schéma d'OAP. Ensuite, le projet de centre-bourg contrairement à ce qui est dit a vocation à favoriser la densité et limiter l'étalement urbain. Comment pouvons-nous combattre l'étalement urbain si personne ne veut de densité ? La demande est par ce biais contradictoire.	OAP
C13	Mme MONTFOLLET	<i>Courriers C9, C11, C13, C26 et C28</i> Elle formule un recours gracieux, identique à ceux de M. HUTSEBAUT et de M. DE GUILHEM concernant la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.		Identique à la réponse précédente.	OAP

C14	M. MONTFOLLET	<i>Courriers C9, C11, C12, C16, C26 et C28</i> Il formule un recours gracieux, identique à ceux de Mme MONFOLLET, de M. HUTSEBAUT et de M. DE GUILHEM concernant la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.		Identique à la réponse précédente.	OAP
C15	M. MONTFOLLET	<i>Courriers C9, C11, C12, C16, C26 et C28</i> Il fait la même observation que Mme MONFOLLET concernant l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DEBORDEAUX		Identique à la réponse précédente.	OAP
C16	Mme HUTSEBAUT	<i>Courriers C9, C11, C12, C15, C26 et C28</i> Elle formule un recours gracieux, là encore concernant l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DEBORDEAUX. Le texte est le même que celui transmis par M. MONTFOLLET et Mme MONTFOLLET.		Identique à la réponse précédente.	OAP
C17	Messieurs	Ils demandent à ce que les bâtiments construits de la ferme de la Grave, route de Cénac, deviennent des habitations après aménagement. Ils indiquent qu'ils ont un projet qui serait donc assuré par M. Vertout, acheteur, et demandent donc que l'on puisse changer la destination de ces bâtiments agricoles.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est souhaitable, lorsque le bâti anciennement agricole est d'intérêt architectural, que les réseaux le permettent et que l'accès motorisé est possible, d'autoriser le changement de destination.</i> <i>Avis favorable pour un changement de destination du bâti anciennement agricole, route de Cénac.</i>	La commune est dans l'optique de protéger le patrimoine pour sa commune. Cet ensemble sera protégé par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans le zonage du PLU. Lors d'un atelier paysage et patrimoine, ce bien a décidé d'être protégé dû à son aspect architectural et l'arche d'entrée devra impérativement être conservée dans le projet. De plus, le projet se doit d'être qualitatif au regard de la protection de ces bâtiments. Le bâtiment est en zone urbaine. Le changement de destination est possible même en zone UD (seulement extension des constructions existantes) puisque à l'intérieur d'une construction existante.	

C18	Mme D'ARTOIS	Remet à Mme La Commissaire-Enquêtrice un courrier du 1er juillet 2025 adressé à Mme Le Maire. Elle souhaite attirer l'attention sur l'évolution constatée concernant la zone dans laquelle se trouve son logement au 14 chemin de Madrolle. Il s'agit d'un terrain qui est classé en A. Aujourd'hui, classifié en zone A, les logements sont identifiés en secteur NB. Cette classification va disparaître avec le nouveau PLU. Elle demande que soit portée une attention particulière afin d'identifier distinctement ces logements en proposant une modification du zonage en un zonage agricole habitat. Les parcelles sont numérotées 304, 306, 307, 311, 312 et 183. Elles correspondent à leur logement principal ainsi qu'à un bâtiment annexe qui est aujourd'hui un garage fermé. Donc elle demande un classement A lui permettant de faire évoluer ces bâtiments.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ces parcelles sont isolées, en lisière de zone boisée. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.</i> <i>Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles n°304, 306, 307, 311, 312 et 183 Chemin de Madrolle.</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
C19	Chambord Avocat	Ce courrier est écrit dans l'intérêt de Mme CAPELLA, propriétaire des parcelles situées route de Madirac sur le territoire de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Ces parcelles sont cadastrées AH6 et HH7 et s'étendent sur une superficie de 6,5 hectares. Ces parcelles sont situées à cheval sur les zones UY et N du PLU, actuellement en vigueur sur le territoire. Le nouveau projet de PLU aura pour effet de rendre inconstructibles les parcelles AH6 et AH7. Donc Mme CAPELLA entend contester cette proposition de classement en zone naturelle Np de ses parcelles. Elle estime que ce classement n'est pas justifié et n'est pas cohérent compte tenu de la localisation des dites parcelles le long de la route départementale 14E3 et située dans l'enveloppe urbaine du projet de SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise arrêtée le 16 avril 2025. Donc elle demande la conservation d'un classement en zone constructible.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est concernée par un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du CU - zone humide.</i> <i>Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles cadastrées AH6 et AH7.</i>	Lors de la procédure de révision du PLU, les terrains de Madame CAPELLA étaient au départ identifiés en zone Uy dans l'objectif d'y accueillir une zone d'activité. Les parcelles devaient faire l'objet d'une OAP comme nous pouvons le voir dans les présentations des premières réunions publiques. Chaque OAP fait l'épreuve d'une évaluation environnementale. Les résultats de ces études sont reportées dans le document des évaluations environnementales du rapport de présentation. Les terrains visés sont identifiés à 100% par une zone humide à critère pédologique et par des enjeux écologiques de moyens à forts. Il y a des microhabitats et des habitats de reproductions d'espèces menacées. Pour ces raisons écologiques expliquées p130 et 131 du document cité, le site ne peut plus faire l'office d'une OAP. Les parcelles sont classées logiquement en zone Np pour la préservation de la biodiversité et les enjeux écologiques qu'elles représentent. De plus, le terrain fait partie de la TVB (réservoirs de biodiversité). Le site est à protéger d'où le zonage Np. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	

C20	Mme CLERC	souhaitent par ce courrier faire part d'un projet qui leur tient particulièrement à cœur. Avec son conjoint M. ROLLAND PIEGE Thibault, ils sont propriétaires de la parcelle AX58. Ils sont par ailleurs en relation avec le propriétaire des terrains attenants AX23 et AX24 pour un éventuel achat. Ils souhaitent réaliser un ensemble de petits chalets en bois uniques et insolites destinés à la location à la nuitée sur l'ensemble de ces trois parcelles, donc la leur AX58 et celles qu'ils souhaiteraient acheter AX23 et AX24. Ils indiquent leur souhait de préserver le plus possible la végétation existante en intégrant les cabanes à construire de manière harmonieuse dans le paysage. Donc ils demandent que leur projet soit réalisable.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que le secteur évoqué est partiellement boisé. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver.</i> <i>Enfin, il est compliqué, à ce stade de la révision du PLU, de créer un nouveau secteur constructible à usage touristique, qui remettrait en cause les équilibres de ce projet.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone de loisirs des parcelles cadastrées AX58, 23 et 24.</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
C21	M. GIANINA	indique faire suite à un courrier transmis à Mme Le Maire le 15 mai 2025. Il indique que le projet d'activité d'hébergement touristique qui est l'objet de sa demande consiste à louer occasionnellement la maison à des amoureux de la nature via les plateformes de type de Gîtes de France ou Airbnb. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article L324.1.1 premièrement du code du tourisme. Les revenus tirés de cette location lui permettront de couvrir une partie des charges d'entretien de sa maison qui sera mise à la disposition d'une clientèle de passage. Il précise que cette location ne sera accompagnée d'aucune prestation de loisirs, pas plus que de restauration.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que le classement en zone N proposé au projet de PLU permet la réalisation du projet de M. GIANINA.</i> <i>Sans objet.</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
C22	Mme ROBERT	fait suite à son entrevue du 17 juin avec M. Lax, en indiquant que sa maison est passée en zone agricole protégée, alors qu'elle était classée en zone urbaine dans le cadre du PLU précédent. Elle souhaiterait que sa maison et son terrain attenant restent en zone urbaine, afin de ne pas faire perdre trop de valeur à cet ensemble. Son adresse est 4 chemin de Fermidroit à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du village de « Censot ».</i> <i>De plus, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation des enveloppes urbaines.</i> <i>Avis favorable pour le classement en zone UD de la parcelle n°18 à « Censot ».</i>	Le zonage A/Ap est retravaillé pour être en zone A. Maison chemin de fermidroit collée en zone Ud et passée en zone Ap à l'origine zone Ud dans le PLU actuel. Le secteur n'est pas en enveloppe urbaine mais en secteur de constructions isolées dans le SCOT, qui ne sont pas secteur de développement urbain. Le classement en zone UD ou en zone A ne permettra pas la constructions d'une nouvelle maison. Avis défavorable, nous ne suivons pas l'avis de la Commissaire Enquêtrice. En zone A, l'habitation existante pourra bénéficier d'une extension limitée (cf. règlement de la zone A).	

C23	Madame MARANE	<i>CF/. V5</i> Elle indique faire suite à son entretien du 11 juin et complète sa demande de révision du PLU sur la parcelle A27 en précisant que des fondations sont encore visibles sur cette parcelle.		Nous ne pouvons pas répondre favorablement à sa demande. Son terrain est située très en dehors du centre-bourg et loin des enveloppes urbaines. Le terrain comporte une ruine et ne dispose d'aucune construction viable permettant d'étendre le bâti existant. Le site n'est pas un secteur prioritaire de développement au regard des critères du SCOT et des contraintes de la réduction des la consommations des espaces NAF. Projet consommateur d'espaces agricole.	
-----	------------------	---	--	---	--

C24	M. CELLERIER	<i>Visites V 20 et V27 et le Mail M4</i> <i>Ce courrier concerne le secteur des « Tambourins » parcelles AS53, AS56 AS57 et AS75 AS129.</i>	La zone définies par le SCoT demande d' « encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées ». Nous nous devons d'encadrer l'urbanisation dans cette zone. De plus, la zone de ce secteur de la commune est en zone Ud. Zone dans laquelle des nouvelles constructions à destination d'habitation (hors annexe, extension et piscine) seront interdites. Nous ne pouvons pas nous permettre de faire de la consommation d'espace naturel au profit d'une zone urbaine contraignantes pour les parcelles construites. De plus, ce secteur de la commune est déjà sujet à des inondations lors de fortes pluies. Artificialiser ces terrains ne ferait qu'accroître cet aléa et renforcer les risques qu'il pourrait causer. La parcelle AS 53 est classée en EBC dans l'ancien PLU. Elle n'a pas été déclassée et le zonage Np est logique lorsque nous sommes dans ce type de préservation des milieux boisés. La TVB est tout à fait justifiée dans ce secteur. Un corridor hydrographique est présent et est sujet à débordement lors de fortes pluies. Le secteur est également composé de milieux boisés et de chemin de randonnée pédestre. L'emplacement réservé 21 a pour objectif de relier par les mobilités douces les communes de Saint-Caprais de Bordeaux et Camblanes. C'est une voie actuellement dangereuse pour ces types de mobilités malgré les aménagement fait par la ville (installation et réglementation pour réduire la vitesse). Nous ne comprenons pas pourquoi la commune se replie sur elle-même avec les objectifs fixés dans ces outils permettant les futurs aménagements de la commune.	
-----	--------------	---	---	--

C25	Consorts ESTRADE	Souhaitent formuler des observations concernant d'une part les parcelles AV15, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 158, 171, 176. Pour cela, ils remettent un plan illustrant ces parcelles et indiquent que ces parcelles sont actuellement majoritairement situées en zone UB du PLU opposable. Ils indiquent que dans le cadre du projet de PLU révisé, ces terrains seront reclassés en zone Ap pour partie, c'est-à-dire en zone agricole protégée, en zone 1AUe pour partie, c'est-à-dire en zone ouverte à l'urbanisation et destination principale d'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêts collectifs, et en zone 1AUh pour partie, c'est-à-dire en secteur de développement urbain, visant à privilégier le confortement de la vocation résidentielle tout en s'adaptant à l'environnement urbain ou paysager particulier existant autour de chacun des sites en projet. Donc, ils indiquent que la révision du PLU a de fortes incidences sur la valeur vénale de leur terrain. Ils en font une estimation et ils demandent que soit modifié le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUe. Ils souhaiteraient pouvoir créer des logements dans la zone 1AUe sous réserve d'un aménagement d'ensemble cohérent. Ils indiquent l'erreur de qualification de la parcelle cadastrée AV176 indiquant qu'elle a été classée à tort à vocation agricole. Elle n'en présente pas les caractéristiques et se situe actuellement en zone UB à proximité immédiate de la mairie et de l'école. Donc ils sollicitent que cette erreur soit corrigée et la parcelle reclassée en zone UB. Par ailleurs, l'emplacement réservé numéro 20, prévu sur cette parcelle est selon eux disproportionné par rapport aux objectifs du maillage envisagé. Ils demandent donc que son emprise soit réduite. Enfin, ils demandent le maintien de la destination actuelle de plusieurs parcelles, en l'occurrence les parcelles AV171, AC13, AC20, AV15, qui ne justifie pas, selon eux, un reclassement ou une évolution de leur statut dans le projet de PLU.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur n' a pas vocation à se développer : le S CoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre ce secteur dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.</i> <i>De plus, il est compliqué, à ce stade de la révision du PLU, de modifier la vocation des secteurs à urbaniser, sans remettre en cause les équilibres de ce projet.</i> <i>Avis défavorable pour le changement de classement des parcelles AV15, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 158, 171 et 176, à l'ouest du centre-Ville.</i>	Les parcelles AC13 et AC20 n'appartiennent pas aux consorts ESTRADE. La Ville n'entend pas modifier l'OAP Mercade en ce sens et doit répondre défavorablement à votre demande. Les parcelles classées en zone Ap l'ont été suite à des enjeux liés en termes de risques naturels, d'écologie ou d'atteinte à la biodiversité. L'évaluation environnementale de l'OAP mercade disponible dans le rapport de présentation définit bien ces enjeux et où ils se situent. La zone 1AUh a été déterminée sur des parcelles avec des enjeux modérés. La zone 1AUe est quant à elle justifiée par un projet d'utilité publique jugé nécessaire pour assurer le service public. En effet, la population saint capraisienne croît et les besoins des écoles ne font qu'augmenter. Cette zone est prévue pour une restructuration des équipements publics. Ainsi, la zone fait également l'épreuve d'une mesure de compensation des habitats endommagés. Si cette zone était restée pour un projet d'aménagement d'habitat alors, la compensation n'aurait pas pu être justifiée d'utilité publique. Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice.	
-----	---------------------	---	--	--	--

C26	M. HUTSEBAUT	<i>Courriers C9, C11, C12, C13, C14, C15, C16 et C28</i> Au même titre que les remarques déjà faites par d'autres habitants, il souhaite formuler un recours gracieux relatif au fait que sont autorisées les constructions d'un ou plusieurs bâtiments en R+2, sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village, avenue de Loustallaut., et donc joint le même document que ses collègues. De même, ce recours gracieux comprend un recours gracieux relatif à l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses ». Là encore, en joignant le texte général déjà émis par d'autres habitants		Cf observations précédentes	
C27	M. GUYONNET	a fait l'acquisition d'une parcelle de 7 hectares aux « Méneaux », lieu -dit « La Grande Bersane », dans l'optique de développer son activité professionnelle d'élevage et de pension chevaux au pré. Il fait donc la demande de changement de zonage sur le PLU projet afin que cette parcelle passe de zone agricole protégée en zone agricole simple. Il joint un plan pour situer son terrain.	<i>Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX</i> <i>Avis favorable au classement en zone A d'une partie de la parcelle n°18 « Aux Méneaux ».</i>	Le zonae A/Ap est retravaillé. La parcelles sera reclassée en zone A. Nous suivons l'avis de la commissaire enquêtrice.	Zonage A/Ap
C28	M. TANDT	<i>Courriers C9, C11, C12, C13, C14, C15, C16 et C26</i> Au même titre que les remarques déjà faites par d'autres habitants, il souhaite formuler un recours gracieux relatif au fait que sont autorisées les constructions d'un ou plusieurs bâtiments en R+2, sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village, avenue de Loustallaut., et donc joint le même document que ses collègues. De même, ce recours gracieux comprend un recours gracieux relatif à l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses ». Là encore, en joignant le texte général déjà émis par d'autres habitants.			

C29	Commune de Saint Caprais de Bordeaux	courrier signé par Mme Le Maire et demandant que des réajustements d'erreurs matérielles de saisines particulières analysées durant l'intervalle arrêt mis à l'enquête soient faites. Il est indiqué qu'il serait opportun de pouvoir intégrer plus précisément comme enjeu d'aménagement dans l'OAP du centre-bourg la réalisation de logements libres et sociaux pour l'hébergement et l'autonomie des seniors en cœur de bourg, à proximité des commerces, des services et des équipements médicaux. La ville souhaite enlever la flèche de circulation entre le lotissement « Des Terrasses » et l'école. L'école matérielle est clôturée intégralement suite à un rapport de sécurité de la gendarmerie. Ce passage n'est désormais plus possible. Il est demandé que soient modifiées les hauteurs prévues sur les bâtiments qui remplaceraient l'école maternelle afin de rester en cohérence avec les lignes urbaines voisines, notamment la résidence le Côte Saint-Caprais, le lotissement, « Les Terrasses ». Il est donc envisagé de conserver les hauteurs des bâtiments environnants en R+1 et d'autoriser le R+2 pour la partie commerce le long de la RD. Sur la zone UY, la Ville souhaite modifier le tableau des destinations autorisées au sein de la zone d'activité ainsi que leur zone d'implantation. Elle souhaite donc créer un linéaire commercial autorisant les activités de restauration uniquement sur le front bâti en rez-de-chaussée le long de la RD afin de maintenir une centralité de service sur le centre-bourg et d'interdire les activités de restauration en dehors de ce linéaire. Concernant le passage en At d'une partie des terrains de la SCE à la Gontry, la famille RIVES a déjà une activité d'hébergement touristique. Leurs emprises sont en partie concernées par un zonage At approprié à l'activité actuelle. Selon la cartographie qui est jointe au courrier, il est nécessaire d'adapter le zonage en passant la totalité des emprises identifiées en At, ce qui permettrait le changement de destination et d'adapter les activités futures sur la durée de vie du PLU. Concernant une erreur matérielle, modification de zonage pour une meilleure cohérence urbaine en intégrant les parcelles AN122 et AN121 en zone UD en continuité du lotissement.	<i>Mme la Commissaire- Enquêtrice souligne que la plus grande partie des remarques émises par la Commune font référence aux demandes traitées ci-dessus et aux demandes de corrections d'erreurs matérielles identifiées.</i> <i>Avis favorable.</i>	Le secteur At est étendu comme demandé par la mairie.	Règlement, zonage, OAP
-----	--------------------------------------	--	--	--	------------------------

		Cinquièmement, modification du zonage, passage d'emprise en zone UD afin d'assurer une évolution possible des unités foncières contiguës. Sixième point, modification de zonage pour des espaces arborés appartenant à la ville, donc la parcelle A030 du lotissement « Le Parc Montadé ». Changement de zonage, passage en N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour les lotissements alentours. Classement L151-19 de l'ensemble des sujets, ce qui permettra la protection du patrimoine végétal. Parcelle AK120 du lotissement « Des Hauts de Saint-Caprais » changement de zonage, passage en zone N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour le lotissement. Parcelle AN85 du lotissement « Des Hauts de Saint-Caprais » changement de zonage, passage en zone N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour le lotissement. Erreur matérielle à corriger, enlever la bande jaune interdisant les constructions aux « Méneaux ». Erreur matérielle, modification de zonage en zone A afin de maintenir une continuité de zonage sur la parcelle AE65. Modification de zonage pour la parcelle AM136 en zone A. En zone Ap dans le projet, il est nécessaire de la laisser en zone A comme aujourd'hui pour les petites constructions en continuité des unités foncières actuelles. Correction d'une erreur matérielle, modification de zonage pour les parcelles AZ1, 2, 3 et 4 qu'il faut passer de zone A en zone Ace, centre équestre. Onzième point, erreur matérielle, modification de zonage pour les parcelles AZ 16 et 18 à passer de la zone Ap en zone Ace pour centre équestre. Modification de zonage et ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AW 47, prévision d'une extension et d'un accès direct au groupe scolaire depuis le domaine public. Modification de zonage pour la parcelle AW42, passer la parcelle de Ap en zone UD afin de permettre les petites constructions en continuité des unités foncières voisines. Modification de zonage pour la parcelle AB07, passer la parcelle de Nh en Np en intégrant les parcelles dans la zone Np voisine.		Avis favorable Cf réponse précédente. : zone A	
--	--	---	--	--	--

		Et seizièmement, modification de forme, rapport de présentation, diagnostic, petite correction, d'erreurs matérielles, résumé non technique, correction de phrases et d'erreurs matérielles.		Rectification d'erreurs sur la localisation et la dénomination du patrimoine local préserver au titre de l'article L.151-19 notamment.	
C30	Collec Øf de riverains de la parcelle AO169	<i>V15 , Courrier C7 et Observation au registre R3</i> Remettent en question la constructibilité d'un espace vert au PLU. Donc ce courrier fait écho à la visite de Madame DUPEBE le 20 juin à 17h dans le cadre de l'enquête publique. L'ensemble des points ont alors été évoqués. Il concerne la parcelle AO169. Un rappel de l'historique est proposé dans le courrier. Les motifs du collectif à vouloir conserver cet espace vert sont exposés, à la fois les aspects écologiques et de biodiversité, les aspects de densité de population sur la zone, les aspects techniques. Ils indiquent s'inquiéter du sort réservé à cette parcelle qui pourrait s'élargir à tous les anciens espaces verts des lotissements de la commune. Est joint à ce courrier un certain nombre de photos et de rapports relatifs à la faune et flore observées sur la parcelle AO169. Les signataires de ce courrier sont M. Christophe ARRIBEMAUGE, Mme Edwige DUPEBE, Mme Chantal BOTELLA, Mme Anne-Marie GENEVIEREE, M. Jean-Marc SOULIE, Mme Corinne COPIT, M. Didier VENTURI, Mme Maïté VENTURI et Monsieur Moustapha DAOUDI.			
M1	M. AUTHIER	Sa demande concerne sa propriété située 18 chemin de Carrère, 33 880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, parcelles 83 et 85. Il avait déposé un permis de construire en 2004 pour 2 constructions pour ses enfants. La zone a été gelée pour suspicion de carrière et les permis ont été refusés. On lui a demandé d'être patient. Le jour où la suspicion de carrière serait levée, il pourrait concrétiser son projet. Aujourd'hui, au regard du PLU projet, la suspicion de carrière va être levée. Mais il remarque effectivement que sa capacité à construire reste très pénalisée, puisque le coefficient d'occupation des sols passerait de 0,6 à 0,1. Donc il ne comprend pas pourquoi son bien est autant dévalorisé. Et il souhaiterait que ces terrains retrouvent leur classement d'origine, à savoir constructible, mais sans la contrainte carrière qui a été levée.	<i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD.</i>	Avis défavorable	

M2	M. COLOMBER O Jean-Michel	Il remercie Mme La Commissaire Enquêtrice de son accueil et double donc son observation faite lors d'une visite par ce mail. Il confirme par ce mail son désaccord sur le fait que la zone UD devienne non constructible pour de nouvelles constructions dans le cadre du nouveau PLU. Il indique ne pas être présent à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et souhaite que son courrier soit mis dans le registre d'enquête. Donc il joint à son propos un document de 4 pages détaillant effectivement ses observations et ses remarques concernant le règlement de la zone UD. Il indique avoir un projet de division de son terrain de 2000 m² en deux parcelles situées 39 bis routes de Madirac à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.			
M3	Mme LANUSSE	Elle transmet les copies de courrier qui ont été déposées dans le registre d'enquête. Donc, courrier manuscrit. Il fait référence à l'observation remise dans le registre d'enquête, où ils indiquent le même contenu que cette observation.			
M4	M.CELLERIER	Cela fait écho à la visite de M. CELLERIER et de son futur gendre. Il s'agit d'un document de 18 pages illustrant les observations qu'il a pu faire dans le cadre de sa visite sur le secteur des « Tambourins », parcelles AS 53, AS 56, AS 57, AS 75 et AS 129. Ces observations concernent à la fois spécifiquement les terrains évoqués ci-dessus mais également des observations plus globales sur les parties pris qui ont été faites dans le cadre du présent PLU.			
M5	M.BONNET	Il indique sa surprise concernant la zone UD qui n'est pas constructible. Il déplore l'inconstructibilité des parcelles situées en zone UD. Il propose de modifier le règlement et de permettre aux propriétaires de bénéficier d'une petite capacité à construire.	<i>Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.</i> <i>Avis défavorable pour une modification du règlement écrit de la zone UD.</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	

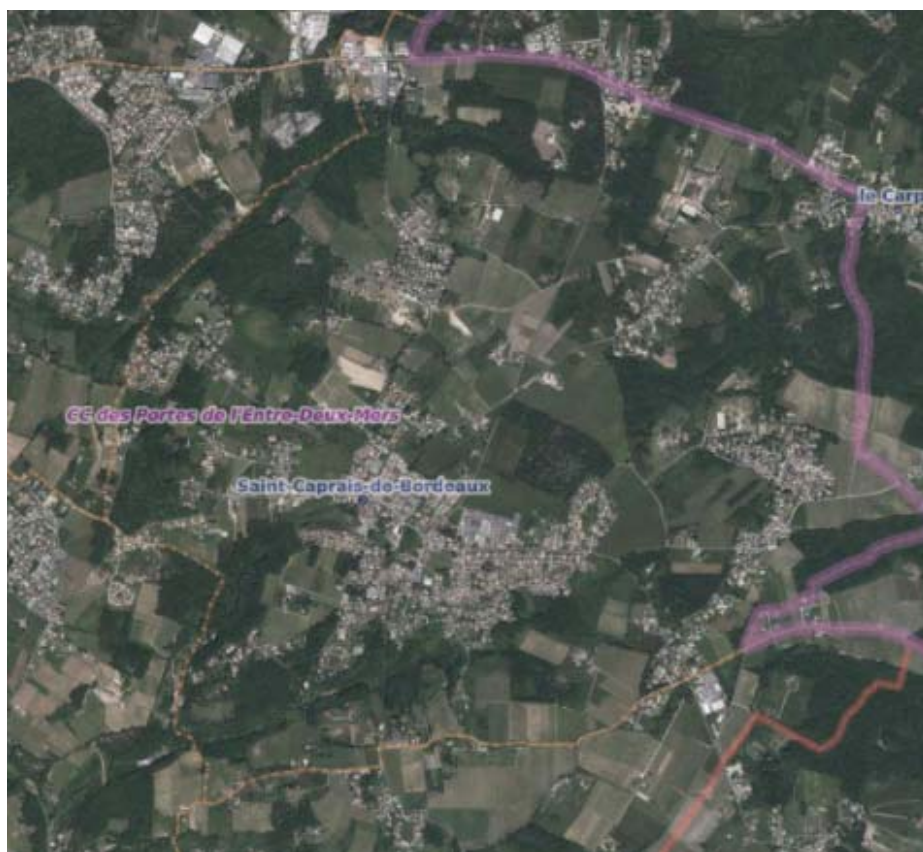
M6	M.COURREGES	Il indique représenter sa famille de viticulteurs qui traversent une crise économique sans précédent, qui sont implantés depuis trois siècles à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il dit avoir participé au débat sur le PLU et a pris connaissance du document. 1- Il constate qu'il n'y a pas de lutte sur les dents creuses à « Caucetey sud » entre la zone A et UB depuis le sud de la parcelle AV22 jusqu'à la parcelle AV33. Il fait cette demande uniquement pour éviter le conflit entre ses voisins ayant été autorisés à implanter leur maison à 4 mètres de leur rang de vignes. Ils sont agriculteurs biologiques. Qui plus est, il indique que sur les parcelles AV 127 et 134, en seconde ligne après les constructions neuves sur les parcelles 130 et 132, il y a une aire de parking et de travail mécanique active journalièrement. Il demande que la zone UB soit agrandie en alignement du sud de la parcelle AV22 jusqu'à l'est de la parcelle AV27, puis qu'ensuite, dès la parcelle AV28, on reste sur une occupation de prés et de bois. Il transmet un plan en illustration de ses propos. 2- A « Aurès », il indique que la parcelle AV13 classée en A sur sa partie nord et en UB sur la partie sud au PLU précédent et aujourd'hui en zone Ap, alors que de l'autre côté du chemin de Carboneau, on va implanter une école. Donc il demande à ce que la zone UB soit rétablie dans la partie sud contre le chemin de Carboneau. Quant à la parcelle AV12, il indique qu'il est normal qu'elle soit en A. Il indique que la commune souffrant d'un manque de parking, cette surface peut répondre à un besoin immédiat. 3- La zone A se transforme en Ap sur une grande majorité des surfaces. C'est un problème qu'il trouve inquiétant pour le devenir des quelques agriculteurs qui restent encore sur le territoire communal. 4- Le village du « Sens » était en zone UA, il passe en zone UD dans le projet de PLU. Dans ce village, dans les dix dernières années, il s'est créé une urbanisation galopante. Ils avaient acheté en terrain constructible, un terrain pour se protéger de l'urbanisation. Aujourd'hui, il demande le retour des parcelles AV84 et B81 en zone UA. Et il indique avoir rajouté intentionnellement la parcelle AV81. C'est à l'origine le jardin de la maison familiale, où il avait implanté un garage en 2023.	1. <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone constructible des parcelles cadastrées AV127, 134 et 27.</i> 2. <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AV13.</i> 3. <i>Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.</i> <i>Avis favorable à la reprise de l'enveloppe des secteurs Ap. Il serait souhaitable que la zone agricole A soit la règle et les secteurs Ap les exceptions, permettant de protéger des secteurs de qualité écologique et environnementale remarquable.</i> 4. <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser au nord et dans la délimitation du</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice Le zonage A/Ap est retravaillé dans son intégralité : cf. Avis CDPENAF et Avis Chambre d'Agriculture	
----	-------------	---	--	---	--

		5- Enfin, au « Gats, » ils sont propriétaires de la parcelle AH5 classée en A puis en N. Il fait du maïs sur cette parcelle. Il avait été envisagé par la commune la création d'une zone artisanale sur ce secteur. Il avait donné son accord. Elle se retrouve aujourd'hui en zone verte il ne comprend pas ce classement.	<i>cle agricole, naturel et forestier du territoire au sud.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone constructible des parcelles cadastrées AV84 et B81.</i> 5. <i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la zone d'activités n'est plus d'actualité aujourd'hui.</i> <i>Sans objet.</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	
M7 + Visite V21	Mme PELISSIER	Elle remercie La Commissaire-Enquêtrice de son accueil. La parcelle en objet, AX12, située 14 chemins de Coudert, est à seulement 500 mètres de l'école primaire et à 1,5 km du centre. Elle n'est pas caractérisée par des risques liés aux carrières qui sont beaucoup plus loin et n'a aucun problème d'approvisionnement en eau. Elle est actuellement divisible et constructible avec un très grand terrain qui fait 5 660 m². Elle a déposé un projet de détachement d'une parcelle de 1 700 m² pour construire une maison de 160 m² et a obtenu un accord qu'elle joint à son mail. Elle demande à ce que ce terrain reste entièrement constructible et divisible tel qu'il est au PLU actuel dans le nouveau PLU. C'est très important pour elle.			

M8	M.CHEMIN	Il indique avoir pris connaissance du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il est avec son frère, Benoît CHEMIN, propriétaire individuel, au lieu-dit « Couder », 30 Chemin Couder, 33 880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, d'une maison d'habitation qu'ont fait construire ses parents en résidence secondaire implantée sur la parcelle section AX numéro 50 et qui fait une surface de 2 hectares 27 ares 45 centiares. Cette parcelle, qui est en secteur 11 du plan de zonage, est au terme du PLU actuel classé en zone Ne, risque, mouvement, terrain et effondrement. Dans le projet révisé, elle serait maintenue en zone naturelle. Il demande un classement en zone UD de la parcelle AX 50. Il indique être également propriétaire d'une seconde parcelle, la AX51, qui est plus petite, qui fait 2 622 m², contiguë à la X50, et non bâtie, située en bordure du chemin de Couder. Elle est classée au PLU actuel en NE. Il indique n'avoir jamais compris le classement en NE de cette parcelle. Le projet de révision envisage pour le hameau situé en contrebas (parcelles AX40, 41, 42, 43 et 44), un classement UD, au même titre que toutes les autres parcelles bordant le chemin de Couder, à l'exception de la fameuse parcelle AX51, qui elle resterait en N, il ne comprend pas cette exclusion, et demande un classement en UD. Il évoque un certain nombre d'arguments en faveur de ce classement.	<i>Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser à l'est et dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à l'ouest.</i> <i>De plus, ces deux parcelles sont concernées l'aléa mouvement de terrain.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone constructible des parcelles cadastrées AX50 et 51.</i>	Nous suivons l'avis de la Commissaire Enquêtrice	
M9	Mme CADIC et M.DURAIN EARL La Lande, GFA Fermidroit	Ils indiquent avoir rencontré M. Lax, avec qui ils ont évoqué les orientations du PLU en cours de révision. Ils indiquent être depuis août 2007 gérants de l'écurie Loïc Durain, 64 routes de Madirac à SAINT-CAPRAIS DE-BORDEAUX. Ils gèrent plus de 60 chevaux et M. Loïc Durain est affilié à la MSA depuis 2004. Ils constatent que plusieurs de leurs parcelles passeraient en Ap dans la proposition du nouveau PLU. Ils s'inquiètent car cela ne permettrait pas de répondre à leur projet de construire des abris pour les chevaux vivant dans les pâtures extérieures. Et cela n'est pas non plus compatible avec la possibilité d'extension de bâtiments en construction pour augmenter les zones de stockage ou accueillir les activités équestres. Ils indiquent que leur demande d'un classement en zone A concernant les parcelles AB 4, 5, 50, 53, 284, 286, 288, 290, 297, 298, 361, 362 et 13.	<i>Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.</i> <i>Avis défavorable pour un classement en zone A des parcelles cadastrées A B 5, 50, 53, 284, 286, 288, 290, 361, 362 et 13.</i>	Le zonage A/Ap est retravaillé dans son intégralité : cf. Avis CDPENAF et Avis Chambre d'Agriculture	Zonage A/Ap

M10 et M6	M.COURREGES	Il ré- itère ses observations faites dans le cadre du mail M6. Il indique les difficultés de la pratique agricole et porte les mêmes revendications et les mêmes observations que dans le cadre du mail M6			
M11	M.ROI	Il habite au 45 bis, chemin du Petit Maître. Il indique avoi r rencontré M. Lax le 29 avril dernier et réitère sa dema nde que son jardin, qui correspond à la parcelle n°136, soit considéré en zone agricole simple et non en zone a gricole protégée, comme prévu dans le nouveau PLU. Il souhaiterait pouvoir continuer de jouir de son jardin d'e nviron 550 m² sans contrainte. Il est situé en lisière du b ois et de la forêt. Il souligne qu'il est normal que les bois et forêts soient protégés mais pas son jardin.	<i>Mme la Commissaire- Enquêtrice souligne que ce secteur es t situé au SCoT de l'aire métropolitain e bordelaise dans la délimitation de l' enveloppe urbaine. De plus, ce terrain est partiellement b oisé et en troisième rang.</i> <i>Avis défavorable au classement en zone UB de cette parcelle qui constituerait une enclave constructible dans un environnement boisé</i>	Nous suivons l'avis de Madame la Commissaire enquêtrice	

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Source : géoportail

04/08/2025

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DES ABORDS DE LA
COMMUNE DE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET MODIFICATION DU PERIMETRE DES ABORDS DE LA COMMUNE DE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

1 GÉNÉRALITÉS

▪ Objet de l'enquête

Il s'est agi de procéder :

- ✕ d'une part à **l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, au titre des articles L.153-31 à L.153-35 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme,
- ✕ d'autre part à **l'enquête publique de la modification du périmètre des abords PDA** de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, au titre des articles L 621-30 et L.621-31 du Code du patrimoine.

La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX – qui accueille 3 490 habitants et qui s'étend sur 1 026 hectares – se situe dans le périmètre de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers – composée de 11 communes où vivent 21 971 habitants en 2020, et qui connaît des dynamiques importantes liées à une pression démographique forte. Au sein de l'intercommunalité, SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX se trouve en limite Est et limitrophe avec la Communauté de Communes du Créonnais. La commune entretient des relations étroites avec la métropole bordelaise, qui suit des ambitions de densification de population et d'augmentation de sa capacité d'accueil.

Par ailleurs, SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX étant géographiquement située sur un plateau en balcon vers la Garonne, elle s'inscrit au sein d'un paysage modelé par le relief, morcelé entre zones urbaines en hameaux le long des voies, espaces agricoles centraux et zones boisées périphériques.

Révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Le PLU de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2005. Près de 20 ans après, il apparaît nécessaire de faire évoluer ce document. Par délibération du 1er mars 2021, le Conseil Municipal de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de cette révision, la municipalité a décidé de réorienter son mode de développement urbain pour conforter la centralité constituée par le centre-bourg, et qui permet de fédérer les usages et la vie collective des habitants. De plus, elle souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme, afin de faire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX une commune qui privilégie avant tout le cadre de vie de ses habitants.

Dans le cadre de la révision du PLU, le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine en privilégiant l'ensemble urbain du bourg et en continuité de celui-ci. Il s'agit de fait de la centralité de la commune, de l'enveloppe urbaine majeure, qui dispose des principaux services et équipements destinés à la population, et qui concentre les principaux projets engagés par la municipalité autour de la restructuration et de la valorisation du tissu urbain (étude d'aménagement de bourg, Plan Paysage...).

À ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaississement du tissu urbain. L'enveloppe urbaine principale ayant presque atteint son niveau de saturation en termes d'accueil de population et de logements, et afin de répondre à la nécessité de produire des logements sociaux tout en évitant une multiplication des déplacements, ainsi que l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, il apparaît opportun d'étendre l'enveloppe urbaine principale du centre bourg, afin d'y recentrer l'urbanisation.

En effet, le développement de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a utilisé tous les espaces libres majeurs à l'intérieur des enveloppes urbaines (enveloppe urbaine et secteurs de constructions isolées). La mobilisation des espaces situés en extension directe au Nord de l'enveloppe urbaine principale vise ainsi à conforter le centre-bourg de manière durable en préservant les éléments de la Trame Verte et Bleue et en dehors des espaces contraints (pente, risque mouvement de carrières, ...). Cette mobilisation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne doit correspondre qu'à la satisfaction des besoins en matière de logements sociaux.

Source : rapport de présentation du PLU - TOME1

Modification du Périmètre des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Par ailleurs, la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX compte un édifice protégé au titre des monuments historiques : l'église Saint-Caprais, inscrite par arrêté du 24 décembre 1925.

De fondation romane, cette église paroissiale se compose d'une large nef unique et d'un chevet étroit dont l'axe est légèrement infléchi. L'arc triomphal porte un clocher-mur à deux baies. Les pilastres, dont la ligne n'atteint pas les corbeaux, l'élargissement des fenêtres et le chapiteau figurant Jonas et la baleine sont remarquables. La restauration entreprise depuis 1986 a permis de révéler l'existence de 16 corbeaux intacts, datant du XVII^e siècle, parfois ornés de sculptures. Des vestiges de fortifications et les fondations d'une église paléochrétienne du Ve ou du VI^e siècle ont également été découverts.

Source : Le patrimoine des communes de la Gironde, éditions Flohic, 2001

Par conséquent, le projet de PDA propose d'intégrer les cônes de vue les plus importants vers le monument historique.

■ Cadre juridique

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-31

I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
 - 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.151-1 à L.151-55 concernant le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Et notamment :

Article R151-1

Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

Code du patrimoine - Partie législative

Article L621-30

I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31.

Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

Article L621-31

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Article R621-93

I. – Sans préjudice de l'article R. 621-92, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête

publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 163-5 du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de carte communale et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

III. – Lorsque le projet de périmètre délimité des abords concerne plusieurs départements, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des préfets concernés pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est désigné conformément aux dispositions de l'article 69 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

Article R621-94

En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région. A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ou de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31.

Article R621-95

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Code de l'environnement - Partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique.

Code de l'environnement - Partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique.

Délibérations

- ✕ Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 01 Mars 2021 prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme - [cf. Annexe 1.](#)
- ✕ Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation - [cf. Annexe 2.a.](#)
- ✕ Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 approuvant le périmètre délimité des abords - [cf. Annexe 2.b.](#)

Arrêté

Arrêté de Mme Le Maire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 07 Mai 2025 prescrivant l'enquête publique relative aux projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et modification du Périmètre Des Abords de la commune de **SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX** - [cf. Annexe 3.](#)

■ Nature et caractéristiques des projets

Nature des projets

Révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2005.

Dans le cadre de la révision générale objet de la présente enquête publique, les options de développement se présentant à la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX ont été relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement (cf. Rapport de présentation – TOME 5 - pages 48 et 49).

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier **la volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement, en tenant compte de la capacité de ses réseaux et équipements.**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer deux scénarios de développement volontairement contrastés :

✕ **Scénario 1 : Un développement maîtrisé au sein des enveloppes urbaines**

Accompagner les capacités de développement sur la commune, en compatibilité avec les enveloppes urbaines définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, privilégiant un renouvellement urbain sans consommation foncière.

✕ **Scénario 2 : Une recomposition urbaine à organiser autour du bourg**

Une restructuration des espaces visant à recréer une identité de centre-bourg, par la relocalisation des infrastructures publiques (écoles, équipements sportifs). Il s'agit d'optimiser l'espace, rationaliser le fonctionnement des équipements publics, fluidifier les usages et revaloriser le cadre de vie, par une meilleure lisibilité et attractivité du cœur de ville.

Le choix de la municipalité s'est porté sur le premier scénario, qui s'étendra vers le second scénario à plus long terme.

Les hypothèses de développement démographique retenues pour la prochaine décennie :

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2030. Il détermine ainsi **un taux de croissance démographique prévisionnel de 1,12%** pour les communes qui font partie du niveau d'armature territoriale des bassins de vie. Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un tel taux de croissance démographique annuel sur son territoire, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré et dans l'objectif de conforter le centre-bourg, **l'hypothèse de développement a été abaissée à 1%**, correspondant à **l'accueil d'environ 406 habitants et à la programmation d'environ 200 logements d'ici à 2034.**

Le PLU révisé de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX s'inscrit donc son développement en compatibilité avec les projections du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Par ailleurs, la commune sera soumise sous peu aux objectifs légaux de production de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Comptabilisant 3 490

habitants au 1er janvier 2024, SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a en effet presque atteint le seuil minimal de 3 500 habitants pour l'assujettissement à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici à 2025. Le projet de territoire choisi vise donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement.

Modification du Périmètre des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (Art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument. Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

L'architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. Dès lors, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

Source : Note de présentation générale Périmètre délimité des abords Église Saint-Caprais – Mai 2025

Caractéristiques des projets

Révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

L'objectif de cette révision générale (cf. 2.0 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable) s'articule ainsi autour de 4 grandes orientations :

1/ FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

- ✕ Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif.
- ✕ Créer environ 200 logements pour accueillir environ 400 habitants à l'horizon 2034.
- ✕ Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée .

2/ VALORISER LE CADRE DE VIE

- ✕ Conforter les principales entités urbaines.
- ✕ Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux.
- ✕ Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale.

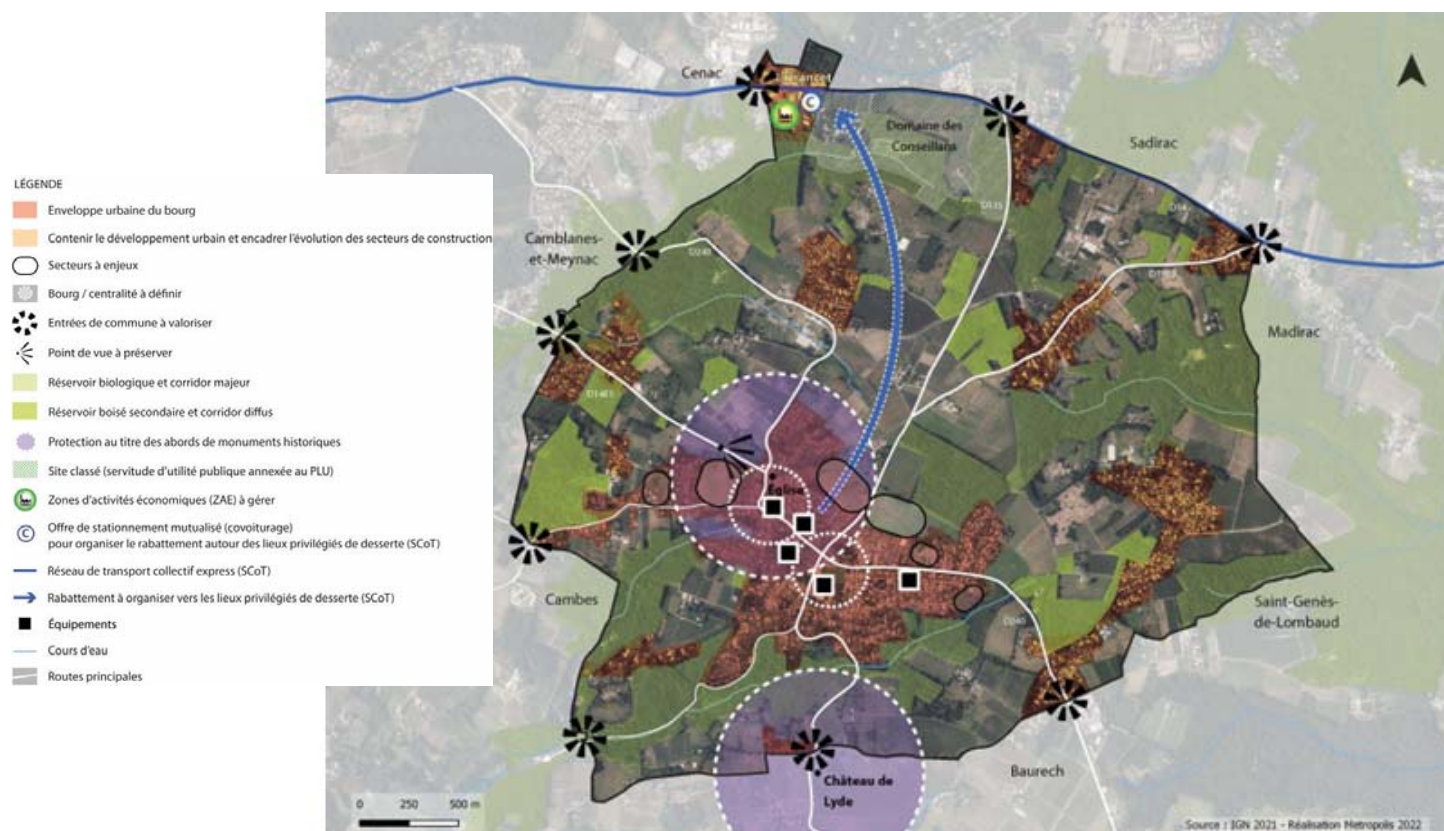
3/ PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES

- ✕ Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages.
- ✕ Adapter le développement communal aux ressources en eau.

4/ PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- ✕ Maintenir et développer les activités économiques.
- ✕ Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint.

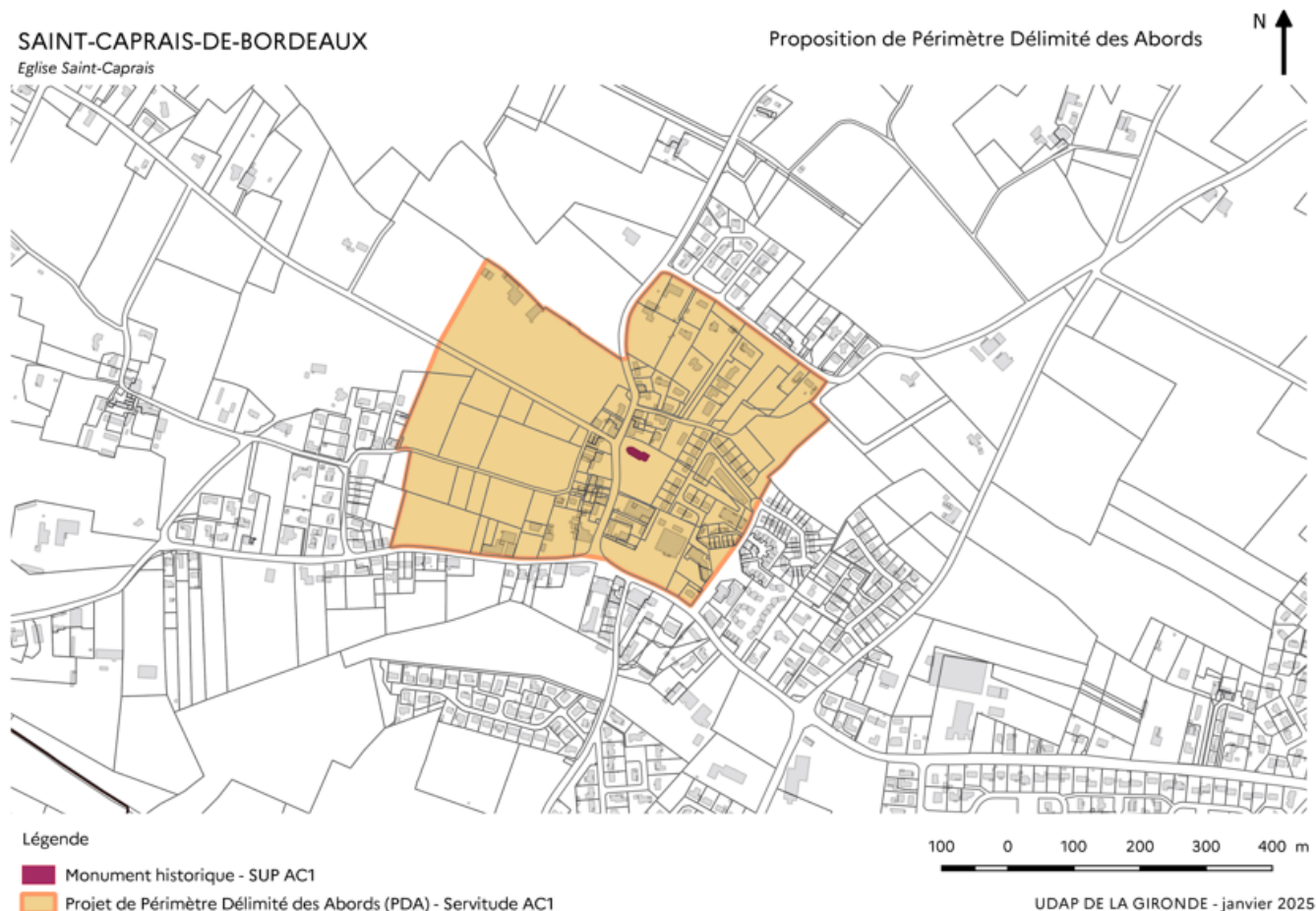
ILLUSTRATION DU PROJET COMMUNAL :



Modification du Périmètre des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Le projet de PDA propose d'intégrer les cônes de vue les plus importants vers le monument historique, et est donc délimité comme suit :

- ✕ à l'ouest : l'entrée de ville avec ses alignements d'arbres qui guident le regard vers l'église protégée,
- ✕ au nord : le tissu résidentiel mixte qui surplombe l'église, jusqu'au chemin de Saint-Front,
- ✕ à l'est : des espaces naturels présentant une grande qualité paysagère, quelques constructions groupées en interface avec l'église et des équipements publics et commerces (école maternelle, poste, supérette, boulangerie...), jusqu'à la rue Carvoeira,
- ✕ au sud : la limite marquée par la route départementale 240 (avenue de Mercade), avec des espaces non bâtis au sud-est offrant des perspectives visuelles vers l'église protégée.



Composition des dossiers soumis à Enquête Publique

Révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Lors de la mise à l'enquête (le 02/06/2025) ce dossier était composé des pièces suivantes :

Liste des pièces constitutives du dossier (1 page)

1.0 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 : Diagnostic (94 pages)

Tome 2 : État initial de l'environnement (129 pages)

Tome 3 : Justification des choix (122 pages)

Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi (144 pages)

Tome 5 : Résumé non technique (167 pages)

2.0 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (25 pages)

3.0 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (44 pages)

4.0 PLAN DE ZONAGE

4.1 Plan de Zonage global 1/4 500

5.0 RÈGLEMENT (229 pages)

6.0 ANNEXES

Page de garde (1 page)

6.1 Servitudes d'Utilité Publique (6 pages)

6.2 Réseaux (4 plan)

6.3 Risques et nuisances (133 pages et 6 plans)

Bilan de la concertation (18 pages)

Avis des Personnes Publiques Associées (56 pages)

Modification du Périmètre des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Lors de la mise à l'enquête (le 02/06/2025) ce dossier était composé des pièces suivantes :

NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE (8 pages)

FICHE PÉRIMETRE DÉLIMITÉ DES ABORDS – ÉGLISE DE SAINT-CAPRAIS (10 pages)

PÉRIMETRE ACTUEL DE PROTECTION DES ABORDS (1 carte)

PROPOSITION DU PÉRIMETRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (1 carte)

Permanence Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Dossiers soumis à Enquête Publique



Observations et remarques de la Mme La Commissaire-enquêtrice relatives au contenu du dossier d'Enquête Publique de révision générale du PLU

Le dossier soumis à enquête publique, **dans sa forme**, fait l'objet des remarques suivantes :

- ✗ le classement en zone urbaine UD des hameaux existants, avec un règlement écrit interdisant la construction neuve, porte à confusion. Cette appellation laisse penser aux propriétaires que leur parcelle est constructible pour des constructions neuves alors que ce n'est pas le cas. Un classement en zone naturelle indicée aurait permis une meilleure compréhension du règlement graphique,
- ✗ la pièce « 4.1 Plan de Zonage global 1/4 500 » ne permet pas, dans sa version papier, de lire les numéros de parcelles ce qui est particulièrement handicapant pour le repérage des parcelles des usagers prenant connaissance de ce document,
- ✗
- ✗ une mise à jour des dernières constructions réalisées serait utile sur l'ensemble des cartographies proposées dans le dossier de PLU et notamment la pièce « 4.1 Plan de Zonage global 1/4 500 ».

Sur le fond, il serait opportun que :

- ✗ les Orientations d'Aménagement et de Programmation soient précisées concernant notamment la taille des logements attendus et l'organisation urbaine des nouveaux quartiers (voiries et espaces publics projetés, implantations bâties envisagées, l'ordonnancement urbain souhaité, etc ...),
- ✗ le rapport de présentation fasse état des fonciers appartenant à la Commune et qui sont destinés à la construction de logements locatifs sociaux,
- ✗ soient revues et corrigées les incohérences dans l'énoncé des objectifs de production de logements d'un document à l'autre,
- ✗ soit clarifié le règlement écrit de la zone UD, en pages 66 et 67 : il y a une incohérence, ou du moins une difficulté de compréhension possible, entre le tableau section logement qui stipule qu'ils sont interdits et le paragraphe sous le tableau « *Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage)* » qui laisse penser que construction nouvelle (hors annexe et garage) sont possibles,
- ✗ repris la rédaction du règlement écrit, page 61, qui fait référence à une liste qui n'existe pas (liste des bâtiments pouvant l'objet d'un changement de destination).

De plus, il est important, comme l'évoque l'État dans son avis du 20/05/2025, que :

- ✗ soit repris le règlement graphique pour reprendre la proposition de plusieurs zones 1AU en dehors des zones urbaines du SCoT,
- ✗ soient levées les divergences dans les données chiffrées relatives à la production de logements,
- ✗ soient levées les incohérences entre le règlement écrit et le PADD, point souligné à plusieurs reprises dans le cadre de l'enquête publique.

Il est également important, comme l'évoque le Département dans son avis du 23/05/2025, que :

- ✗ des justifications soient ajoutées concernant le besoin d'un équipement scolaire de type collège sur la commune, point souligné à plusieurs reprises dans le cadre de l'enquête publique,
- ✗ la prise en compte des enjeux liés à l'eau dans les futures zones de projet,

D'autre part, il est important, comme l'évoque la Chambre d'Agriculture dans son avis du 27/05/2025, que :

- ✗ soit reconsidéré le classement très étendu en secteur Ap, qui compromet gravement l'installation de

nouveaux agriculteurs, point souligné à de très nombreuses reprises dans le cadre de l'enquête publique,

- ✕ soit repris la rédaction du règlement écrit de la zone Ap.

Observations et remarques de la Mme La Commissaire-enquêtrice relatives au contenu du dossier d'Enquête Publique de modification du périmètre des abords du PLU

Le dossier soumis à enquête publique, **dans sa forme et sur le fond**, ne fait l'objet d'aucune remarque particulière.

La procédure de révision générale de droit commun du PLU

Conformément aux dispositions des articles L153-31 du code de l'urbanisme, **la procédure de révision générale d'un PLU** peut être mise en œuvre dès lors qu'il s'agit :

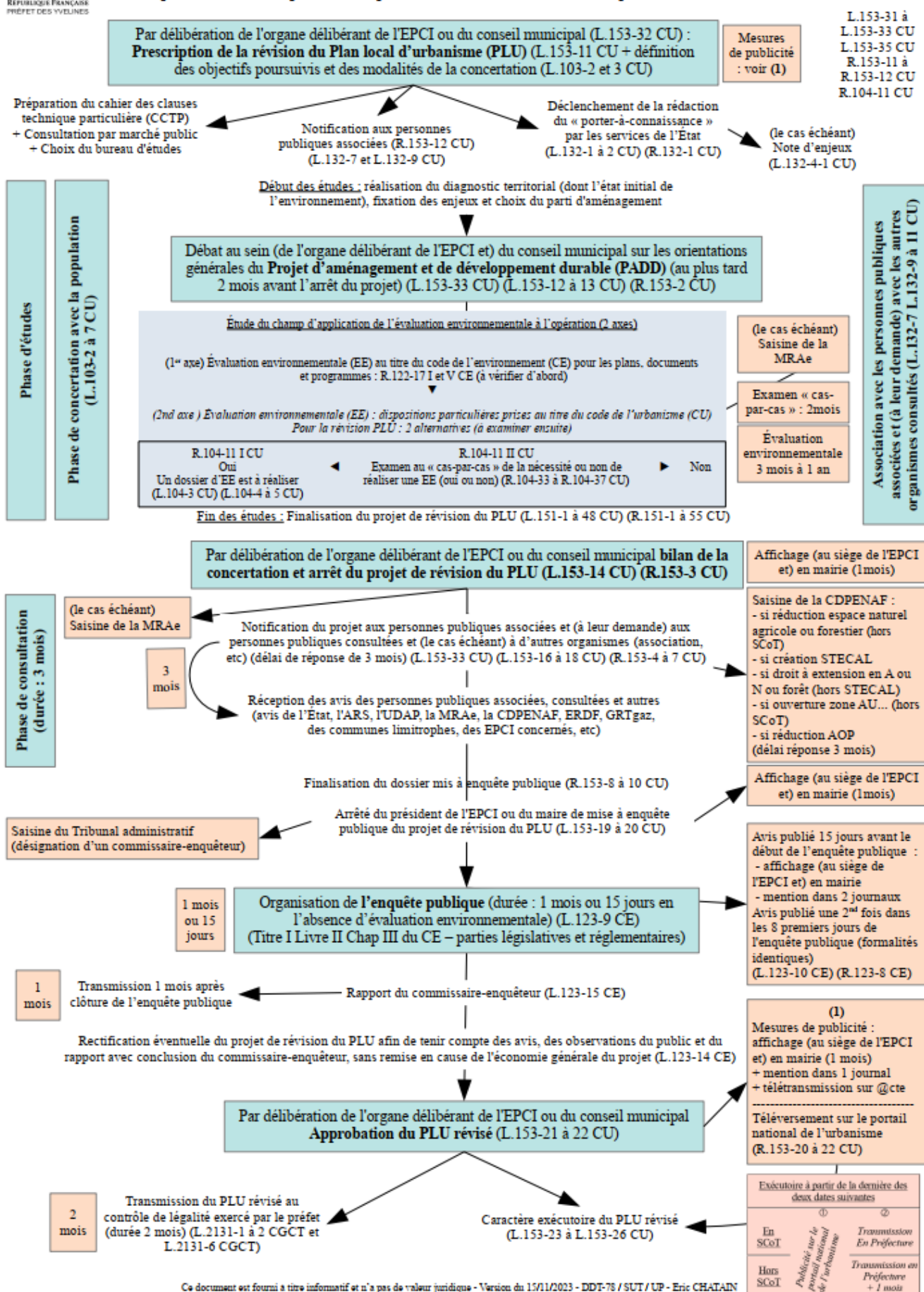
- 1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle se déroule selon le diagramme ci-dessous :



Fiche 2 : PROCÉDURE DE RÉVISION D'UN PLU (L.153-31 CU)

Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou la commune (L.153-32 CU)



2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

■ Procédure administrative

Désignation du Commissaire-Enquêteur :

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice, par décision n° E25000038/33, en date du 07/03/2025 – cf. [Annexe 4](#) de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en vue de conduire cette enquête publique.

Forme de l'enquête publique :

L'enquête publique est prescrite en application du chapitre I-II-III du code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Maîtres d'œuvre :

Le dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme mis à l'enquête publique a été établi par le cabinet d'études Métropolis, 32, Rue Jules Michelet - 33130 BÈGLES.

Le dossier de Modification du Périmètre des Abords mis à l'enquête publique a été établi par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle-Aquitaine Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde.

■ Organisation

Dès ma désignation en qualité de commissaire enquêtrice, par M. Le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, Mme Marie LOUBIAT, DGS de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a pris contact par téléphone avec moi afin notamment de fixer les dates de mes permanences en Mairie.

Ces dates ont été fixées dans le cadre d'un rendez-vous téléphonique avec Mme Marie LOUBIAT, Directrice Générale des Services de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, le 20/03/2025.

Lors de cet entretien, il s'est agi d'organiser l'enquête au niveau procédural particulièrement :

- ✕ le calendrier des permanences,
- ✕ la formalisation de l'affichage et des parutions dans la presse,
- ✕ l'ouverture et tenue du registre d'enquête à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX,
- ✕ l'ouverture et tenue de l'enquête publique sur le site internet de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX,
- ✕ les étapes et limites du dialogue, PV de synthèse/réponses du Maître d'ouvrage,
- ✕ les manières d'éviter les causes de contentieux possibles, en respectant les formes et les délais imposés par la procédure réglementaire.

A noter que lors de cette visite aucun avis de Personnes Publiques Associées ne m'a été transmis.

Par ailleurs, le jour de l'ouverture de l'enquête publique, à 8h20 le 02/06/2025, j'ai procédé à la signature des pièces du dossier et ouvert et signé le registre d'enquête publique.

■ Déroulement de la procédure

Avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de Révision Générale du PLU

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Accompagnement Territorial	Avis reçu par courrier en date du 20/05/2025 Avis réservé soumis à la prise en compte des remarques sur : ✗ les divergences dans les données chiffrées relatives à la production de logements, ✗ les incohérences entre le règlement écrit et le PADD, ✗ la proposition de plusieurs zones 1AU en dehors des zones urbaines du SCoT, exigeant une reprise du règlement graphique, ✗ l'évaluation environnementale à compléter, ✗ la problématique de la ressource en eau à étudier à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat.
Conseil Départemental 33 – Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement et Direction de l'habitat et de l'urbanisme	Avis reçu par courrier en date du 23/05/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur : ✗ les justifications à ajouter concernant le besoin d'un équipement scolaire de type collège sur la commune, ✗ l'incohérence à corriger dans les cartographies de l'OAP Croix de Mission et entre les orientations du PADD et la retranscription réglementaire pour le site du collège, ✗ la prise en compte des enjeux liés à l'eau dans les futures zones de projet, ✗ la mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département.
Chambre d'Agriculture – Pôle Valorisation des Territoires	Avis reçu par courrier en date du 27/05/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur : ✗ l'intérêt de réaliser un diagnostic agricole sur l'ensemble du territoire communal, ✗ la prise en compte de vives réserves concernant le classement très étendu en secteur Ap, qui compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs, ✗ la reprise du règlement écrit de la zone Ap.
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Avis reçu par courrier en date du 02/04/2025 Pas d'opposition à formuler sur ce projet.
RTE-CDI-TOU-SCET-URBANISME	Avis reçu par courrier en date du 19/03/2025 Rappel des réglementations applicables et des mentions obligatoires à reporter dans le règlement écrit du PLU.
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	Avis reçu par mail en date du 23/05/2025 Dans cet avis, les points suivants sont notamment relevés et font l'objet de demandes de compléments et de reprises du dossier de PLU : 1- La MRAe souligne que le processus de prise en compte de l'environnement apparaît de qualité privilégiant la préservation des secteurs à enjeux et à travers une démarche d'évitement-réduction

	clairement expliquée. Toutefois, il est attendu des justifications complémentaires relatives au projet de construction de logements et de consommation d'espaces NAF alors que le dossier semble comporter des incohérences. 2- Le projet de révision de PLU envisage la création de six zones à urbaniser à court et long terme à vocation d'habitat. Le dossier doit présenter plus clairement le besoin de constructions en cohérence avec le scénario démographique retenu et le SCoT. 3- Le projet de PLU doit mieux expliquer s'il respecte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, en tenant compte de l'ensemble des espaces consommés depuis 2021, et sur la base de l'identification d'une enveloppe urbaine établie selon une méthode à préciser. En l'occurrence, la capacité de densification affichée dans le dossier au sein de l'enveloppe urbaine semble pouvoir accueillir la population supplémentaire définie par le projet communal sans extension urbaine pour de l'habitat. 4- Les secteurs les plus sensibles, notamment les zones à dominante humide et à enjeux écologiques forts, favorables aux espèces, ont été préservés par un classement en zone N et secteurs Np et Ap, et font l'objet de protections réglementaires. Des précisions sont attendues sur la disponibilité de la ressource en eau potable et sur l'assainissement individuel pour s'assurer de la soutenabilité du projet d'accueil des nouveaux habitants prévu.
CDPENAF	Avis reçu par mail en date du 07/05/2025 Au titre de l'art. L.151-13 : Avis défavorable au STECAL Ace et Avis favorable assorti d'observations pour les autres. Au titre de l'art. L.151-12 : Avis favorable assorti de réserves.
Communauté de Communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers	Avis reçu par courrier en date du 24/04/2025 Avis favorable sous réserve des ajustements réglementaires sur les clôtures. <i>Cet avis intègre celui du SIETRA qui est délégataire de la compétence GEMA-PI.</i> Des observations sont formulées concernant une meilleure prise en compte des zones humides et des éléments hydrographiques et une reprise des ajustements réglementaires sur les clôtures.
Agence Régionale de la Santé – ARS Délégation Départementale de la Gironde Pôle bi-départementale Santé Environnement Pôle Santé Environnement de la Gironde	Avis reçu par courrier en date du 17/04/2025 Rappel des réglementations applicables.
Commune de Madirac	Avis reçu par courrier en date du 20/03/2025 Une observation formulée relative à la gestion des eaux pluviales sur la voie communale Route de Meneaux à Madirac et Chemin de Sablière à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX qui crée de forts désordres.
Commune de Camblanes et Meynac	Avis reçu par courrier en date du 23/05/2025 Avis favorable.

Avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de modification du Périmètre des Abords

Sans objet.

Arrêté d'enquête :

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté de Mme Le Maire de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 07 Mai 2025 - [cf. Annexe 3](#).

Elle s'est déroulée du 02/06/2025 à 8h30 au 04/07/2025 à 18h00.

Publicité officielle :

L'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Échos Judiciaires » et « Sud-Ouest » dans leurs éditions respectives du 15 Mai 2025 et du 03 Juin 2025 - [cf. Annexe 5](#)

L'avis d'enquête a été de surcroît affiché sur les panneaux d'affichage officiels destinés à cet effet, situés aux emplacements dédiés :





Avis d'Enquête Publique

Dossier en consultation du public

Pendant la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête étaient à la disposition du public, à l'hôtel de Ville de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, dès le 02 Juin à 9h00, les détails du déroulement de l'Enquête Publique étaient en ligne sur le site de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et l'ensemble du dossier soumis à Enquête Publique pouvait être librement téléchargé.



Extrait - site de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX – le 02/06/2025

Le dossier comportait les éléments énumérés ci-dessus pages 13 et 14 (paragraphe « Composition du dossier »).

Permanences de Mme la Commissaire enquêteur :

Je me suis tenue à la disposition du public pour toute question, renseignement, observation, avis, proposition et contre-proposition lors de mes cinq permanences à la mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX aux dates suivantes :

- ✕ le Lundi 2 Juin de 9h à 12h,
- ✕ le Mercredi 11 Juin de 15h à 18h,
- ✕ le Vendredi 20 Juin de 15h à 18h,
- ✕ le Lundi 23 Juin de 9h à 12h,
- ✕ le Vendredi 04 Juillet de 15h à 18h.

J'ai bénéficié de la mise à disposition d'un espace confortable et correctement équipé, dans lequel j'ai tenu mes permanences qui se sont déroulées en bonne intelligence et sans aucun incident.



Permanence Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Le registre d'enquête a été ouvert le 02 Juin 2025 à 8h45, côtés et paraphés par moi-même, à la mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il a été clos, après la clôture de l'enquête, par mes soins le 04 Juillet 2025 à 18h00.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 29 visites lors de mes permanences.

Observation	Visite	Registre	Courrier/Mail
V1 M. CAHUZAC Jean-Paul	X		X (C1)
V2 Mme RIVES Andréa et M. RIVES Jean-Louis	X		

V3 M. COLOMBERO Jean-Michel et Mme COLOMBERO Corinne	X		X (M2)
V4 M. LIZOTTE Alain	X		
V5 Mme TEILLET-MARANE Nicole	X		X (C2 et C23)
V6 Mme LICOINE Nathalie	X		X (C3)
V7 Mme CHAPPELIN Edwige et M. CHAPPELIN Eric	X		
V8 Mme ROY Aurore	X	X (R2)	
V9 M. PERRET Stéphane	X		
V10 M. LANUSSE Jacques et Mme PENICHOUX Marie-Josée	X	X (R4 et R5)	X (M3)
V11 Mme MARQUAIS Brigitte	X	X (R7)	
V12 Mme MASSON Maryon et Mme BAJOLET Marie-Agnès	X		X (C4 et C5)
V13 Mmes MARLIER Dominique et Béatrice	X		
V14 M. LEFRANCOIS Louis	X		
V15 Mme DUPEBE Edwige	X	X (R3)	X (C7 et C30)
V16 Mme BOUEY Ginette et M. BOUEY Didier	X		
V17 M. CASSAGNE Michel-André	X		
V18 M. et Mme DARRACQ Bertrand et Nathalie	X		
V19 M. DURAND Patrick	X		
V20/V27 M. CELLERIER Frédéric et M. VALADE Vivien	XX		X (C24 et M4)
V21 Mme PELISSIER Bénédicte	X		X (M7)
V22 M. MODET Guillaume et Pascal	X		

V24 M. GARBUYO Michel, entreprise Vertical Sud, Mme PALLAS Audrey, société Vinci Immobilier et M. FRANCOIS Christian, architecte	X		
V25 Mme CHAPEAU Emmanuelle	X		X (C6)
V26 M. MOREAU Jean-Louis	X	X (R1)	
V27/V20 M. VALLADE Vivien	XX		X (C24 et M4)
V28 M. CONSTANT Serge	X		
V29 Mme CONTRE Jacqueline et Mme DIEUSAERT Sylvie	X		

Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	8
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	41

J'ai transmis le 07/07/2025 (par envoi par mail avec Accusé Réception) à la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX mon procès-verbal de synthèse - [cf. Annexe 6](#).

Les réponses au procès-verbal de synthèse et observations sur le projet de révision générale du PLU de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX m'ont été transmises par mail le 18/07/2025 - [cf. Annexe 7](#).

- Observations du public et analyse de Mme la Commissaire enquêtrice suite aux observations du public et aux réponses apportées par le Maître d'Ouvrage

PERMANENCE N°1 – Lundi 02 Juin de 9h00 à 12h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 4 visites, V1 à V4.

V1 – M. CAHUZAC Jean-Paul // Cf. Courrier C1

Il indique être propriétaire d'une parcelle inconstructible au P.L.U. section AN et numéro 69, malgré le fait qu'elle soit desservie en réseau d'eau potable et raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Cette parcelle accueille 2 chênes et 2 noyers qui seront préservés quel que soit le projet développé.

Elle s'étend sur 2 282 m², elle se caractérise par des sols argileux et caillouteux, peu propices à la pratique agricole.

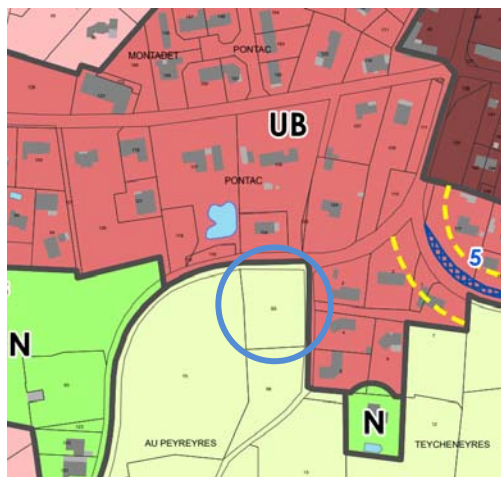
Sa constructibilité est compatible avec le SCoT applicable.

Il précise qu'il lui est nécessaire de disposer de ce terrain, avec un classement constructible, pour développer son projet professionnel. Il souligne qu'il vit dans un logement social bénéficiant d'un garage de

17 m² qui lui sert de hangar de stockage pour son activité, mais il s'avère trop petit. Si son projet professionnel ne peut être mis en œuvre sur sa parcelle, il devra quitter la commune.

Il demande que sa parcelle cadastrée AN69 soit classée en zone constructible au P.L.U. projet soumis à enquête publique.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V1 en annexe*).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Cependant, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation des enveloppes urbaines du centre-ville. La partie nord-est de la parcelle AN69 est par ailleurs constituée de prairies.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour classement en zone urbaine UB de la partie nord-est de la parcelle cadastrée AN69 en continuité de la zone UB sur une surface d'environ 400 m² permettant la réalisation d'un hangar de stockage pour l'activité de M. CAHUZAC.

V2- Mme RIVES Andréa et M. RIVES Jean-Louis (fille et père)

Concernant le lieu-dit « Fosse Ferrière »

Ils interviennent pour le compte de la SCEA La Gontrie, société composée des parents et des 3 enfants. Cette société développe une activité viticole (dont les terrains et bâtiments sont classés en zone A et secteur Ap au projet de P.L.U.) et une activité de location de gîtes (bâtiments classés en secteur At).

Les terrains concernés par ces activités sont des terrains graveleux.

Ils indiquent que la SCEA bénéficiait d'une surface de 13 000m² classée en constructible au P.L.U. applicable et ne dispose plus que de 2 035 m² constructible au projet de P.L.U. soumis à enquête publique.

Ils demandent ainsi pourquoi cette surface a été réduite.

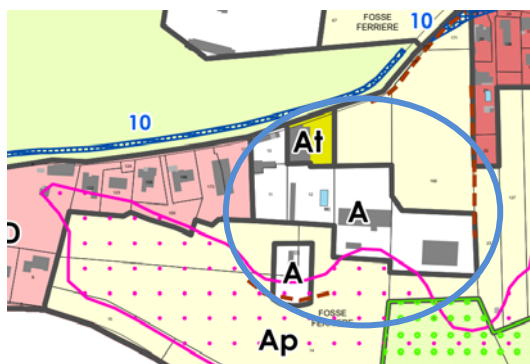
Les bâtiments ne sont pas vacants à l'exception du bâtiment en attente de travaux lié à l'écoulement des eaux.

Il est par ailleurs nécessaire de corriger la mention relative au périmètre des Monuments Historiques.

Mme Andréa RIVES indique que sa sœur Laura RIVES souhaite s'installer rapidement sur la propriété pour qu'il y ait une présence permanente sur l'exploitation.

Des demandes d'autorisation de construction ont été déposées par la SCEA et refusées sur les motifs de la défense incendie et de la nature des sols pour assainissement non collectif.

Ils demandent que le secteur At proposé au projet de P.L.U. soit élargi pour intégrer les bâtiments existants à vocation touristique, dont deux ont plus de 150 ans d'existence.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est nécessaire de corriger la mention relative au périmètre des Monuments Historiques figurant au dossier de PLU et concernant ce secteur. De même, des erreurs et imprécisions indiqués par la SCEA La Gontrie dans le document remis lors de l'enquête publique et figurant au rapport de présentation sont à corriger.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

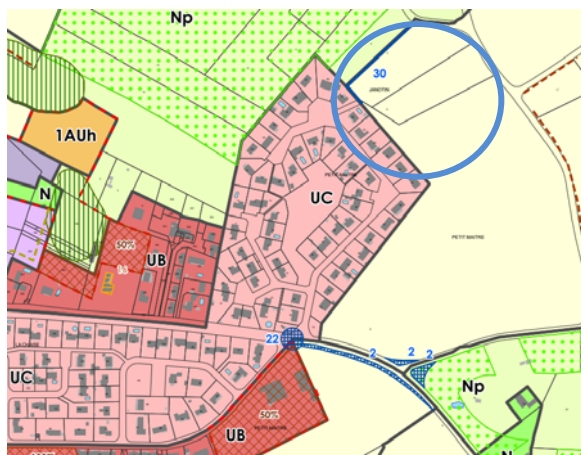
Avis favorable pour un classement en secteur At des parcelles accueillant les bâtiments existants à vocation touristique.

Concernant le lieu-dit « Le Petit Maître »

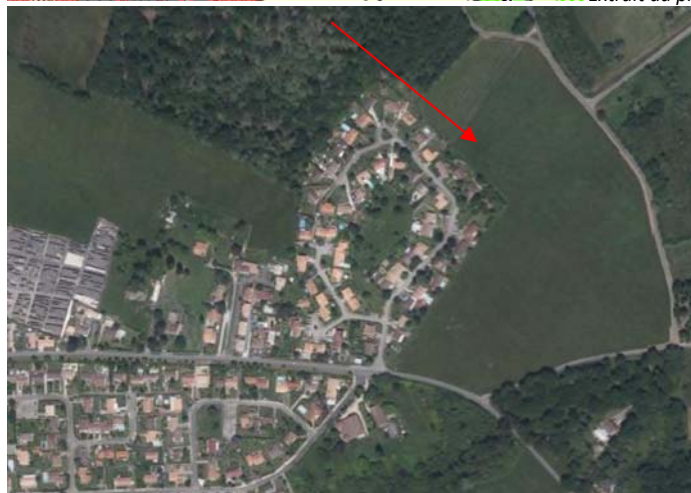
Ils évoquent des terrains situés en extrémité est du centre-bourg, desservis en réseaux.

Ils indiquent qu'ils pourraient être classés en zone constructible, sur une surface de 2 ou 3 ha, afin de permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux, peu dense. Ils indiquent que la densité proposée pour la construction de logements locatifs sociaux est très forte en général et cela est problématique.

La famille RIVES propose par ailleurs de donner à la Ville une partie de terrain pour permettre la création d'une aire de co-voiturage en lien avec l'arrêt de bus qui dessert ce secteur.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser des parcelles situées au « Petit Maître ».

Concernant le projet de P.L.U. dans son ensemble

Ils précisent que la qualité de vie et la qualité du cadre de vie doivent être préservées à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, ils craignent à terme un déséquilibre.

Par ailleurs, le secteur Ap (agricole protégé) est trop contraignant pour la pratique agricole et ne favorise pas l'installation de nouveaux agriculteurs.

Enfin, il est important que les 700 habitants nouveaux qu'il est prévu d'accueillir le soit dans de bonnes conditions et qu'ils soient heureux de leur choix d'installation.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V2 en annexe*).

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable à la reprise de l'enveloppe des secteurs Ap. Il serait souhaitable que la zone agricole A soit la règle et les secteurs Ap les exceptions, permettant de protéger des secteurs de qualité écologique et environnementale remarquable.

V3 – M. COLOMBERO Jean-Michel et Mme COLOMBERO Corinne // Cf. Mail M3

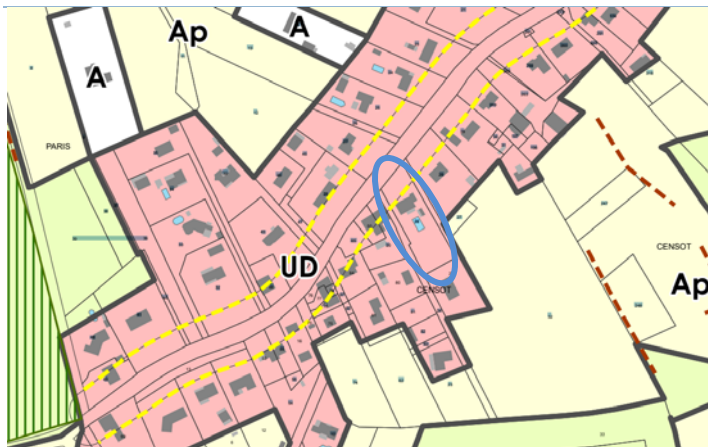
Ils sont propriétaires et habitent au 39bis Route de Madirac, quartier « Censot », parcelle cadastrée BA26. Ils ont un projet de division de leur terrain de 2 000m². Ils vont bientôt être à la retraite.

Ils précisent qu'ils sont entourés de terrains construits et à vocation pavillonnaire (à droite, à gauche et derrière leur terrain).

Le P.L.U. projet, soumis à enquête publique, classe leur terrain en zone UD. Ils regrettent le caractère très contraint du règlement écrit de la zone UD. Ils indiquent avoir rencontré le service instructeur de la Ville qui leur a décrit le projet de P.L.U. et ses conséquences sur son terrain.

Ils soulignent leur difficulté à entretenir un terrain de cette surface et ils souhaiteraient solder le crédit de leur maison.

Il demande que le règlement écrit de la zone UD soit plus souple et permette la division de leur terrain et la vente d'un terrain à bâtir.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement écrit de la zone UD permettant la densification urbaine de ces secteurs.

V4 – M. LIZOTTE Alain

Il précise en préambule que l'information circule mal dans la Commune.

Il indique être propriétaire, depuis 1999, d'un pavillon de chasse au lieu-dit « Gourgue », sur une superficie totale de 5 ha. Il n'a pas souhaité que son patrimoine soit classé Monument Historique, afin de ne pas perdre sa liberté sur son patrimoine.

Ses parcelles sont cadastrées n°109 et 110.

Il semble que la propriété voisine ait été bâtie récemment : il est nécessaire de mettre à jour le fond de plan du projet de P.L.U. Ces constructions ne sont pas conformes aux dispositions du P.L.U. applicable, dans ce cadre un recours au Tribunal Administratif est en cours.

Il indique que les agents de la Commune sont venus constater cette infraction mais n'ont, semble-t-il, pas donné suite.

Il souligne les importants enjeux environnementaux de ce secteur.

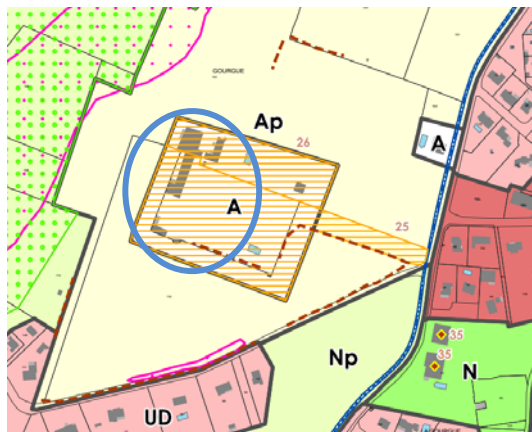
Il constate que le site de « Gourgue » est préservé via le P.L.U. nouveau : protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et classement en secteur Ap.

Plus globalement il souhaiterait que l'on cesse de densifier le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il souligne que l'« on ne peut pas mettre des gens les uns sur les autres ». Les conséquences de cette densification sont que l'on coupe les arbres, que les coulées vertes sont réduites, ...

Il demande que :

- le fond de plan cadastral support du règlement graphique du projet de P.L.U. soit mis à jour des constructions récentes,
- qu'un bilan des recours en cours sur cette affaire soit réalisé par la Commune.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V4 en annexe*).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il serait, en effet, souhaitable que le fond de plan cadastral support du règlement graphique du projet de P.L.U. soit mis à jour des constructions récentes.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

San objet.

PERMANENCE N°2 - Mercredi 11 Juin 2025 de 15h00 à 18h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 5 visites, V5 à V9

V5 – Mme TEILLET-MARANE Nicole // Cf. Courrier C23

Elle souhaite évoquer la parcelle cadastrée AN27 au lieu-dit « Gatelet ». Cette parcelle se situe en continuité du hameau de « Tempête ». Elle est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, par le réseau d'électricité et est en assainissement non collectif.

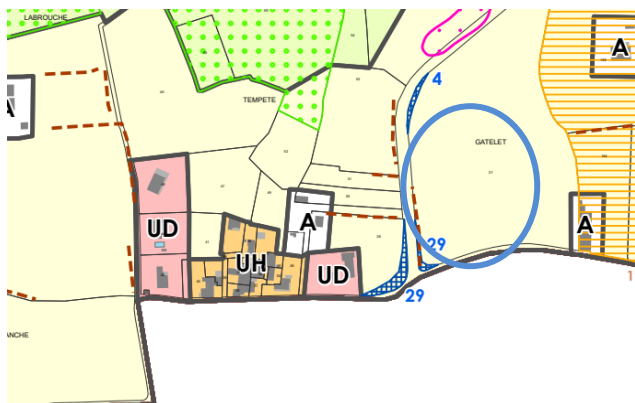
Elle indique que, en face de son terrain, sur la commune voisine de BAURECH, des habitations sont présentes.

Ce terrain est d'origine agricole, elle en est devenue propriétaire dans le cadre de la succession de ses parents.

Sur cette parcelle, il reste un mur en pierre le long de la route communale 15 ainsi que des fondations d'un bâtiment très ancien.

Elle demande que sa parcelle cadastrée AN27 soit classée en zone constructible au P.L.U. projet soumis à enquête publique, pour y faire une construction familiale. Cela lui permettrait de donner un bien à ses enfants et petits-enfants.

Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V5 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située en rupture de la zone constructible de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et de BAURECH. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AN27.

V6 – Mme LICOINE Nathalie // Cf. Courrier C3

Elle est propriétaire de la maison située Avenue de Loustallaut, entre la pharmacie et la salle des fêtes. Sa propriété est limitrophe d'un terrain qui vient d'être préempté par la Commune pour créer des logements locatifs sociaux, terrain qui comporte une maison existante.

Par ce projet communal, sa propriété est dévalorisée.

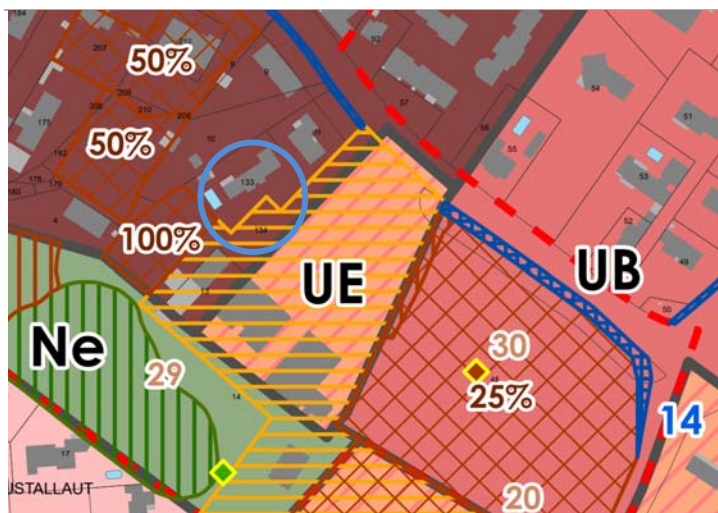
Elle indique qu'il est prévu que dans la maison existante, des associations soient installées par la Commune. Elle souhaiterait savoir combien de logements nouveaux sont prévus sur la parcelle voisine de sa propriété, quelles typologies (maisons individuelles, bâtiments collectifs, ...) sont envisagées, comment le terrain du projet sera desservi, ...

Elle précise que ces nouveaux logements seront contigus à son habitation et probablement en surplomb de sa piscine. Elle souhaiterait que soit privilégiées des maisons individuelles groupées dans le cadre de ce projet.

Enfin elle évoque le positionnement de ses compteurs qu'on lui demande de déplacer à ses frais, situés le long de l'Avenue de Loustallaut. Or sur son acte de vente, il est bien stipulé que ses réseaux doivent être accessibles depuis la voie publique : elle ne comprend la demande qui lui est faite. Mme La Commissaire-Enquêtrice lui conseille, sur ce point, de demander un avis à son Géomètre -Expert.

Elle demande que les futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur la parcelle voisine de sa propriété soient éloignés d'au moins 8 à 10 mètres de la limite parcellaire et que cette bande soit végétalisée.

Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V6 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la parcelle de Mme LICOINE est située en centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre Mme LICOINE, la Ville et le porteur de projet/bailleur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur la parcelle voisine de sa propriété afin de réfléchir à la mise en œuvre d'une bande de recul végétalisée, de hauteurs de bâtiments adaptés aux abords, etc.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

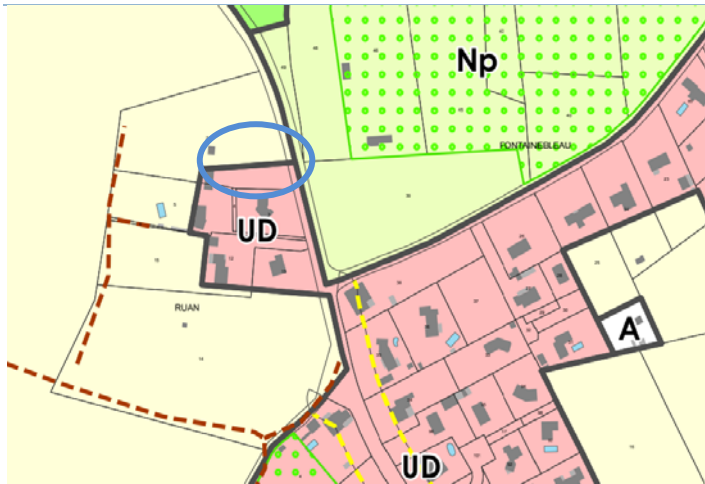
V7- Mme CHAPPELIN Edwige et M. CHAPPELIN Eric (mère et fils)

Ils souhaitent évoquer le secteur de « Ruan », parcelle n°2. Une division parcellaire est en cours sur cette parcelle pour délimiter la partie entre la parcelle n°3 et le chemin d'accès au nord, dans le cadre d'un partage de famille.

Une lecture du règlement de la zone UD est faite.

M. et Mme CHAPPELLIN demandent que la limite de la zone UD soit décalée légèrement vers le nord pour que le terrain proposé à la construction offre une surface d'environ 840 m².

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V7 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

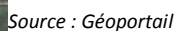
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'un terrain à bâtir.

V8- Mme ROY Aurore // Cf. Observation au registre R2

Elle souhaite évoquer le secteur de la Route de Cénac. Elle est agricultrice. Elle est concernée par une succession en cours. Elle n'a plus accès aux bâtiments agricoles qui aujourd'hui sont à vendre dans le cadre de la succession.

Elle a donc besoin de nouveaux bâtiments agricoles pour exercer son activité : 5 boxes à chevaux et à terme un hangar pour ranger 2 tracteurs. La zone favorable à la construction est le long de la route. Mme la Commissaire Enquêtrice conseille à Madame Roy de rencontrer la Chambre d'Agriculture pour présenter son projet.



Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Avis favorable à la classification en zone A de la parcelle n°132 sur une bande de 110 mètres le long de la Route de Cénac.

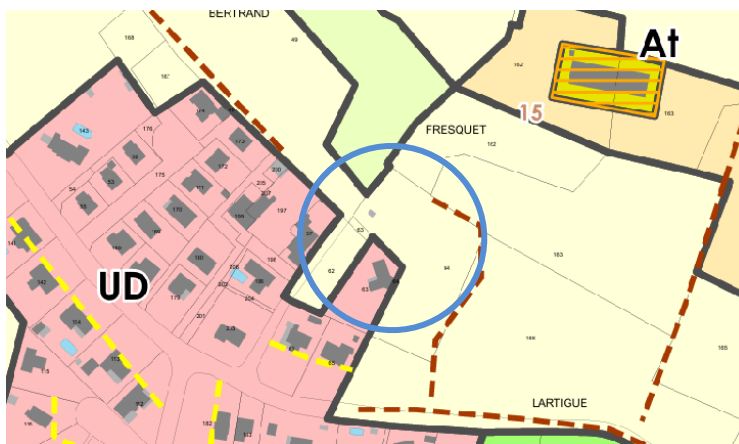
V9 - M. PERRET Stéphane

Saint-Caprésiens depuis 1999. Il a 5 enfants. Son terrain est dans la zone constructible du ScoT applicable. 1 500 m² sont constructible et 4500 m² sont non constructible. Les parcelles sont cadastrées numéro 960 et numéro 962 et se situent « Chemin du Grand Bertrand ».

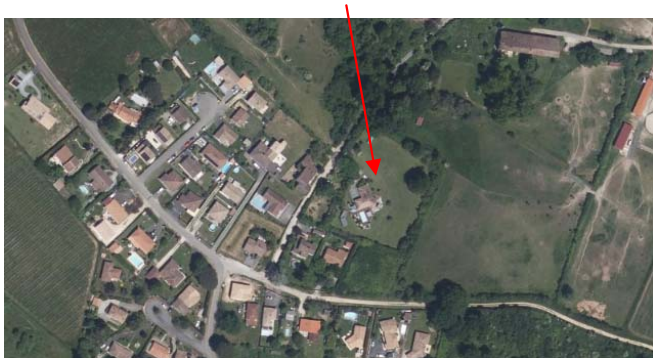
Son projet est de réaliser une seconde habitation sur le terrain, plutôt situé le long du chemin au nord, pour loger ses enfants, notamment son enfant MDPH de 26 ans. Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif, fibre incluse.

Il demande que la limite de la zone constructible soit un peu élargie pour permettre la réalisation de son projet.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V9 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'une nouvelle maison d'habitation.

PERMANENCE N°3 – Vendredi 20 Juin 2025 de 15h00 à 19h00

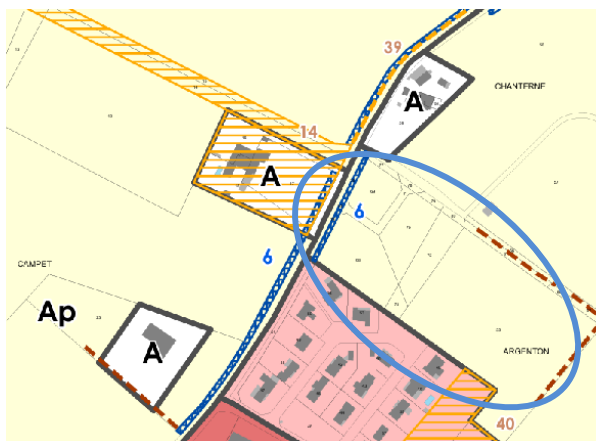
=> Cette permanence a fait l'objet de 8 visites, V10 à V17

V10 - M. LANUSSE Jacques et Mme PENICHOUX Marie-Josée // Cf. Observations au registre R4 et R5 et Mail M3

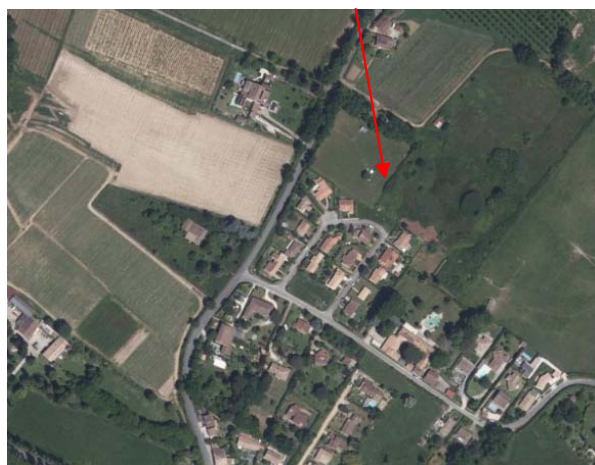
Lieu-dit « Argenton », parcelles cadastrées A776, 769 et 774. Au PLU en projet, le classement proposé est Ap.

M. LANUSSE demande que ses terrains soient classés en zone constructible pour que ses enfants puissent construire. Il a 12 000 m². Son terrain est limitrophe d'un lotissement. L'accès est possible par ce lotissement.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V10 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser des parcelles A776, 769 et 774 situées à « Argenton ».

V11 – Mme MARQUAIS Brigitte // Cf. Observation au registre R7

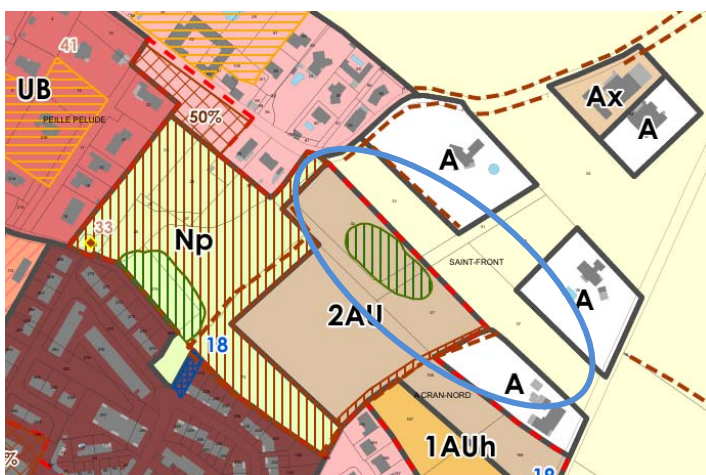
Lieu-dit « Saint-Front », zone 2AU.

Le projet de P.L.U. indique la présence d'une zone humide sur une partie de sa propriété. Elle la conteste, il s'agit d'un point haut.

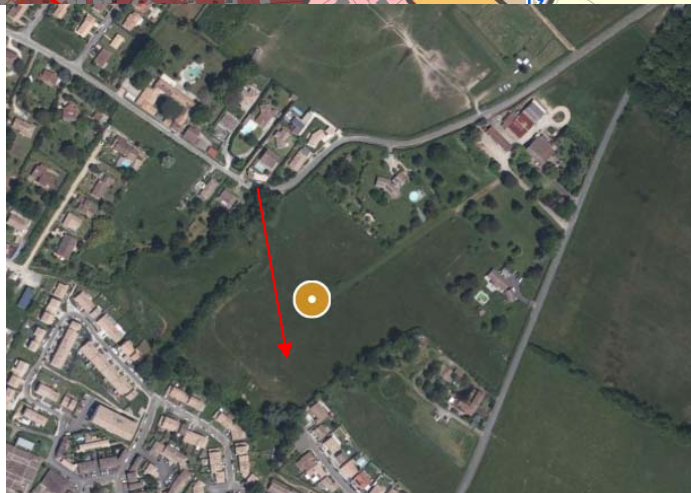
Elle demande :

- ✗ que soit retirée la mention de la zone humide, concernant la partie en zone Ap (qui la concerne elle et sa sœur), elle s'interroge : comment va-t-on, comment peut-on cultiver sur de si petites surfaces qui sont mitées par la construction ? Il s'agit de pâtures ou de parcs arborés. Un zonage en zone naturelle pour la pointe serait plus pertinent,
- ✗ concernant les 1500 m² en bande, le long de la zone 2AU, classée en Ap, ne peut-on pas la classer en zone agricole ou zone constructible, en face du nouveau collège en projet ?

Autrefois, ces terrains étaient à ses parents. Il s'agissait, il y a 25 ans, de pâtures pour les bovins.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que sauf rapport technique démontrant qu'il n'y a pas de zone humide, cette dernière ne peut pas être retirée.

Les pâtures et parcs arborés proposés en zone Ap, peuvent faire l'objet d'un classement en zone naturelle N.

De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un classement en zone naturelle des parcelles n°31, 32, 36 à 38 à « Saint-Front ».

V12 - Mme MASSON Maryon et Mme BAJOLET Marie-Agnès // Cf. Courriers C4 et C5

Elles sont voisines. Lieu-dit « les Méneaux ».

Les terrains étaient constructibles au PLU actuel. Il y a l'eau, l'électricité et l'assainissement collectif. D'autres terrains sont proposés en constructibles avec des contraintes. Ce n'est pas le cas de leur terrain.

Au projet de PLU, le classement proposé est UD, avec une ligne de recul d'implantation très importante par rapport à la rue. Ce recul est le plus contraignant du projet de PLU arrêté.

Au règlement écrit de la zone UD, en pages 66 et 67, il y a une incohérence entre le tableau section logement et le paragraphe sous le tableau qui dit autre chose. Donc, peut-on construire un logement neuf ? Le bien, avec presque un tiers non constructible, perd évidemment une valeur notable.

Elles contestent le fait que malgré le fait qu'elles sont propriétaire de terrains de grande taille, environ 3000 m², avec un classement en zone UD, elles ne disposent d'aucun droit à bâtir.

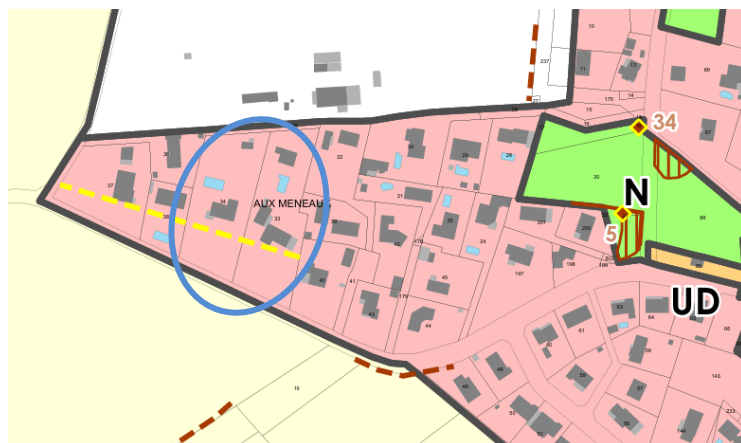
Elles contestent le trait de recul des implantations bâties.

Mme MASSON souhaite construire un atelier pour sa pratique professionnelle ainsi que deux garages. Elle ne va pas pouvoir le faire au regard du projet de PLU proposé. Elle et son mari travaillent à la maison. La famille s'agrandit et l'activité économique se développe. Comment peuvent-ils faire ? Ce qui est contesté est surtout le recul imposé, c'est-à-dire la ligne jaune sur le plan de zonage.

Elles ont l'impression qu'il y a deux poids, deux mesures.

Elles demandent le retrait du recul imposé sur leurs parcelles, c'est-à-dire la ligne jaune sur le plan de zonage.

Elles remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V12 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Le trait de recul (ligne jaune) est très contraignant et situé le long d'une ligne droite.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

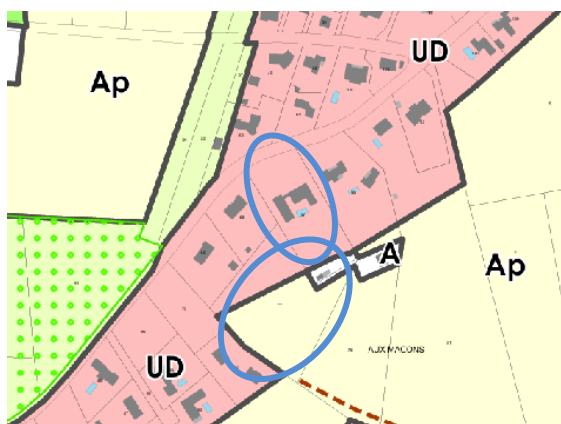
Avis favorable au retrait du trait de recul (ligne jaune).

V13 - Mmes MARLIER Dominique et Béatrice

Ils rappellent une demande qu'ils ont faite en 2021 : remettre en zone constructible une partie déclassée du terrain où est implantée leur maison, lieudit « Aux Maçons », parcelles n°67 et 77.

Ils demandent que leur abri de jardin, situé au fond de leur terrain, classé sur environ 200 m² en zone A, intègre la zone UD.

Cela doit être pris en compte pour augmenter la surface d'emprise au sol autorisée en extension.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que rien ne justifie que leur abri de jardin soit isolé en zone agricole A quand l'ensemble de leur parcelle est par ailleurs en zone urbaine UD.

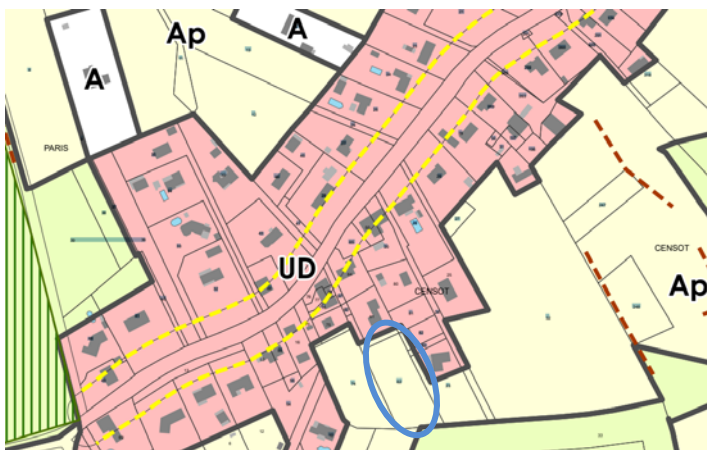
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un classement en zone UD de la totalité de la parcelle N°67 « Aux Maçons ».

V14 - LEFRANCOIS Louis

Ses terrains situés « Route de Madirac » sont classés en Ap au PLU projet. Il souhaiterait un classement en zone A. Sa compagne s'installe dans une activité de production de safran. Elle a un projet de construire un bâtiment agricole d'environ 50 m².

Il demande un classement en zone A (au lieu de Ap) sur une partie de sa parcelle.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable au classement en zone A de la parcelle n°62 « Route de Madirac ».

V15 – Mme DUPEBE Edwige // Cf. Courriers C7 et C30 et Observation au registre R3

Son observation concerne le Clos Bella Vista. Il s'agit d'un quartier de maisons individuelles de plein pied. Ce lotissement a été construit sur une forêt qui a été rasée, mais demeure cependant, en bout de lotissement, un espace vert planté, entretenu par trois riverains, dont Madame DUPEBE. Ce terrain est cadastré AO 169. L'espace vert était celui du lotissement. Il a été rétrocédé à la mairie. Il est accessible par le chemin de Pontac.

La commune a souhaité le mettre en vente, en constructible, il y a trois ans pour permettre la réalisation de deux constructions à usage d'habitation avec des covisibilités envisagées sur les maisons voisines très contraignantes pour Mme DUPEBE.

Ce terrain communal n'est pas raccordé aux réseaux.

Un projet de laboratoire de cuisine a alors été porté par un acquéreur, amené par la mairie.

Les relations avec la mairie sont très tendues.

Le projet prévoyait 10 places de parking, tout était bitumé.

Le projet a été abandonné après de nombreuses rencontres avec la mairie.

Cependant, ce terrain est de nouveau à la vente. Quel va être le projet présenté ? Va-t-il préserver le patrimoine bâti ?

Le terrain a fait l'objet d'un élagage important suite à l'abandon du projet de laboratoire de cuisine.

Elle conteste que la construction dans le bourg, envisagée dans le PLU, soit articulée autour de constructions collectives de plusieurs étages dans des tissus urbains pavillonnaires de plein pied.

Cela va dévaluer ces pavillons qui vont souffrir de covisibilité.

Par ailleurs, comment protège-t-on les espaces de biodiversité ? Un repérage des espaces naturels sensibles a été fait, mais il semble que le terrain évoqué ci-dessus n'ait pas été analysé sous l'angle de la biodiversité de l'environnement. Le terrain communal fait environ 950 m². Les petits poumons verts dans le tissu urbain du bourg doivent être préservés.

Elle demande que la parcelle AO169 ne soit pas constructible et soit protégée au titre des espaces naturels sensibles.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il s'agit d'un espace naturel, correspondant à l'origine à l'espace vert commun du lotissement. Aujourd'hui cette parcelle est propriété de la Commune.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour le classement en espace naturel protégé de la parcelle AO169 et à son aménagement en espace vert public ouvert à tous.

V16 – Mme BOUEY Ginette et M. BOUEY Didier, son fils

Leurs terrains sont en zone UA au projet de P.L.U. avec une servitude de logement social de 50%. Ils se situent route de Gourgues et concernent les parcelles numéro 208, 209, etc.

Ce classement dévalue la propriété de Mme BOUEY. Si Mme BOUEY veut donner ce terrain à ses deux petits-enfants, ils pourront construire deux logements libres et devront construire deux logements locatifs sociaux. Ils ne pourront pas l'utiliser entièrement, librement.

Aujourd'hui, le bien de Mme BOUEY est dévalué et de plus, ils n'ont pas la liberté de disposer de leur terrain. Pourquoi ?

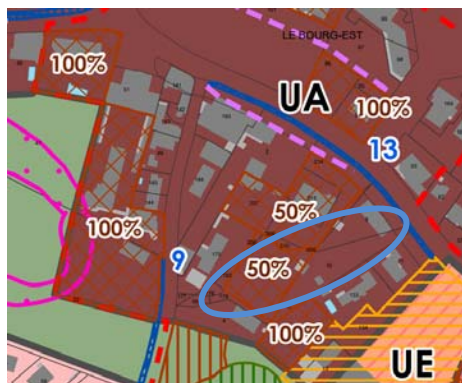
Sur leur terrain, il y a une servitude de 50% de logements locatifs sociaux quand, les terrains plus à l'est, à 200 mètres de distance, à côté du stade, eux, disposent d'une servitude de logements locatifs sociaux à 25%. Pourquoi ?

L'accès au terrain fait une largeur de 4 mètres en servitude de passage pour partie. Il n'est donc pas dimensionné en l'état pour desservir plus de deux logements, soit au maximum deux logements locatifs sociaux. Cela est véritablement peu efficient.

Pourquoi l'ensemble de la propriété de Mme BOUEY n'est-elle pas en servitude de logement locatif social à 50% ?

Ils contestent la servitude de logements locatifs sociaux qui concerne une partie de leur propriété.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V16 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est pertinent que les logements locatifs sociaux à produire par la Commune le soit en hyper Centre-Ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, sur des terrains bien desservis en réseau collectifs.

Elle rappelle, d'autre part, qu'un document d'urbanisme répond à l'intérêt collectif et que la production de logements locatifs sociaux répond à l'intérêt collectif.

Elle précise que la parcelle de Mme BOUEY est située en hyper centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre Mme BOUEY, la Ville et le porteur de projet/bailleur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur sa parcelle, si elle le souhaite, afin de réfléchir à la mise en œuvre d'une bande de recul végétalisée, de hauteurs de bâtiments adaptés aux abords, etc.

Un travail conjoint avec M. MODET (visite V22) pourrait également être engagé pour optimiser chacun des deux projets.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable au retrait de la servitude de logement social sur une partie de la propriété de Mme BOUEY.

V17 - M. CASSAGNE Michel-André

Il possède un terrain constructible à « Teycheneyres ». Il y a une dizaine d'années qu'il l'a acheté, il s'agit de la parcelle n°156. Cette parcelle est concernée par un repérage carrière. Des sondages ont été réalisés et un procès-verbal du conseil départemental a été transmis.

Il remet les documents à Mme la Commissaire Enquêtrice. Ce terrain a été déclassé sur le motif de présence de carrière. Or, les sondages ont montré que ce n'était pas le cas.

Le terrain est desservi par les réseaux collectifs.

A noter que le chemin d'accès, qui est le chemin rural du Brut, a été abîmé et M. CASSAGNE ne peut plus accéder à son terrain par ce chemin.

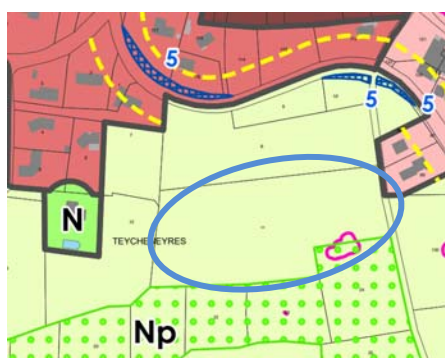
L'urbanisation proposée récemment sur la commune fait fi des questions hydrauliques et c'est vraiment un problème.

Le terrain est proposé en zone naturelle Np.

La demande de M. CASSAGNE est la suivante :

- que le chemin rural soit remis en état,
- que le terrain soit classé pour permettre la construction d'une habitation avec un accès motorisé sur le fond voisin par servitude,
- que le terrain en taillis soit classé en zone agricole A.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V17 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver. Cette parcelle n'a pas d'accès motorisé et est par ailleurs constituée pour l'essentiel de taillis et boisements.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour le classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle n°156 à « Teycheneyres ».

Avis favorable pour le classement en zone agricole A du terrain en taillis.

PERMANENCE N°4 – Lundi 23 Juin 2024 de 9 h00 à 12h15

=> Cette permanence a fait l'objet de 6 visites, V18 à V23

V18 - M. et Mme DARRACQ Bertrand et Nathalie

Ils déplorent la très forte circulation devant chez eux, notamment aux heures de pointe. Ils habitent route de Cénac, la maison située à l'angle.

M. DARRACQ est un ancien élu qui a été élu sur la période 2008-2011. Il a suivi un jeune candidat. Il a fait partie des cinq élus qui ont ensuite porté plainte contre le maire. Il fait partie de la commission sécurité de la commune.

La parcelle numéro 116 accueille donc leur maison de bourg sur plusieurs étages avec un petit jardin. Ils déplorent une gestion laxiste des autorisations d'urbanisme dans le périmètre Monument Historique. Des projets sans autorisation qui ne respectent pas le PLU sont autorisés et réalisés.

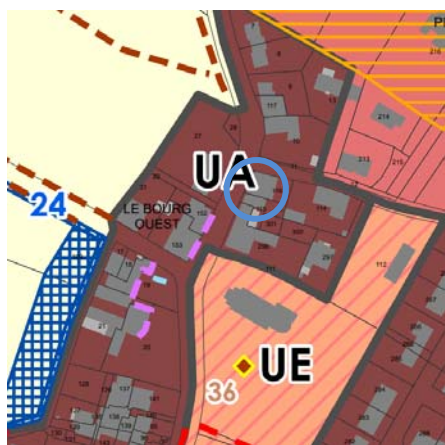
Dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg, M. et Mme DARRACQ valident l'aménagement qui est proposé, notamment sur les volets limitation de vitesse et stationnement, sur un axe routier dangereux avec une forte circulation à grande vitesse.

La partie piétonne prévue dans le projet se situe sur le patrimoine communal.

Ils sont d'accord pour céder une bande de terrain, nécessaire à l'aménagement prévu, sous conditions :

- qu'ils puissent toujours ouvrir et fermer leurs volets en toute sécurité,
- que soit maintenu un espace de visibilité au niveau du carrefour de l'impasse,
- que soit réservée une place devant chez eux avec un dispositif spécifique,
- que soit envisagée la réalisation d'un parking sur la parcelle numéro 112 qui est propriété de la commune. Ce parking permettrait également l'accès au cimetière par toutes les personnes, même celles à mobilité réduite. L'accès au cimetière est en effet actuellement très difficilement franchissable. Il est indispensable de traiter rapidement les abords de l'église, que ce soit sur les questions de stationnement, d'accès PMR, etc.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V18 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

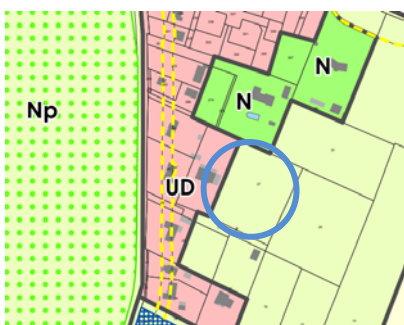
V19 - M. DURAND Patrick

Il vient pour évoquer un terrain propriété de sa mère à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, route de Sadirac, le long de la D115, lieu-dit « Lalande ». Les parcelles concernées sont numérotées n° 25 et 27. Ces parcelles sont classées en zone Np au projet de PLU. Ces parcelles sont encadrées sur trois côtés par des maisons.

Il demande si ses parcelles peuvent être classées en zone UD.

Mme la Commissaire Enquêtrice rappelle que la zone UD du projet de PLU est très peu constructible.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V19 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'une nouvelle maison d'habitation.

V20 - M. CELLERIER Frédéric et M. VALADE Vivien, son futur gendre // Cf. Visite V27, Courrier C24 et Mail M4

Ils sont voisins.

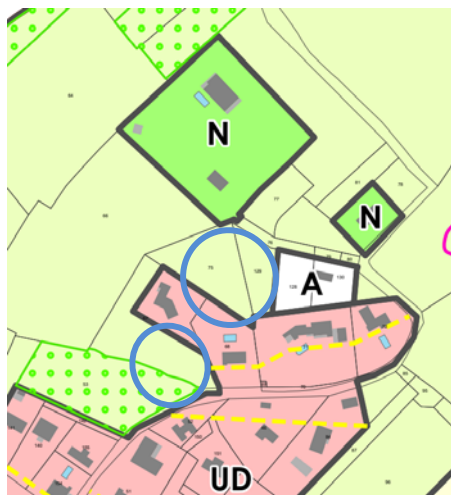
Leurs adresses sont : 9 chemin des Sous-Bois « Aux Tambourins », parcelle classée en A au projet de PLU et 10 chemin des Sous-Bois « Aux Tambourins », parcelles classées en N au projet de PLU. Les parcelles concernées sont cadastrées AS n°53 qui est en espace boisé classé, AS 75, AS 129 et AS 56.

Les parcelles AS75 et 129 sont dans l'enveloppe constructible du SCoT applicable, desservie en réseaux et accessibles via une voie privée.

Ils demandent une surface d'environ 1000 m² sur ces terrains en zone constructible.

Concernant la parcelle AS53, **il est demandé un classement à l'angle sud-est de la parcelle sur 1000 m² en zone constructible, sur une partie qui n'est plus boisée.**

Le classement sur cette partie à proximité des habitations en espaces boisés classés ne se justifie plus. Il reste encore des arbres plus loin qui sont en mauvais état et qu'il faut absolument nettoyer au risque d'un incendie.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation de nouvelles maisons d'habitation.

Avis favorable au retrait de l'espace boisé classé situé à proximité des habitations afin de permettre le nettoyage de cet espace (risque incendie).

La trame verte et bleue n'est par ailleurs pas justifiée ici. A noter que ce projet de zonage à l'entrée de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, desservi en bus, n'est pas compréhensible à l'aune du PADD du PLU projet et du SCOT.

Un classement spécifique en UD1 par exemple permettant les constructions à usage d'habitations neuves en élargissant un peu l'emprise bâtie serait logique et cohérent avec le PADD du projet de PLU et le SCOT applicable.

Concernant l'emplacement réservé numéro 21, il serait pertinent qu'il permette les cheminements vélos et au-delà des cheminements piétons. La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX se referme sur elle-même avec ce document qui présente un PADD très ouvert et un projet qui se referme. C'est tout à fait contre-intuitif.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est compliqué, à ce stade de la révision du PLU de créer un nouveau secteur constructible UD1 qui remettrait en cause les équilibres de ce projet, notamment sur son volet quantitatif.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable à la création d'un nouveau secteur UD1 constructible.

Avis favorable à l'élargissement de la vocation de l'emplacement réservé n°21 au cheminement vélo.

V21 – PELISSIER Bénédicte // Cf. Mail M7

Sa visite concerne sa propriété située 14 chemin de Coudère, 5 660 m² de terrain, cadastré AX12, classé en zone UD au projet de PLU et en zone UE au PLU actuel.

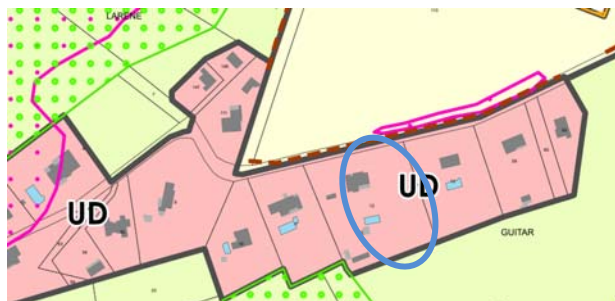
Elle a un projet de détachement d'une parcelle constructible sur sa vaste parcelle. Ce terrain a été évalué à la vente à 200 000 euros (avec détachement pour construire). Elle y comptait pour sa retraite. Cette parcelle est entourée d'habitations, et desservie par les réseaux.

Cette parcelle est en cours de valorisation dans le cadre d'un projet de vente. Cela constitue un important manque à gagner pour Mme PELISSIER que ce passage en zone UD, non constructible.

Cette zone UD est à proximité du bourg, à environ 1,5 km, à 500 m de l'école communale et doit être traitée de manière particulière. Pourquoi la constructibilité serait-elle gelée à cet endroit-là ?

Elle demande que sa parcelle reste en l'état actuel, soit une zone constructible. Elle précise qu'il n'y a pas de risque de carrière et pas d'impact sur l'environnement à la construction d'une maison sur cette parcelle.

Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V21 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement écrit de la zone UD permettant la densification urbaine de ces secteurs.

V22 – M. MODET Guillaume et Pascal

Leur visite concerne le 9 Avenue de Loustallaut. Ils sont voisins de Mme Ginette BOUEY. Le projet de PLU prévoit un classement UA de leurs parcelles avec une servitude de logement locatif social de 50%. Les parcelles sont numérotées 210, 214, 207.

Ils contestent le classement en logement locatif social de leur terrain. Guillaume MODET a contacté des bailleurs et promoteurs pour réaliser un projet sur ces parcelles. Il a proposé à la mairie un projet de maisons. Des discussions ont été engagées avec la mairie qui souhaitait des commerces également. Un

permis de construire a été déposé et refusé pour un problème de largeur d'accès puisqu'il se calait sur les voiries existantes.

Aujourd'hui, le permis de construire est soumis à sursis à statuer puisque le PLU a changé et impose une servitude de logements sociaux. Les bailleurs ont par ailleurs répondu qu'ils ne peuvent porter un projet de logements locatifs sociaux qu'à partir de 10 logements. Guillaume MODET indique qu'il n'y aura jamais de logements locatifs sociaux sur ce secteur de faible superficie.

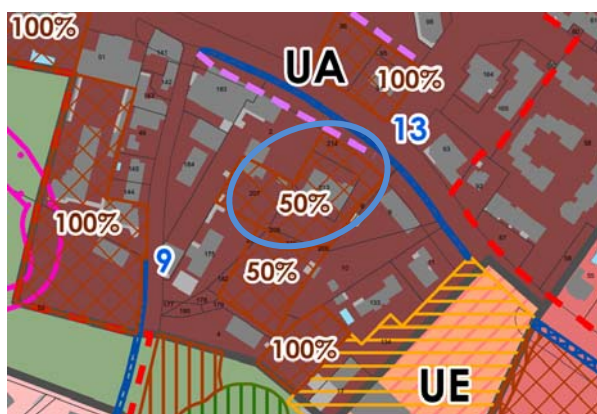
Il a eu le sentiment que « l'on s'est foutu de lui ».

Il demande :

- le retrait de la servitude de 50% de logement locatif social,
- l'acceptation du premier permis de construire qu'il a déposé et la reprise du projet de commerce en l'état de la discussion avant le refus du permis de construire.

Son projet initial comportait 6 habitations en R+1, 4 appartements plus 2 maisons mitoyennes. La surface foncière qui était concernée est de 685 m². Guillaume MODET souligne que cela fait près de quatre ans qu'il travaille sur ce projet et qu'il n'a plus confiance en la mairie.

A titre de comparaison, il souligne que le projet du Montadet (« chez Coco »), concomitant au sien, n'a pas fait l'objet d'un sursis à statuer sur le motif de la production de logements locatifs sociaux et une construction est en cours de réalisation.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est pertinent que les logements locatifs sociaux à produire par la Commune le soit en hyper Centre-Ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, sur des terrains bien desservis en réseau collectifs.

Elle rappelle, d'autre part, qu'un document d'urbanisme répond à l'intérêt collectif et que la production de logements locatifs sociaux répond à l'intérêt collectif.

Elle précise que la parcelle de M. MODET est située en hyper centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre M. MODET, la Ville et le porteur de projet/bailleur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur sa parcelle, s'il le souhaite, afin de réfléchir à la mise en œuvre de logements collectifs et commerces, etc.

Un travail conjoint avec Mme BOUEY (visite V16) pourrait également être engagé pour optimiser chacun des deux projets.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable au retrait de la servitude de logement social sur une partie de la propriété de M. MODET.

V23 – M. HUOT-MARCHAND Emmanuel et Mme HUOT-MARCHAND Bénédicte sa fille

Leur requête concerne les parcelles 91 et 93. Ils représentent une donation de 14 personnes, 4 enfants et 10 petits-enfants. Le terrain qui les concerne est classé en zone N au projet de PLU et il est en zone UB au PLU actuel.

En 2021, une déclaration de projet pour une division en 4 terrains a été déposée et refusée sur les motifs de visibilité sur la route de Cambes et d'insuffisance de réseau. Ce refus a été contesté, une discussion s'est engagée, une proposition de trois terrains a été faite et la commune a demandé qu'ils attendent la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui, le projet de PLU ne permet pas la réalisation du projet, tout est devenu inconstructible. Ils ont pour projet de vendre des terrains à bâtir et permettre ainsi la remise en état et l'adaptation de la maison des parents pour PMR.

Ils contestent le classement zone N, l'insuffisance en réseaux et demandent un classement zone constructible.

Leurs terrains sont dans le périmètre du Bourg aggloméré. Ils étaient présents aux réunions publiques et ont suivi l'élaboration de ce document.

Par ailleurs, ils s'interrogent sur le classement de la maison type basque en élément de patrimoine numéro 35, mais ne le contestent pas.

Cette zone est motivée par une trame verte. Le projet conservera quoi qu'il en soit les arbres de qualité. Ils ne parviennent pas à trouver d'explication à ce classement dans le dossier soumis à enquête publique.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V23 en annexe).



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation des enveloppes urbaines du centre-ville.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour classement en zone urbaine UB de la partie nord-est de la parcelle n°91 en continuité de la zone UB, sur une surface d'environ 2300 m² permettant la réalisation de lots à bâtir, en protégeant les arbres de qualité au titre des éléments paysagers à protéger.

PERMANENCE N°5 – Vendredi 04 Juillet 2025 de 15 h00 à 18h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 6 visites, V24 à V29

V24 - GARBUYO Michel, entreprise Vertical Sud, Mme PALLAS Audrey, société Vinci Immobilier et M. FRANCOIS Christian, architecte

Ils viennent pour évoquer un projet qu'ils portent avec la commune et veulent en vérifier la compatibilité vis-à-vis du PLU projet.

Les coordonnées cadastrales sont A048.

Le projet est concerné par :

- l'emplacement réservé 14 pour l'élargissement de voirie,
- un élément de patrimoine bâti protégé numéro 30,
- une servitude de logement locatif social de 25%.

Ils viennent vérifier l'emprise au sol, les reculs, le taux d'espace en pleine terre, la hauteur des bâtiments et si le projet respecte l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ils prévoient la construction d'environ 85 logements, le chiffre est variable en fonction de la typologie définitive des logements, dont 25% de LLS, soit pour 85 logements, 21 LLS. Ils vont produire une surface de plancher de 4611 m².

Une lecture détaillée du règlement écrit, page 47 de la zone UB est réalisée. Est constaté au chapitre 1.19 « stationnement » qu'il y a des éléments peu logiques.

Concernant le stationnement, le projet prévoit une partie privée comportant les bâtiments et les stationnements dédiés à ces bâtiments et une partie restituée au domaine public qui comportera stationnement, espaces verts et cheminement doux.

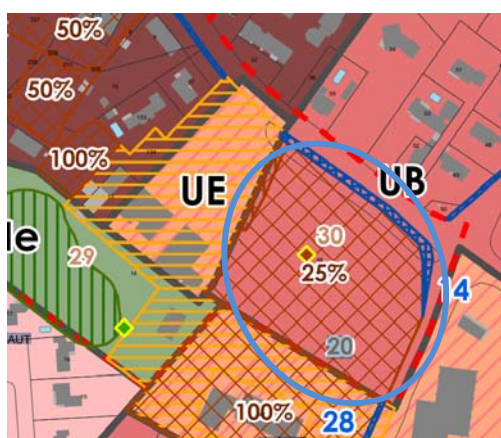
Le besoin théorique pour le nombre de logements envisagés est de 162 places. Le projet propose 86 places privées et 43 places publiques.

Il est demandé qu'une exception soit proposée sur l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le stationnement.

Concernant le règlement écrit, une modification de la rédaction est étudiée qui proposerait une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher créée avec au minimum une place par logement, ceci s'appliquant au logement libre.

Concernant l'hébergement, il est proposé que soit ainsi rédigé le règlement écrit : une place de stationnement par tranche de 4 lits d'hébergement au lieu des 3 proposés dans le projet de PLU.

Concernant les réseaux, l'article 1.3.2.3 indique un paragraphe que l'équipe demande à supprimer, qui commence par « *Dans l'attente du réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations, accessibilité en le domaine public et la chaufferie* ». La difficulté est qu'on ne connaît pas le type de chauffage qui sera mis en œuvre, on n'en connaît pas non plus le planning, et il est donc extrêmement difficile de prévoir un raccordement à ce jour.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'en l'absence de réelle offre en transports en commun, le véhicule personnel reste l'unique moyen de transport pour les habitants et usagers de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, 55 m² de surface de plancher correspond à un logement T2bis voire petit T3, soit un logement pour au maximum un couple avec un jeune enfant.

Il est d'intérêt collectif que dès lors que le réseau de chaleur sera mis en place une opération de plus de 80 logements s'y raccorde.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour la modification du règlement écrit pour les stationnements liés à la production de logements libres.

Avis défavorable pour la modification du règlement écrit pour les stationnements liés à la production de local d'hébergement.

Avis défavorable pour la modification du règlement écrit concernant le dispositif d'attente du réseau de chaleur.

V25 - Mme CHAPEAU Emmanuelle // à mettre en lieu avec le courrier C6

Elle évoque sa propriété située au 24 chemin de Terrail, parcelles AB204 et AB 213. Elle possède 5 000 m² de terrain. Elle a un projet de construction d'une piscine qui nécessite qu'une bande d'environ 4 m soit classée en zone A au lieu de naturelle protégée, Np sur la parcelle AB 213.

Elle demande donc que la limite entre les zones A et Np soit décalée d'environ 4 mètres pour permettre la réalisation d'une piscine à proximité de son habitation.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette demande ne remet pas en cause le caractère naturel et agricole du secteur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable au classement en zone A d'une bande d'environ 4 mètres sur la parcelle AB213.

V26 – M. MOREAU Jean-Louis // à mettre en lien avec l'observation au registre R1

Il est mandaté par ses enfants. Sa requête concerne une ancienne propriété agricole, lieu-dit « Chanterne ». Elle s'étend sur 2 hectares de terrain avec des vignes en fermage et des peupliers, classée en zone Ap.

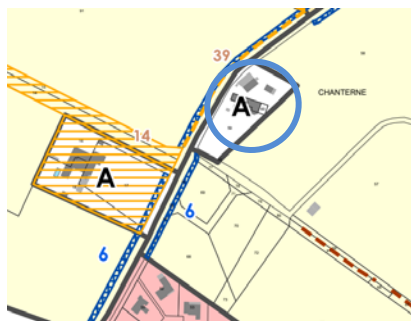
Le bâtiment existant présent sur cette propriété n'est plus agricole depuis les années 50. Aujourd'hui, il y a deux logements en location sur les parcelles 59 pour partie et 61, ainsi qu'un hangar à foin et un chai sans toiture.

Son projet est de procéder à la rénovation du hangar à foin et du chai pour créer trois autres logements, deux T3 et un T1, en location dans le volume des bâtiments existants.

Le changement de destination n'est pas autorisé dans le règlement de la zone A. Pourquoi ne pas l'autoriser sur l'ensemble du territoire communal ? Un changement de destination des bâtiments autrefois agricoles, aujourd'hui sans destination, et qui se détériorent, serait souhaitable.

Concernant le règlement écrit, page 61, et fait référence à une liste qui n'existe pas => à corriger. Il indique que le terrain concerné dispose d'un assainissement non collectif de capacité 6 logements avec une station conforme.

Il demande que soit autorisé le changement de destination sur ces bâtiments en zone agricole.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est souhaitable, lorsque le bâti anciennement agricole est d'intérêt architectural, que les réseaux le permettent et que l'accès motorisé est possible, d'autoriser le changement de destination.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un changement de destination du bâti anciennement agricole à « Chanterne ».

V27 – M. VALLADE Vivien // Cf. Visite V20, Courrier C24 et Mail M4

Il revient pour faire une observation plus macro, notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Concernant l'entrée nord-ouest de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, il eût été intéressant qu'une orientation d'aménagement et de programmation soit proposée sur ce secteur, mettant en valeur l'allée vers l'église. Cette orientation aurait pu traiter les questions de mobilité, notamment vélo et piéton, d'intensification de l'urbanisation autour de l'arrêt de bus des « Tambourins » en particulier.

Il aurait été favorable à la proposition d'un zonage spécifique qui aurait créé un lieu d'intensité urbaine permettant de rompre la vitesse excessive par cette entrée de la ville.

Concernant les espaces boisés classés, notamment sur la parcelle AS53, M. VALLADE s'interroge sur la raison du classement du fait de la nature des terrains. Ce secteur n'a pas été analysé à une échelle intercommunale et c'est regrettable. La trame verte principale passe sur la limite communale, du côté de la commune voisine, Camblanes-et-Meynac.

L'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg qui reprend la convention d'aménagement de Bourg est intéressante.

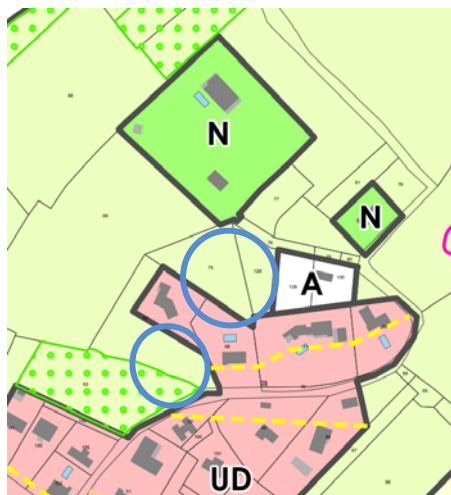
L'emplacement du collège aux abords d'une zone d'activité économique interroge.

Son beau-père, de santé fragile, souhaite vendre sa grande maison pour construire sur la parcelle AS75 et AS129 pour une parcelle constructible de 1000 m².

Il aurait été intéressant de conditionner la capacité constructive au caractère basse consommation des constructions proposées.

Le projet de construction qui concerne la parcelle AS53, pour réaliser une construction à usage d'habitation, pour louer par exemple ou construire une structure d'accueil de personnes âgées par exemple aurait été intéressante à retenir.

La grande allée vers l'église n'est pas mise en valeur, la question des déplacements vélo et piétons très peu prise en compte. Les orientations générales du PADD ne se retrouvent pas réellement dans le reste du document et c'est regrettable.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation de nouvelles maisons d'habitation.

V28 – M. CONSTANT Serge

Il habite SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, dans la maison de son grand-père. Il est Saint-Caprésien depuis une douzaine d'années. Sa maison est dans un secteur très isolé qui n'est pas constructible. Il demande des renseignements sur le projet de PLU, secteur « Au Rat », zone A. Il est fait lecture du règlement écrit de la zone agricole A.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

V29 – Mme CONTRE Jacqueline et Mme DIEUSAERT Sylvie, sa fille

Les enfants de Mme DIEUSAERT sont la cinquième génération présente sur SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Elles évoquent les parcelles 258 et 259, lieu-dit « Madrolle » et les parcelles 191 et 1081, lieu-dit « Fermidroit ». Ces parcelles sont toutes classées en Ap.

Elles demandent leur classement en zone constructible pour que leurs enfants puissent construire leur maison.

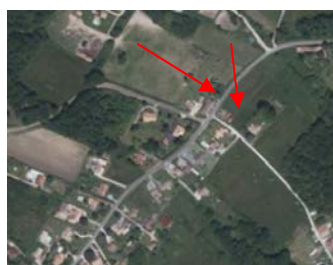
Elles regrettent que, par le classement Ap, soient pénalisés les gens qui sont sur SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX depuis toujours, et que soient proposés en zone constructible seulement des terrains pour accueillir de nouveaux habitants arrivant de l'extérieur, concentrés dans le Bourg et ses abords.

Pourquoi on ne peut pas construire en dehors du Bourg et de ses abords ? Mme DIEUSAERT ne comprend pas.

Un classement en A aurait été du moins plus logique, le classement Ap interdisant tout.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la classification en zone urbaine UD est comprise par les usagers venus à l'enquête publique comme une classification constructible, ce qui n'est, dans les faits pas le cas. Un classement plus explicite permettrait plus de clarté.

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

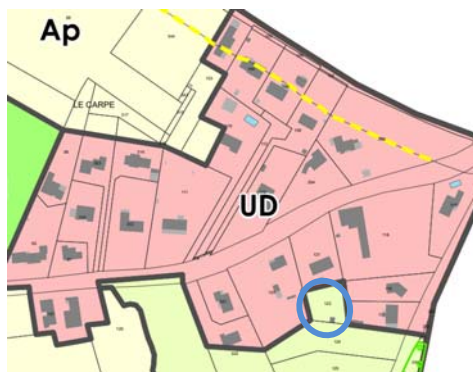
Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD dont l'élargissement ne permettra pas la réalisation d'une nouvelle maison d'habitation.

Par ailleurs, concernant la maison de Mme DIEUSAERT, elle ne comprend pas pourquoi son terrain situé au « Patissot » n°122 est classé en zone Np alors qu'elle l'a acheté en terrain à bâtir et qu'il s'agit de son jardin.

Elle demande que la parcelle 122 passe en zone UD pour permettre la construction d'une annexe ou bien l'extension de son habitation. Ses enfants souhaiteraient construire à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et ils ne le peuvent pas, c'est absolument désolant. Il n'y a pas d'intérêt à vivre à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX si on est les uns sur les autres dans le Bourg.

L'entretien de ces terrains est très compliqué.

Elle s'interroge sur le pourquoi du fait que ces terrains sont en zone agricole protégée. De quoi sont-ils protégés ?



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que rien ne justifie que le fond du jardin soit isolé en zone agricole protégée Ap quand le reste de la bâtisse est par ailleurs en zone urbaine UD.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un classement en zone UD de la totalité de la parcelle n°122 « Au Patissot ».

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Huit observations ont été portées au registre d'enquête publique dont six directement en lien avec des visites recensées lors des 5 permanences en mairie et avec un mail.

Observation au registre n°1 – R1 – M. MOREAU Jean-Louis // Cf. Visite V26

Il déplore le fait que le nouveau règlement du PLU pour les zones A dans les articles 1 et 1.17 n'autorise pas le changement de destination pour des anciens bâtiments agricoles.

Il demande que soit autorisé en zone A pour les bâtiments agricoles n'ayant plus cet usage depuis un temps donné, et démontrant l'impossibilité d'un retour en activité, que soit autorisé un changement de destination et la possibilité de créer des logements d'habitation permanents, en locatif ou autre, dans ces bâtiments.

Observation au registre n°2 – R2 – Mme ROY Aurore // Cf. Visite V8

Elle indique qu'elle est propriétaire, route de Cénac, des parcelles AA133, AA134, AA147, AA216, AA219 et AA220. Elle bénéficiait jusque-là de bâtiments agricoles qui étaient attenants à son corps de ferme et qui appartenaient à sa famille. Une succession est en cours, elle ne peut plus accéder à ces bâtiments et elle se retrouve en difficulté pour pratiquer son élevage de chevaux.

Par conséquent, elle demande que la zone agricole protégée passe en zone agricole classique permettant de développer un projet de bâtiment à usage agricole, pour ce qui la concerne, un petit hangar pour stocker son matériel agricole.

Cela lui permettra de poursuivre son activité.

Observation au registre n°3 – R3 – Mme GUERIN Alexandra // Cf. Visite V15 et Courriers C7 et C30

Elle est propriétaire de terrain situé 13 chemin de Bella Vista.

Un terrain mitoyen de sa parcelle, AO169, a été rétrocédé à la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. La commune a fait le choix de rendre ce terrain constructible pour des raisons financières. Elle alerte sur ces pratiques qui se font au détriment du bien-être des citoyens et de l'environnement.

Observations au registre n°4 et 5 – R4 et R5 – M. Et Mme LANUSSE Christian et Régine // Cf. Visite V10 et Mail M3

Elles concernent les parcelles AR57 et en indivision les parcelles AR56, 66, 67, 80, etc. **Ils souhaiteraient que leurs parcelles passent en zone constructible.** Ils ont sollicité de nombreuses équipes municipales, rencontré de nombreux maires depuis de nombreuses années, mais ne parviennent pas à ce que ces terrains passent en constructible. Ils ont systématiquement eu des réponses négatives.

Cette requête vient de M. LANUSSE n'est à 5 ans près qui a 77 ans, il exprime le fait que son seul vœux maintenant est que ces terrains puissent être constructibles pour les donner à sa fille de 50 ans ce qui lui permettra de pouvoir s'acheter un appartement.

Les parcelles concernées se situent près du Bourge, sur un terrain plat, à côté du lotissement Argenton. Il indique les qualités de ce terrain pour la construction, il déplore le fait qu'on soit toujours en train de subir les erreurs des municipalités précédentes. Il exprime sa contrariété et il espère donc que tout ou partie de ces terrains puissent passer en constructible.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est en extension du centre-ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

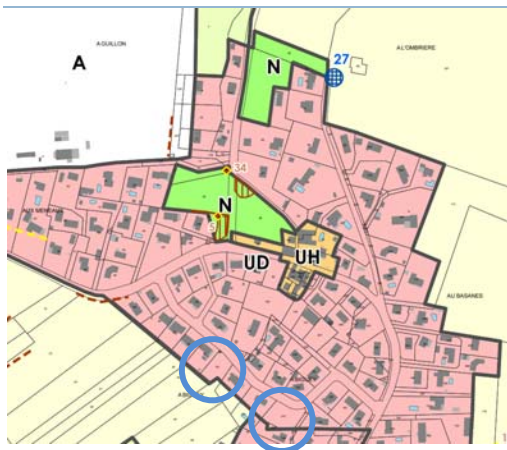
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone urbaine ou à urbaniser des parcelles A776, 769, 774, 55 et 57 situées à « Argenton ».

Observation au registre n°6 – R6 – M. et Mme BANCELIN

Ils souhaitent que les parcelles AC 217 et AC 55, situées à « Biguey », « Les Hautes Terres », « Les Méneaux » qui constituent des espaces verts naturels historiques et emblématiques du lotissement Les Hautes-Terres, et qui constituent de véritables îlots de fraîcheur au sein de l'espace bâti, puissent être préservés. En particulier la parcelle AC217 qui accueille deux vieux chênes et qui assure un rôle paysager et de biodiversité important.

Elles ont été proposées en zone UD dans le cadre du projet de PLU. Ils demandent un classement en zone naturelle N, à l'instar des parcelles AC 17, 19, 20, 21, 22 et 86 qui sont situées plus au nord.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il s'agit d'espaces naturels, correspondant à l'origine à l'espace vert commun des lotissements.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

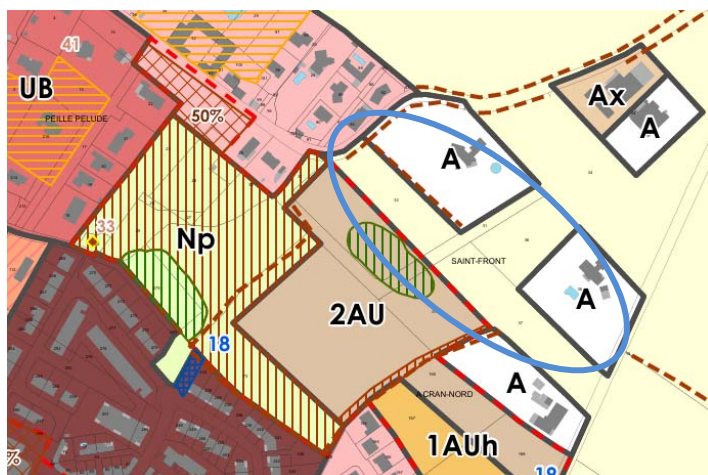
Avis favorable pour le classement en espace naturel protégé des parcelles AC 217 et AC.

Observation au registre n°7 – R7 – Mme MARQUAIS Brigitte // Cf. Visite V11

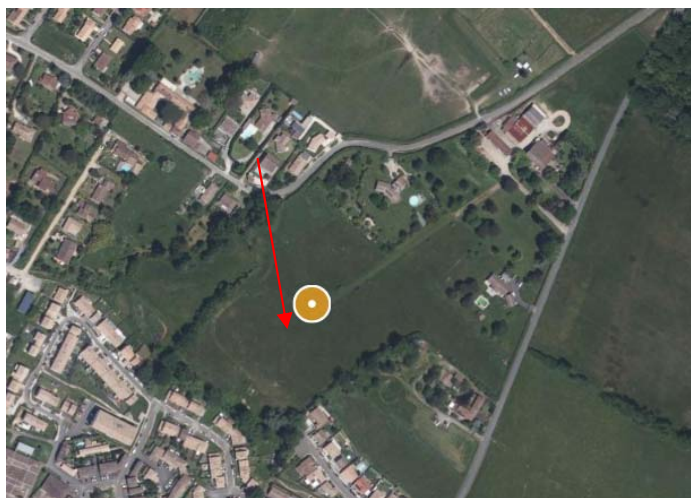
Au lieudit « Les Méneaux », parcelle cadastrée AP37, suite à la rencontre qu'elle a pu avoir avec la Commissaire Enquêtrice et à l'analyse qui a été faite, elle constate les anomalies suivantes :

- cette unité foncière était bien une partie d'une exploitation agricole qui a aujourd'hui disparu,
- des maisons d'habitation ont été construites avec des parcs d'agrément et non des terres cultivables à cet endroit-là,
- la parcelle AP n°37 pour partie est encadrée par deux parcelles bâties, la AP 36 et la AP 166.

Elle demande que la totalité de sa parcelle AP 37 soit classée en zone 2AU.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que les pâtures et parcs arborés proposés en zone Ap, peuvent faire l'objet d'un classement en zone naturelle N.

De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver.

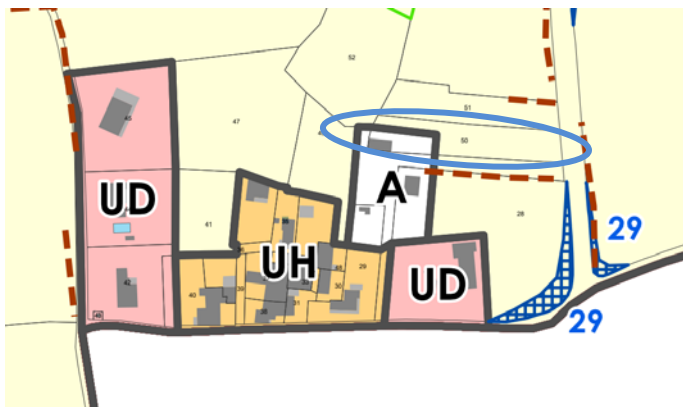
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone à urbaniser 2AU de la parcelle AP37 à « Saint-Front ».

Observation au registre n°8 – R8 – Mme BUETAS Monique

Elle voudrait savoir si l'annexe à son logement situé dans la zone numéro 50 pouvait passer en zone agricole pour l'habitat. Elle dit que son logement est, lui, en zone 48.

Elle demande à pouvoir changer la destination de son bâtiment.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est souhaitable, lorsque le bâti anciennement agricole est d'intérêt architectural, que les réseaux le permettent et que l'accès motorisé est possible, d'autoriser le changement de destination.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un changement de destination du bâti anciennement agricole à « Tempête ».

Avis favorable pour le classement en zone A de la parcelle n°50 à « Tempête ».

OBSERVATIONS PAR COURRIER ADRESSÉES A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

Trente courriers m'ont été transmis dont onze directement en lien avec des visites recensées lors des 5 permanences en mairie.

Courrier n°1 - C1 – M. CAHUZAC Jean-Paul // Cf. Visite V1

Il remercie Mme La Commissaire Enquêtrice de son accueil le 2 juin à 9h en mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il indique être à sa disposition pour évoquer sa demande relative à la parcelle AN69 ou éventuellement pour l'accompagner sur une visite de site si nécessaire.

Courrier n°2 - C2 - Mme MARANE Nicole // Cf. Visite V5

Elle indique faire suite à son entretien du 10 juin et complète la demande de révision du PLU pour la parcelle AN27 en indiquant que des fondations sont encore visibles sur cette parcelle. Elle demande à ce que Mme La Commissaire-Enquêtrice en tienne compte.

Courrier n°3 - C3 - Mme LICOINE Nathalie // Cf. Visite V6

Elle indique faire suite à l'entretien du 11 juin et indique avoir consulté le 12 juin un Géomètre Expert. Elle a pu obtenir les informations concernant les compteurs installés lors de la construction de sa maison située 19 avenue du Loustallaut à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le géomètre lui a confirmé que les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz doivent obligatoirement être installés en limite du domaine public et non en domaine privé. Et cette information a été validée lors de l'acquisition du terrain. C'est sur son acte de vente. Elle souhaite également attirer l'attention de Mme La Commissaire-Enquêtrice sur la nécessité de prévoir l'installation de la boîte aux lettres ainsi que de l'interphone sur le pilier du premier portail blanc. Elle indique que ces installations sont essentielles pour assurer un accès pratique à la propriété de M. BAZZO, ainsi qu'à celle de Mme LICOINE. Elle remet en pièces jointes de son courrier l'acte notarié, la copie du permis de construire, ainsi que les photos de ses compteurs, boîte aux lettres et interphone.

Courrier n°4 -C4 - Mme MASSON Maryon // Cf. Visite V12

Elle indique faire suite à son rendez-vous du 20 juin à 15h30 en Mairie. Elle représente la SCI Amageo, propriétaire au 57 chemin des Meneaux à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, concernée par le règlement de la zone UD. Elle réitère les arguments avancés dans le courrier joint à celui concernant les modifications et nouvelles contraintes que subit sa parcelle cadastrée AC33.

Elle remet un courrier qui avait été transmis à Mme Le Maire le 20 Mars 2025 indiquant effectivement le fait que **sa parcelle soit rendue inconstructible et le fait qu'elle conteste cette inconstructibilité.**

Courrier n°5 - C5 - Mme MASSON Maryon // Cf. Visite V12

Elle remet dans le cadre du courrier C5 à Mme La Commissaire Enquêtrice une copie d'une lettre recommandée avec accusé réception transmise par la SCI Amageo à la mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX dans le cadre d'un recours collectif concernant les parcelles AC33, AC34, AC38 et AC37 qui sont classées en zone UD au PLU projet. Le lotissement pavillonnaire qui accueille ces parcelles est situé à l'écart du bourg. **Elle déplore que dans le projet de futur PLU, les constructions soient interdites dans la nouvelle zone UD, qui rend donc inconstructibles ces parcelles. Elle demande donc l'annulation des modifications qui sont proposées au nouveau plan local d'urbanisme de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et notamment pour ce qui concerne les parcelles AC33, 34, 38 et 37.**

Courrier n°6 - C6 - Mme CHAPEAU Emmanuelle // Cf. Visite V25

Elle indique son souhait de pouvoir réaliser une piscine privative à cheval sur deux parcelles, la AB204 et la AB213, l'une classée en zone N, l'autre en zone Np au PLU. **Elle souhaiterait que la limite de la zone Np soit décalée de quelques mètres pour pouvoir lui permettre d'implanter sa piscine.**

Courrier n°7 - C7- GNSA Bordeaux - Groupe National de Surveillance des Arbres // Cf. Courrier C30, Visite V15 et Observation au registre R3

Le groupe national de surveillance des arbres a été alerté par le collectif « Sauvons les arbres de Saint-Caprais » en avril 2024 dans le cadre d'un projet d'urbanisation sur une surface boisée jouxtant des habitations individuelles chemin du Pontac dans le lotissement Bella Vista. Il rappelle l'envoi d'un courrier en RAR du 14 mai 2025, un entretien téléphonique avec Mme Le Maire du 15 mai. Il rappelle l'historique, retrait du porteur de projet et déplore le défrichement de la zone, les 21 et 22 mai derniers. **Il demande à la municipalité de revoir cette partie du PLU et de protéger cet espace boisé.**

Courrier n°8 - C8 – Mme GAILLARD Cécile, mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour le compte de Mme LAFAGE née LARRUE Catherine

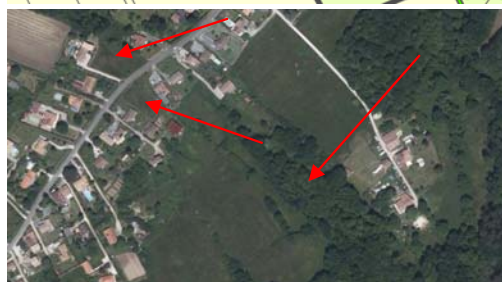
Elle évoque les parcelles cadastrées AH21, AB263 et AB195. Il est indiqué que Mme LAFAGE a acquis ces parcelles dans le cadre d'une succession.

Elle n'a pas la capacité financière d'entretenir ces parcelles. Elle est reconnue en qualité de personne handicapée.

En sa qualité de curatrice, pour préserver les intérêts de Mme LAFAGE et permettre la vente des parcelles, **elle demande de maintenir le PLU inchangé sur ce secteur et de laisser la possibilité de céder des terrains pour une construction nouvelle.**



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la parcelle AB195 est isolée, en zone boisée. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne par ailleurs, concernant les parcelles AH21 et AH263, que le classement UD, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne

permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles cadastrées AH21, AB263 et AB195.

Courrier n°9 - C9 - M. DE GUILHEM Julien // Cf. Courriers C11, C12, C13, C14, C15, C16, C26 et C28

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme qui autorise la construction d'un ou plusieurs bâtiments en R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Il est riverain et citoyen concerné, il est très inquiet quant au choix de l'équipe municipale de faire évoluer le document d'urbanisme en ce sens.

Il en indique les désavantages et problématiques en évoquant le manque de concertation, le coût pour les finances publiques, l'impact sur le cadre de vie. Selon lui, le projet modifie radicalement la perspective paysagère en limite de zone Bâtiment de France, impacte largement les capacités d'accueil des réseaux publics et privés, bouleverse radicalement le cadre de vie locale, entraîne des coûts importants de reconstruction et de déménagement de l'école maternelle qui sont inutiles et irresponsables, et crée un effet de surplomb sur les propriétés voisines, ce qui engendre une perte d'intimité pour les habitants déjà installés.

Il demande donc que le projet de PLU soit reconsidéré.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est pertinent que les logements locatifs sociaux à produire par la Commune le soit en hyper Centre-Ville, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, sur des terrains bien desservis en réseau collectifs.

Elle rappelle, d'autre part, qu'un document d'urbanisme répond à l'intérêt collectif et que la production de logements locatifs sociaux répond à l'intérêt collectif.

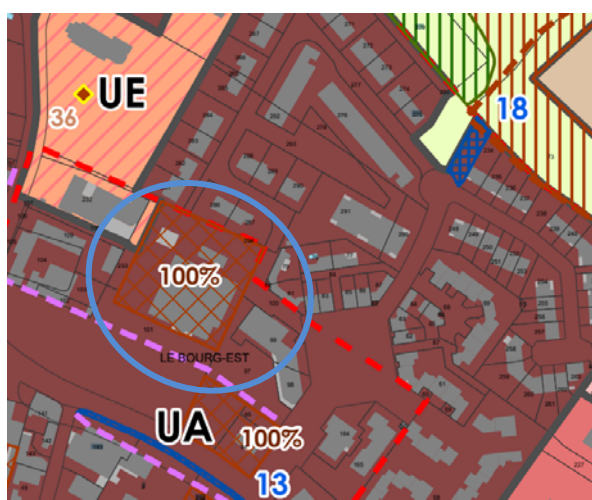
Elle précise que la parcelle de l'école maternelle est située en hyper centre-ville dans un environnement urbain. Un travail en concertation entre les riverains, la Ville et le porteur de projet/bailleur serait souhaitable lors de l'aménagement des futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur cette parcelle, afin de réfléchir à la mise en œuvre d'une bande de recul végétalisée, de hauteurs de bâtiments adaptés aux abords, etc.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable.

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier privé. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Il indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Il indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Il s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. **Il demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.**



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail



Extrait du projet d'OAP du PLU soumis à enquête publique

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce passage n'est désormais plus d'actualité : la Commune souhaite donc supprimer la flèche de circulation initialement proposée entre le lotissement « Les Terrasses » et l'école.

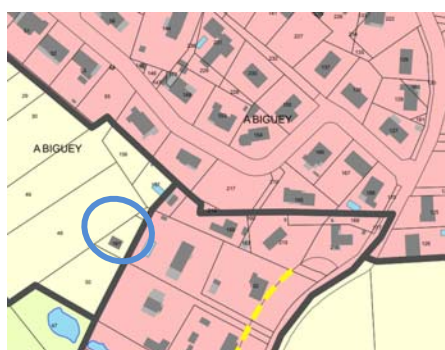
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Courrier n°10 - C10 Mme et M. DOMINGUE Cécile et Stéphane

Ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée AC1 numéro 161. Ils indiquent avoir consulté le document et constatent que leur parcelle est divisée en deux zones. L'une où se trouve leur maison, qui est classée en AC (*UD probablement*), et l'autre où se trouve leur garage, en zone A.

Ils constatent que sur l'ensemble des parcelles du PLU, les bordures des différentes zones suivent naturellement le tracé des limites de propriété. **Il leur semble donc logique que leur terrain soit en totalité classé en zone UC.** Ils joignent un extrait de document.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que rien ne justifie que leur garage soit isolé en zone agricole A quand l'ensemble de leur parcelle est par ailleurs en zone urbaine UD.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un classement en zone UD de la totalité de leur parcelle cadastrée AC1 n°161.

Courrier n°11 - C11 – M. HUTSEBAUT Camille // Cf. Courriers C9, C12, C13, C14, C15, C16, C26 et C28

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme qui autorise la construction d'un ou plusieurs bâtiments en R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Il est riverain et citoyen concerné, il est très inquiet quant au choix de l'équipe municipale de faire évoluer le document d'urbanisme en ce sens.

Il en indique les désavantages et problématiques en évoquant le manque de concertation, le coût pour les finances publiques, l'impact sur le cadre de vie. Selon lui, le projet modifie radicalement la perspective paysagère en limite de zone Bâtiment de France, impacte largement les capacités d'accueil des réseaux publics et privés, bouleverse radicalement le cadre de vie locale, entraîne des coûts importants de reconstruction et de déménagement de l'école maternelle qui sont inutiles et irresponsables, et crée un effet de surplomb sur les propriétés voisines, ce qui engendre une perte d'intimité pour les habitants déjà installés.

Il demande donc que le projet de PLU soit reconsidéré.

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Il indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Il indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un

risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Il s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. **Il demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.**

Courrier n°12 - C12 - Mme MONTFOLLET Typhaine // Cf. Courriers C9, C11, C15, C16, C26 et C28

Elle souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Elle indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Elle indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Elle s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. **Elle demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.**

Courrier n°13 - C13 - Mme MONTFOLLET Typhaine // Cf. Courriers C9, C11, C14, C26 et C28

Elle formule un recours gracieux, identique à ceux de M. HUTSEBAUT et de M. DE GUILHEM concernant la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Courrier n°14 - C14- M. MONTFOLLET Louis // Cf. Courriers C9, C11, C13, C26 et C28

Il formule un recours gracieux, identique à ceux de Mme MONTFOLLET, de M. HUTSEBAUT et de M. DE GUILHEM concernant la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Courrier n°15 - C15 - M. MONTFOLLET Louis // Cf. Courriers C9, C11, C12, C16, C26 et C28

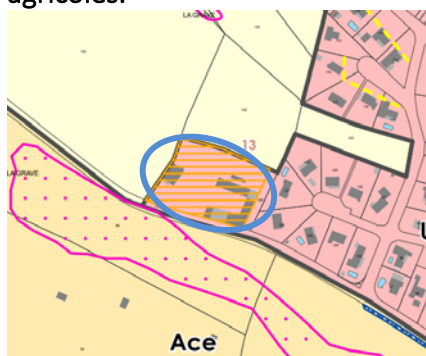
Il fait la même observation que Mme MONTFOLLET concernant l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Courrier n°16 - C16 – Mme HUTSEBAUT Natacha // Cf. Courriers C9, C11, C12, C15, C26 et C28

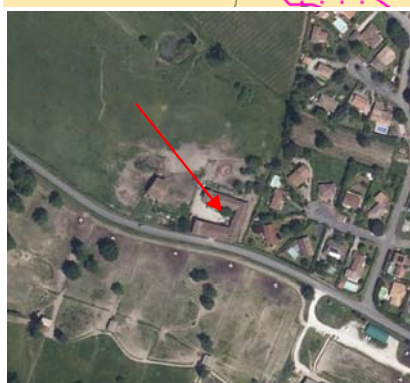
Elle formule un recours gracieux, là encore concernant l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le texte est le même que celui transmis par M. MONTFOLLET et Mme MONTFOLLET.

Courrier n°17 - C17 – M. DUBOIS Jean-Pierre et M. DUBOIS Jean-Paul

Ils demandent à ce que les bâtiments construits de la ferme de la Grave, route de Cénac, parcelle cadastrée AA131, deviennent des habitations après aménagement. Ils indiquent qu'ils ont un projet qui serait donc assuré par M. Vertout, acheteur, et **demandent donc que l'on puisse changer la destination de ces bâtiments agricoles.**



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne qu'il est souhaitable, lorsque le bâti anciennement agricole est d'intérêt architectural, que les réseaux le permettent et que l'accès motorisé est possible, d'autoriser le changement de destination.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour un changement de destination du bâti anciennement agricole, route de Cénac.

Courrier n°18 - C18 – Mme D'ARTOIS Lucie

Elle remet à Mme La Commissaire-Enquêtrice un courrier du 1er juillet 2025 adressé à Mme Le Maire.

Elle souhaite attirer l'attention sur l'évolution constatée concernant la zone dans laquelle se trouve son logement au 14 chemin de Madrolle. Il s'agit d'un terrain qui est classé en A. Aujourd'hui, classifié en zone A, les logements sont identifiés en secteur NB. Cette classification va disparaître avec le nouveau PLU.

Elle demande que soit portée une attention particulière afin d'identifier distinctement ces logements en proposant une modification du zonage en un zonage agricole habitat.

Les parcelles sont numérotées 304, 306, 307, 311, 312 et 183. Elles correspondent à leur logement principal ainsi qu'à un bâtiment annexe qui est aujourd'hui un garage fermé.

Donc elle demande un classement A lui permettant de faire évoluer ces bâtiments.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ces parcelles sont isolées, en lisière de zone boisée. De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles n°[304](#), [306](#), [307](#), [311](#), 312 et 183 Chemin de Madrolle.

Courrier n°19 - C19 – Chambord Avocat

Ce courrier est écrit dans l'intérêt de Mme CAPELLA, propriétaire des parcelles situées route de Madirac sur le territoire de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Ces parcelles sont cadastrées AH6 et AH7 et s'étendent sur une superficie de 6,5 hectares. Ces parcelles sont situées à cheval sur les zones UY et N du PLU, actuellement en vigueur sur le territoire. Le nouveau projet de PLU aura pour effet de rendre inconstructibles les parcelles AH6 et AH7.

Donc Mme CAPELLA entend contester cette proposition de classement en zone naturelle Np de ses parcelles. Elle estime que ce classement n'est pas justifié et n'est pas cohérent compte tenu de la localisation des dites parcelles le long de la route départementale 14E3 et située dans l'enveloppe urbaine du projet de SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise arrêtée le 16 avril 2025.

Donc elle demande la conservation d'un classement en zone constructible.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

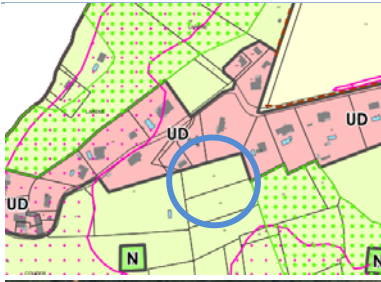
Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est concernée par un périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du CU - zone humide.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour le classement en zone constructible des parcelles cadastrées AH6 et AH7.

Courrier n°20 - C20 - Mme CLERC Laura

Ils souhaitent par ce courrier faire part d'un projet qui leur tient particulièrement à cœur. Avec son conjoint M. ROLLAND PIEGE Thibault, ils sont propriétaires de la parcelle AX58. Ils sont par ailleurs en relation avec le propriétaire des terrains attenants AX23 et AX24 pour un éventuel achat. Ils souhaitent réaliser un ensemble de petits chalets en bois uniques et insolites destinés à la location à la nuitée sur l'ensemble de ces trois parcelles, donc la leur AX58 et celles qu'ils souhaiteraient acheter AX23 et AX24. Ils indiquent leur souhait de préserver le plus possible la végétation existante en intégrant les cabanes à construire de manière harmonieuse dans le paysage. **Donc ils demandent que leur projet soit réalisable.**



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que le secteur évoqué est partiellement boisé.

De plus, ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à préserver.

Enfin, il est compliqué, à ce stade de la révision du PLU, de créer un nouveau secteur constructible à usage touristique, qui remettrait en cause les équilibres de ce projet.

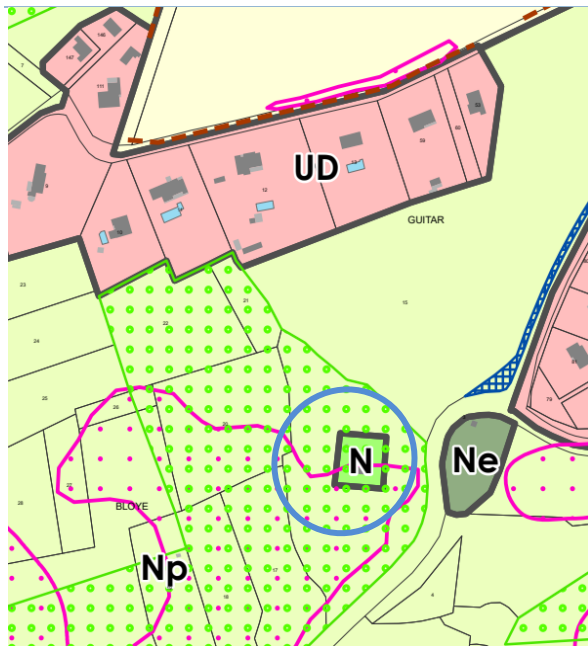
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone de loisirs des parcelles cadastrées AX58, 23 et 24.

Courrier n°21 - C21 - M. GIANINA Richard

Il indique faire suite à un courrier transmis à Mme Le Maire le 15 mai 2025. Il indique que **le projet d'activité d'hébergement touristique** qui est l'objet de sa demande consiste à louer occasionnellement la maison (parcelle AX16) à des amoureux de la nature via les plateformes de type de Gîtes de France ou Airbnb.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article L324.1.1 premièrement du code du tourisme. Les revenus tirés de cette location lui permettront de couvrir une partie des charges d'entretien de sa maison qui sera mise à la disposition d'une clientèle de passage. Il précise que cette location ne sera accompagnée d'aucune prestation de loisirs, pas plus que de restauration. **Il demande un classement en Nt.**



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que le classement en zone N proposé au projet de PLU permet la réalisation du projet de M. GIANINA.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

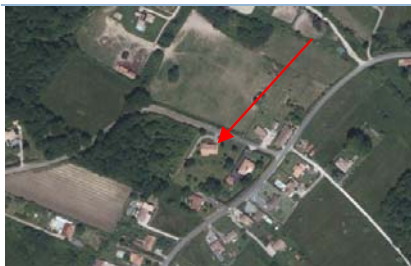
Sans objet.

Courrier n°22 - C22 - Mme ROBERT Françoise

Elle fait suite à son entrevue du 17 juin avec M. Lax, en indiquant que sa maison est passée en zone agricole protégée, alors qu'elle était classée en zone urbaine dans le cadre du PLU précédent. **Elle souhaiterait que sa maison et son terrain attenant restent en zone urbaine**, afin de ne pas faire perdre trop de valeur à cet ensemble. Son adresse est 4 chemin de Fermidroit à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que cette parcelle est située dans l'enveloppe urbaine du village de « Censot ».

De plus, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre cette parcelle dans la délimitation des enveloppes urbaines.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour le classement en zone UD de la parcelle n°18 à « Censot ».

Courrier n°23 - C23 - Madame MARANE Nicole // Cf. Visite V 5

Elle indique faire suite à son entretien du 11 juin et complète sa demande de révision du PLU sur la parcelle A27 en précisant que des fondations sont encore visibles sur cette parcelle.

Courrier n°24 - C24 – M. CELLERIER Frédéric // Cf. Visites V 20 et V27 et le Mail M4

Ce courrier concerne le secteur des « Tambourins » parcelles AS53, AS56 AS57 et AS75 AS129.

Courrier n°25 - C25 - Consorts ESTRADÉ

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, ils souhaitent formuler des observations concernant d'une part les parcelles AV15, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 158, 171 et 176. Pour cela, ils remettent un plan illustrant ces parcelles et indiquent que ces parcelles sont actuellement majoritairement situées en zone UB du PLU opposable. Ils indiquent que dans le cadre du projet de PLU révisé, ces terrains seront reclassés en zone Ap pour partie, c'est-à-dire en zone agricole protégée, en zone 1AUe pour partie, c'est-à-dire en zone ouverte à l'urbanisation et destination principale d'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêts collectifs, et en zone 1AUh pour partie, c'est-à-dire en secteur de développement urbain, visant à privilégier le confortement de la vocation résidentielle tout en s'adaptant à l'environnement urbain ou paysager particulier existant autour de chacun des sites en projet.

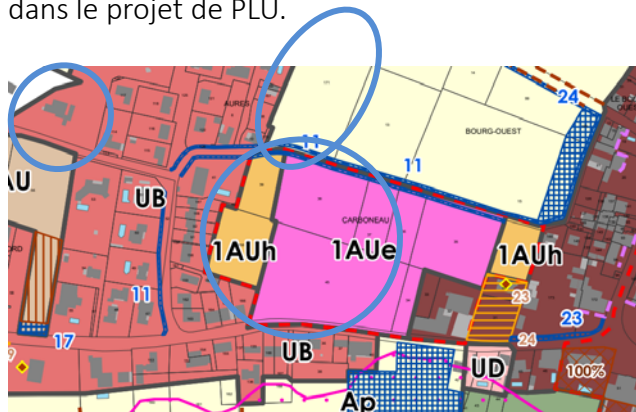
Donc, ils indiquent que la révision du PLU a de fortes incidences sur la valeur vénale de leur terrain. Ils en font une estimation et **ils demandent que soit modifié le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUe.**

Ils souhaiteraient pouvoir créer des logements dans la zone 1AUe sous réserve d'un aménagement d'ensemble cohérent.

Ils indiquent l'erreur de qualification de la parcelle cadastrée AV176 indiquant qu'elle a été classée à tort à vocation agricole. Elle n'en présente pas les caractéristiques et se situe actuellement en zone UB à proximité immédiate de la mairie et de l'école. **Donc ils sollicitent que cette erreur soit corrigée et la parcelle reclassée en zone UB.**

Par ailleurs, l'emplacement réservé numéro 20, prévu sur cette parcelle est selon eux disproportionné par rapport aux objectifs du maillage envisagé. **Ils demandent donc que son emprise soit réduite.**

Enfin, **ils demandent le maintien de la destination actuelle de plusieurs parcelles**, en l'occurrence les parcelles AV171, AC13, AC20, AV15, qui ne justifie pas, selon eux, un reclassement ou une évolution de leur statut dans le projet de PLU.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur n'a pas vocation à se développer : le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise intègre ce secteur dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver et valoriser.

De plus, il est compliqué, à ce stade de la révision du PLU, de modifier la vocation des secteurs à urbaniser, sans remettre en cause les équilibres de ce projet.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour le changement de classement des parcelles AV15, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 158, 171 et 176, à l'ouest du centre-Ville.

Courrier n°26 - C26. M. HUTSEBAUT Camille // Cf. Courriers C9, C11, C12, C13, C14, C15, C16 et C28

Au même titre que les remarques déjà faites par d'autres habitants, il souhaite formuler un recours gracieux relatif au fait que sont autorisées les constructions d'un ou plusieurs bâtiments en R+2, sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village, avenue de Loustallaut, et donc joint le même document que ses collègues. De même, ce recours gracieux comprend un recours gracieux relatif à l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses ». Là encore, en joignant le texte général déjà émis par d'autres habitants.

Il a fait l'acquisition d'une parcelle de 7 hectares aux « Méneaux », lieu -dit « La Grande Bersane », dans l'optique de développer son activité professionnelle d'élevage et de pension chevaux au pré. **Il fait donc la demande de changement de zonage sur le PLU projet afin que cette parcelle passe de zone agricole protégée en zone agricole simple.** Il joint un plan pour situer son terrain.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable au classement en zone A d'une partie de la parcelle n°18 « Aux Méneaux ».

Courrier n°28 - C28 - M. TANDT Fabien // Cf. Courriers C9, C11, C12, C13, C14, C15, C16 et C26

Au même titre que les remarques déjà faites par d'autres habitants, il souhaite formuler un recours gracieux relatif au fait que sont autorisées les constructions d'un ou plusieurs bâtiments en R+2, sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village, avenue de Loustallaut, et donc joint le même document que ses collègues. De même, ce recours gracieux comprend un recours gracieux relatif à l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses ». Là encore, en joignant le texte général déjà émis par d'autres habitants.

Courrier n°29 - C29 - Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Il s'agit d'un courrier signé par Mme Le Maire et demandant que des réajustements d'erreurs matérielles de saisines particulières analysées durant l'intervalle arrêt mis à l'enquête soient faits.

Il est indiqué qu'il serait opportun de pouvoir intégrer plus précisément comme enjeu d'aménagement dans l'OAP du centre-bourg la réalisation de logements libres et sociaux pour l'hébergement et l'autonomie des seniors en cœur de bourg, à proximité des commerces, des services et des équipements médicaux.

La ville souhaite enlever la flèche de circulation entre **le lotissement « Des Terrasses » et l'école**. L'école maternelle est clôturée intégralement suite à un rapport de sécurité de la gendarmerie. Ce passage n'est désormais plus possible.

Il est demandé que soient modifiées les hauteurs prévues sur les bâtiments qui remplaceraient l'école maternelle afin de rester en cohérence avec les lignes urbaines voisines, notamment la résidence le Côte-Saint-Caprais, le lotissement, « Les Terrasses ». Il est donc envisagé de conserver les hauteurs des bâtiments environnants en R+1 et d'autoriser le R+2 pour la partie commerce le long de la RD.

Sur la zone UY, la Ville souhaite modifier le tableau des destinations autorisées au sein de la zone d'activité ainsi que leur zone d'implantation. Elle souhaite donc créer un linéaire commercial autorisant les activités de restauration uniquement sur le front bâti en rez-de-chaussée le long de la RD afin de maintenir une centralité de service sur le centre-bourg et d'interdire les activités de restauration en dehors de ce linéaire.

Concernant le passage en At d'une partie des terrains de la SCE à la Gontrie, la famille RIVES a déjà une activité d'hébergement touristique. Leurs emprises sont en partie concernées par un zonage At approprié à l'activité actuelle. Selon la cartographie qui est jointe au courrier, il est nécessaire d'adapter le zonage en passant la totalité des emprises identifiées en At, ce qui permettrait le changement de destination et d'adapter les activités futures sur la durée de vie du PLU.

Concernant une erreur matérielle, modification de zonage pour une meilleure cohérence urbaine en intégrant **les parcelles AN122 et AN121 en zone UD** en continuité du lotissement.

Cinquièmement, modification du zonage, passage d'emprise en zone UD afin d'assurer une évolution possible des unités foncières contiguës.

Sixième point, modification de zonage pour des espaces arborés appartenant à la ville, **donc la parcelle A030 du lotissement « Le Parc Montadé »**.

Changement de zonage, passage en N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour les lotissements alentours. Classement L151-19 de l'ensemble des sujets, ce qui permettra la protection du patrimoine végétal.

Parcelle AK120 du lotissement « Des Hauts de Saint-Caprais » changement de zonage, passage en zone N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour le lotissement.

Parcelle AN85 du lotissement « Des Hauts de Saint-Caprais » changement de zonage, passage en zone N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour le lotissement.

Erreur matérielle à corriger, **enlever la bande jaune interdisant les constructions aux « Méneaux »**.

Erreur matérielle, **modification de zonage en zone A** afin de maintenir une continuité de zonage sur la **parcelle AE65**.

Modification de zonage pour **la parcelle AM136 en zone A**. En zone Ap dans le projet, il est nécessaire de la laisser en zone A comme aujourd'hui pour les petites constructions en continuité des unités foncières actuelles.

Correction d'une erreur matérielle, **modification de zonage pour les parcelles AZ1, 2, 3 et 4 qu'il faut passer de zone A en zone Ace**, centre équestre.

Onzième point, erreur matérielle, **modification de zonage pour les parcelles AZ 16 et 18 à passer de la zone Ap en zone Ace** pour centre équestre.

Modification de zonage et **ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AW 47**, prévision d'une extension et d'un accès direct au groupe scolaire depuis le domaine public.

Modification de zonage pour **la parcelle AW42, passer la parcelle de Ap en zone UD** afin de permettre les petites constructions en continuité des unités foncières voisines.

Modification de zonage pour **la parcelle AB07, passer la parcelle de Nh en Np en intégrant les parcelles dans la zone Np voisine.**

Et seizièmement, modification de forme, rapport de présentation, diagnostic, petite correction, d'erreurs matérielles, résumé non technique, correction de phrases et d'erreurs matérielles.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la plus grande partie des remarques émises par la Commune font référence aux demandes traitées ci-dessus et aux demandes de corrections d'erreurs matérielles identifiées.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable.

Courrier n°30 - C30 - Collectif de riverains de la parcelle AO169 // Cf. Visite V15, Courrier C7 et Observation au registre R3

Ils remettent en question la constructibilité d'un espace vert au PLU. Donc ce courrier fait écho à la visite de Madame DUPEBE le 20 juin à 17h dans le cadre de l'enquête publique. L'ensemble des points ont alors été évoqués. Il concerne la parcelle AO169. Un rappel de l'historique est proposé dans le courrier. Les motifs du collectif à vouloir conserver cet espace vert sont exposés, à la fois les aspects écologiques et de biodiversité, les aspects de densité de population sur la zone, les aspects techniques. Ils indiquent s'inquiéter du sort réservé à cette parcelle qui pourrait s'élargir à tous les anciens espaces verts des lotissements de la commune.

Est joint à ce courrier un certain nombre de photos et de rapports relatifs à la faune et flore observées sur la parcelle AO69.

Les signataires de ce courrier sont M. Christophe ARRIBEMAUGE, Mme Edwige DUPEBE, Mme Chantal BOTELLA, Mme Anne-Marie GENEVIEREe, M. Jean-Marc SOULIE, Mme Corinne COPIT, M. Didier VENTURI, Mme Maïté VENTURI et Monsieur Moustapha DAOUDI.

OBSERVATIONS PAR MAIL ADRESSÉES A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

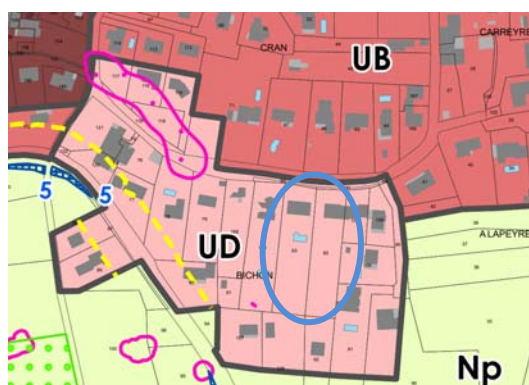
Onze mails m'ont été transmis dont quatre directement en lien avec des visites recensées lors des 5 permanences en mairie.

Mail n°1 - M1 – M. AUTHIER Jean-Louis

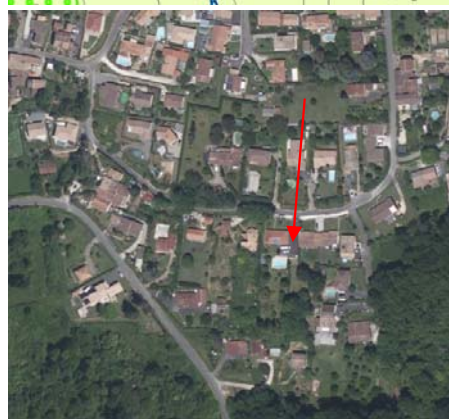
Sa demande concerne sa propriété située 18 chemin de Carrère, 33 880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, parcelles 83 et 85. Il avait déposé un permis de construire en 2004 pour 2 constructions pour ses enfants.

La zone a été gelée pour suspicion de carrière et les permis ont été refusés. On lui a demandé d'être patient. Le jour où la suspicion de carrière serait levée, il pourrait concrétiser son projet. Aujourd'hui, au regard du PLU projet, la suspicion de carrière va être levée. Mais il remarque effectivement que sa capacité à construire reste très pénalisée, puisque le coefficient d'occupation des sols passerait de 0,6 à 0,1. Donc il ne comprend pas pourquoi son bien est autant dévalorisé.

Et il souhaiterait que ces terrains retrouvent leur classement d'origine, à savoir constructible, mais sans la contrainte carrière qui a été levée.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement graphique de la zone UD.

Mail n°2 - M2 - M. COLOMBERO Jean-Michel // Cf. Visite V3

Il remercie Mme La Commissaire Enquêtrice de son accueil et double donc son observation faite lors d'une visite par ce mail.

Il confirme par ce mail son désaccord sur le fait que la zone UD devienne non constructible pour de nouvelles constructions dans le cadre du nouveau PLU. Il indique ne pas être présent à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et souhaite que son courrier soit mis dans le registre d'enquête.

Donc il joint à son propos un document de 4 pages détaillant effectivement ses observations et ses remarques concernant le règlement de la zone UD. Il indique avoir un projet de division de son terrain de 2000 m² en deux parcelles situées 39 bis routes de Madirac à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Mail n°3 - M3 - Mme LANUSSE Régine // Cf. Visite V10 et Observations au registre R4 et R5

Elle transmet les copies de courrier qui ont été déposées dans le registre d'enquête. Donc, courrier manuscrit. Il fait référence à l'observation remise dans le registre d'enquête, où ils indiquent le même contenu que cette observation.

Mail n°4 - M4 - M. CELLERIER Frédéric // Cf. Visites V20 et 27 et Courrier C24

Cela fait écho à la visite de M. CELLERIER et de son futur gendre. Il s'agit d'un document de 18 pages illustrant les observations qu'il a pu faire dans le cadre de sa visite sur le secteur des « Tambourins », parcelles AS 53, AS 56, AS 57, AS 75 et AS 129. Ces observations concernent à la fois spécifiquement les terrains évoqués ci-dessus mais également des observations plus globales sur les parties pris qui ont été faites dans le cadre du présent PLU.

Mail n°5- M5 - M. BONNET Jean-Baptiste

Il indique sa surprise concernant la zone UD qui n'est pas constructible. Il déplore l'inconstructibilité des parcelles situées en zone UD. **Il propose de modifier le règlement et de permettre aux propriétaires de bénéficier d'une petite capacité à construire.**

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Ce classement, très peu constructible, se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour une modification du règlement écrit de la zone UD.

Mail n°6 - M6 - M. COURREGES Francis // Cf. Mail M10

Il indique représenter sa famille de viticulteurs qui traversent une crise économique sans précédent, qui sont implantés depuis trois siècles à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

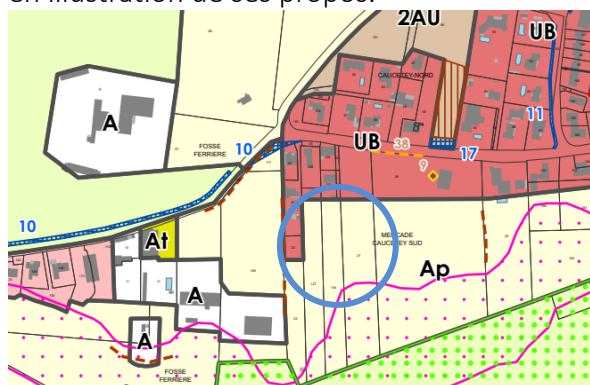
Il dit avoir participé au débat sur le PLU et a pris connaissance du document.

1- Il constate qu'il n'y a pas de lutte sur les dents creuses à « Caucetey sud » entre la zone A et UB depuis le sud de la parcelle AV22 jusqu'à la parcelle AV33.

Il fait cette demande uniquement pour éviter le conflit entre ses voisins ayant été autorisés à implanter leur maison à 4 mètres de leur rang de vignes. Ils sont agriculteurs biologiques.

Qui plus est, il indique que sur les parcelles AV 127 et 134, en seconde ligne après les constructions neuves sur les parcelles 130 et 132, il y a une aire de parking et de travail mécanique active journalièrement.

Il demande que la zone UB soit agrandie en alignement du sud de la parcelle AV22 jusqu'à l'est de la parcelle AV27, puis qu'ensuite, dès la parcelle AV28, on reste sur une occupation de prés et de bois. Il transmet un plan en illustration de ses propos.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête publique



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser.

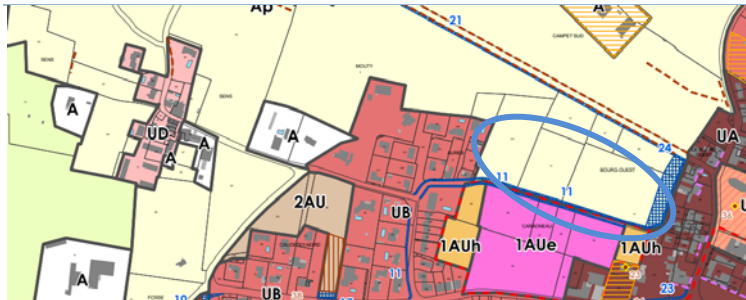
Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone constructible des parcelles cadastrées AV127, 134 et 27.

2- A « Aurès », il indique que la parcelle AV13 classés en A sur sa partie nord et en UB sur la partie sud au PLU précédent et aujourd'hui en zone Ap, alors que de l'autre côté du chemin de Carbonneau, on va implanter une école.

Donc il demande à ce que la zone UB soit rétablie dans la partie sud contre le chemin de Carbonneau.

Quant à la parcelle AV12, il indique qu'il est normal qu'elle soit en A. Il indique que la commune souffrant d'un manque de parking, cette surface peut répondre à un besoin immédiat.



publique

Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone constructible de la parcelle cadastrée AV13.

3- La zone A se transforme en Ap sur une grande majorité des surfaces. C'est un problème qu'il trouve inquiétant pour le devenir des quelques agriculteurs qui restent encore sur le territoire communal.

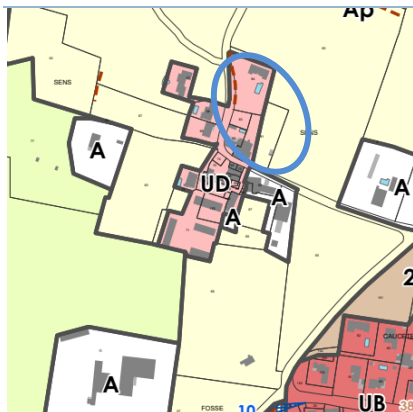
Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable à la reprise de l'enveloppe des secteurs Ap. Il serait souhaitable que la zone agricole A soit la règle et les secteurs Ap les exceptions, permettant de protéger des secteurs de qualité écologique et environnementale remarquable.

4- Le village du « Sens » était en zone UA, il passe en zone UD dans le projet de PLU. Dans ce village, dans les dix dernières années, il s'est créé une urbanisation galopante. Ils avaient acheté en terrain constructible, un terrain pour se protéger de l'urbanisation. Aujourd'hui, **il demande le retour des parcelles AV84 et B81 en zone UA. Et il indique avoir rajouté intentionnellement la parcelle AV81.** C'est à l'origine le jardin de la maison familiale, où il avait implanté un garage en 2023.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser au nord et dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire au sud.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone constructible des parcelles cadastrées AV84 et B81.

5- Enfin, au « Gats, » ils sont propriétaires de la parcelle AH5 classée en A puis en N. Il fait du maïs sur cette parcelle. Il avait été envisagé par la commune la création d'une zone artisanale sur ce secteur. Il avait donné son accord. Elle se retrouve aujourd'hui en zone verte il ne comprend pas ce classement.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la zone d'activités n'est plus d'actualité aujourd'hui.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

Mail n°7 - M7 – Mme PELISSIER Bénédicte // Cf. Visite V21

Elle remercie La Commissaire-Enquêtrice de son accueil. La parcelle en objet, AX12, située 14 chemins de Coudert, est à seulement 500 mètres de l'école primaire et à 1,5 km du centre. Elle n'est pas caractérisée par des risques liés aux carrières qui sont beaucoup plus loin et n'a aucun problème d'approvisionnement en eau. Elle est actuellement divisible et constructive avec un très grand terrain qui fait 5 660 m². Elle a déposé un projet de détachement d'une parcelle de 1 700 m² pour construire une maison de 160 m² et a obtenu un accord qu'elle joint à son mail.

Elle demande à ce que ce terrain reste entièrement constructible et divisible tel qu'il est au PLU actuel dans le nouveau PLU. C'est très important pour elle.

Mail n°8 - M8 - M. CHEMIN Xavier

Il indique avoir pris connaissance du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

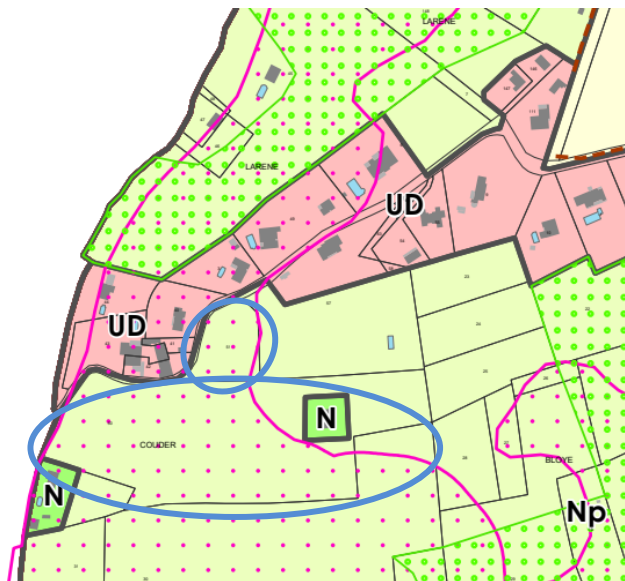
Il est avec son frère, Benoît CHEMIN, propriétaire individu, au lieu-dit « Couder », 30 Chemin Couder, 33 880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, d'une maison d'habitation qu'ont fait construire ses parents en résidence secondaire implantée sur la parcelle section AX numéro 50 et qui fait une surface de 2 hectares 27 ares 45 centiares.

Cette parcelle, qui est en secteur 11 du plan de zonage, est au terme du PLU actuel classé en zone Ne, risque, mouvement, terrain et effondrement. Dans le projet révisé, elle serait maintenue en zone naturelle.

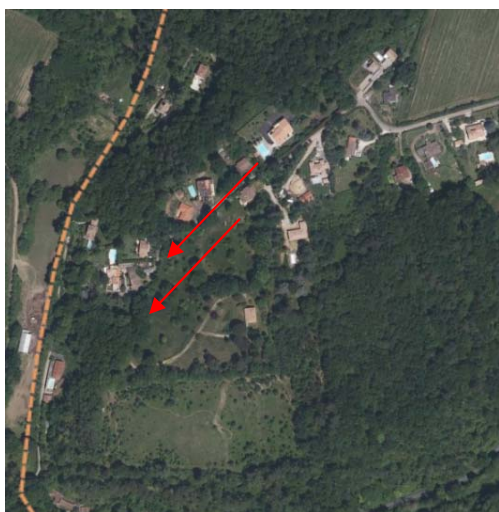
Il demande un classement en zone UD de la parcelle AX50.

Il indique être également propriétaire d'une seconde parcelle, la AX51, qui est plus petite, qui fait 2 622 m², contiguë à la X50, et non bâtie, située en bordure du chemin de Couder. Elle est classée au PLU actuel en NE. Il indique n'avoir jamais compris le classement en NE de cette parcelle. Le projet de révision envisage pour le

hameau situé en contrebas (parcelles AX40, 41, 42, 43 et 44), un classement UD, au même titre que toutes les autres parcelles bordant le chemin de Couder, à l'exception de la fameuse parcelle AX51, qui elle resterait en N, il ne comprend pas cette exclusion, et **demande un classement en UD**. Il évoque un certain nombre d'arguments en faveur de ce classement.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation des terroirs viticoles à préserver à valoriser à l'est et dans la délimitation du socle agricole, naturel et forestier du territoire à l'ouest.

De plus, ces deux parcelles sont concernées l'aléa mouvement de terrain.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

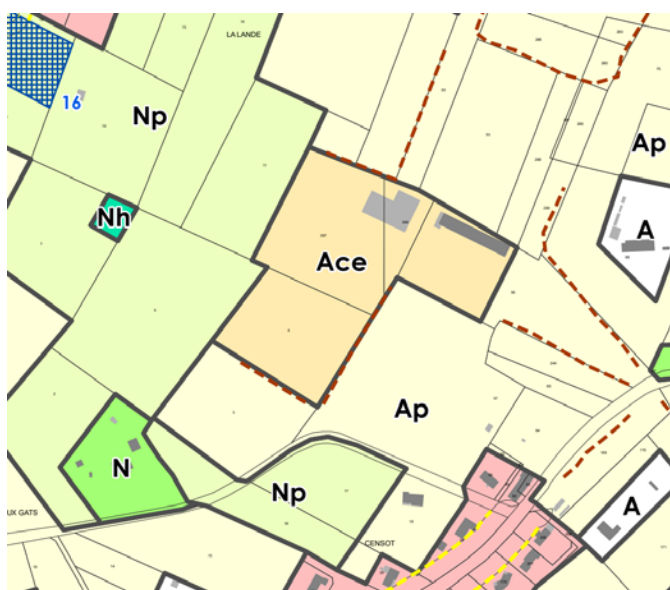
Avis défavorable pour un classement en zone constructible des parcelles cadastrées AX50 et 51.

Ils indiquent avoir rencontré M. Lax, avec qui ils ont évoqué les orientations du PLU en cours de révision.

Ils indiquent être depuis août 2007 gérants de l'écurie Loïc Durain, 64 routes de Madirac à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Ils gèrent plus de 60 chevaux et M. Loïc Durain est affilié à la MSA depuis 2004.

Ils constatent que plusieurs de leurs parcelles passeraient en Ap dans la proposition du nouveau PLU. Ils s'inquiètent car cela ne permettrait pas de répondre à leur projet de construire des abris pour les chevaux vivant dans les pâtures extérieures. Et cela n'est pas non plus compatible avec la possibilité d'extension de bâtiments en construction pour augmenter les zones de stockage ou accroître les activités équestres.

Ils indiquent que leur demande d'un classement en zone A concernant les parcelles AB 4, 5, 50, 53, 284, 286, 288, 290, 297, 298, 361, 362 et 13.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le secteur Ap, Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que la généralisation de ce secteur protégé à la quasi-totalité des espaces agricoles de la Commune est très contraignante pour le développement, l'adaptation et les mutations nécessaires à la pratique agricole dans le contexte de crise viticole que connaît le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable pour un classement en zone A des parcelles cadastrées AB [5](#), [50](#), [53](#), [284](#), [286](#), [288](#), [290](#), [361](#), [362](#) et [13](#).

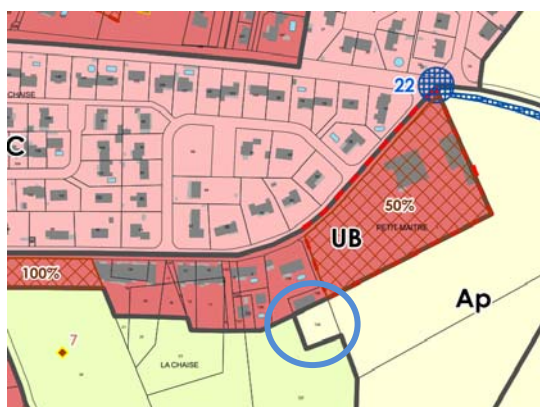
Mail n°10 - M10 – M. COURREGES Francis // Cf. Mail M6

Il ré-itére ses observations faites dans le cadre du mail M6. Il indique les difficultés de la pratique agricole et porte les mêmes revendications et les mêmes observations que dans le cadre du mail M6.

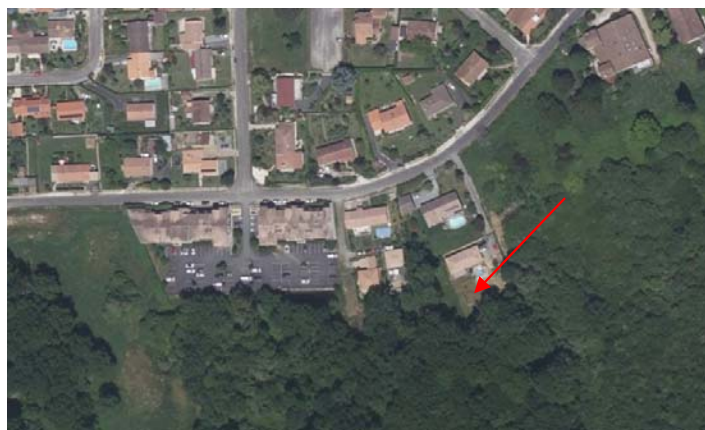
Mail n°11 - M11 - M. ROI Stéphane

Il habite au 45 bis, chemin du Petit Maître. Il indique avoir rencontré M. Lax le 29 avril dernier et réitère sa demande que son jardin, qui correspond à la parcelle n°136, soit considéré en zone agricole simple et non en zone agricole protégée, comme prévu dans le nouveau PLU.

Il souhaiterait pouvoir continuer de jouir de son jardin d'environ 550 m² sans contrainte. Il est situé en lisière du bois et de la forêt. Il souligne qu'il est normal que les bois et forêts soient protégés mais pas son jardin.



Extrait du projet de règlement graphique du PLU soumis à enquête



Source : Géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme la Commissaire-Enquêtrice souligne que ce secteur est situé au SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise dans la délimitation de l'enveloppe urbaine.

De plus, ce terrain est partiellement boisé et en troisième rang.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis défavorable au classement en zone UB de cette parcelle qui constituerait une enclave constructible dans un environnement boisé.

■ **Observations, remarques et questions personnelles du commissaire enquêteur :**

Un document de synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique a été transmis à la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX par mail le 06/07/2025 - cf. [Annexe 6](#).

Mme La Commissaire-Enquêtrice a invité les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir, s'ils le souhaitaient, sur tout point important et à répondre à ses questions.

■ **Réponses de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX**

Les réponses au procès-verbal de synthèse des observations sur le projet de révision générale du PLU de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX m'ont été transmises par mail le 18/07/2025 - cf. [Annexe 7](#).

Fait à CENON, le 03/08/2025

Mme La Commissaire enquêteur,

Hélène DURAND-LAVILLE


Hélène DURAND-LAVILLE
Commissaire-enquêtrice de Gironde

4 ANNEXES

Annexe 1 – Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 01 Mars 2021 prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme

Annexe 2.a – Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation

Annexe 2.b – Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 approuvant le périmètre délimité des abords

Annexe 3 – Arrêté de Mme Le Maire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 07 Mai 2025 prescrivant l'enquête publique relative aux projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et modification du Périmètre Des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Annexe 4 – Décision de désignation du Commissaire Enquêteur en date du 07/03/2025

Annexe 5 – Avis d'enquête inséré sur les journaux « Échos Judiciaires » et « Sud-Ouest »

Annexe 6 – Procès-Verbal de synthèse transmis le 07 Juillet 2025

Annexe 7 – Réponse au procès-verbal de synthèse reçue le 18 Juillet 2025

ANNEXE 1



MAIRIE DE SAINT-CAPRAIS DE BORDEAUX

N° : 06/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L' an deux mille vingt et un, le lundi 1^{er} Mars, le **CONSEIL MUNICIPAL** de la commune de Saint Caprais de Bordeaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle JP CORJIAL, sous la présidence de Madame COUTY Tania, 1^{ère} Adjointe, pour le Maire empêché.

DATE DE LA CONVOCATION : 24 Février 2021

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Présents : Mrs, HERCOUET, GRANGIER, CHAZALLET, LAYRIS, TARTARE, MARTIN,, RODRIGUEZ, MUNOZ, BORG Mmes COUTY,, DULON, DEVEVEY, HANY,REIGT, STANISLAS, NUNES, , ORDUREAU

Procurations : Mme BALLARIN-GUILLEMOT à Mme NUNES, Mme BORDES-DEMOLIS à M. MUNOZ , Mme KONTOWICZ à Mme DULON, M. MURARD à M. HERCOUET, Mme SCHMIDT à Mme DEVEVEY, M. BOURDILLEAU à Mme COUTY

Absents :

Secrétaire de séance : Sandrine DULON

Envoyé en préfecture le 30/03/2021

Reçu en préfecture le 30/03/2021

Affiché le

ID : 033-213303811-20210315-06_2021-DE

Nombre de membres présents : 17
Nombre de suffrages exprimés 23:

VOTE : Pour : 23
Contre :
Abstention :

Objet : DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DU LANCEMENT DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX ET DÉFINITION DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment l'article L120-1 relatif à la participation du public

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-2, L. 132-1 et suivants, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R. 132-1 et suivants

Vu l'article L.153-8 du Code de l'Urbanisme précisant qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Conseil Municipal ;

Vu le schéma de Cohérence territoriale de l'Aire métropolitaine de Bordeaux adopté le 13 février 2014 ;

Vu l'article L.153-11 du Code précité précisant que la révision d'un PLU est établie par une délibération fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation puis est notifiée aux personnes publiques associées ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 janvier 2005 approuvant le PLU ;

Vu la délibération de la modification n° 3 du PLU en date du 15 juin 2017 ;

Vu le Projet Alimentaire Territorial à l'échelle du PETR Cœur Entre-deux-Mers labellisé le 4 août 2020;

Considérant les enjeux soulevés par l'élaboration du Plan Paysage à l'échelle intercommunale ;

Considérant que la Commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui ne permet plus de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de satisfaire aux exigences législatives et réglementaires issues de lois et décrets entrés en vigueur depuis ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir le développement harmonieux et durable de la Commune avec une évolution mesurée et contrôlée de la population, en prenant en compte la protection du patrimoine et des paysages, la qualité du cadre de vie et de l'environnement ainsi que les risques naturels ;

Considérant que la révision du PLU permettra notamment de protéger et de mettre en valeur le patrimoine et les paysages de la Commune, de renforcer les liens entre les différents quartiers, de protéger la biodiversité et les continuités écologiques de notre territoire, mais aussi de valoriser et dynamiser les zones urbanisées ;

Après avoir entendu l'exposé, le Conseil Municipal décide :

Envoyé en préfecture le 30/03/2021

Reçu en préfecture le 30/03/2021

Affiché le

ID : 033-213303811-20210315-06_2021-DE

Article 1 : de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.153-11 et suivants ainsi que R.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme afin de répondre aux objectifs suivants :

- ◆ Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
 - Définir et préserver des trames vertes et bleues,
 - Définir des trames noires,
 - Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques,
 - Maîtriser les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les secteurs déjà urbanisés, ceux ouverts à l'urbanisation et les futurs secteurs urbanisables en lien avec le futur schéma directeur des eaux pluviales de la commune
 - Préserver et valoriser les paysages de la Commune et son patrimoine naturel en tenant compte des spécificités, notamment les zones naturelles, forestières, agricoles et viticoles. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
 - Gérer les lisières et réfléchir aux zones de contacts entre les différentes zones : naturelles, forestières, agricoles, viticoles et l'habitat ;
 - Favoriser l'installation et le développement de l'agriculture vivrière,
 - Participer à la politique du développement touristique de la commune en lien avec la CDC
- ◆ Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la Commune en programmant une évolution mesurée et contrôlée de la population, prenant en compte la protection du patrimoine bâti ainsi que la qualité du cadre de vie. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :

- Maîtriser le processus de la division parcellaire, phénomène important constaté ces dernières années sur la commune ;
 - Diversifier la typologie des logements afin de répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants ;
 - Anticiper les futures obligations de réalisations de logements sociaux en prévoyant notamment un nombre minimum de logements sociaux dans certaines opérations ;
 - Redéfinir clairement l'affectation et les modalités d'occupations des sols, dans un souci de cohérence des différents zonages ;
 - Maintenir une harmonie et une qualité architecturale du bâti en centre bourg et sur des secteurs identifiés ;
- ◆ Valoriser et hiérarchiser les espaces urbains et mettre en cohérence les capacités d'accueil avec nos équipements et nos ressources. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
- Conforter et prioriser le centre-bourg dans sa logique de centralité,
 - Permettre une adaptation mesurée des hameaux dans le but de ne pas déplacer la centralité de la commune à moyen ou long terme ;
 - La création de liaisons douces pour relier les hameaux et le centre Bourg.
 - Création ou extension d'un nouveau cimetière communal ;
 - Porter une réflexion en lien avec la politique économique intercommunale sur les zones d'activités et l'artisanat ;
 - Prioriser le commerce de proximité en centre bourg ;

Envoyé en préfecture le 30/03/2021

Reçu en préfecture le 30/03/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-213303811-20210315-06_2021-DE

Article 2: de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L.153-11 et L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme et de la façon suivante :

- Informations dans le magazine municipal et sur le site web de la Mairie,
- Tenue d'au moins une réunion publique d'informations et de débats avec la population,
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, consultable en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire à l'adresse de la Mairie (4 Avenue de Mercade, 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux) par courrier postal ou électronique sur l'adresse mail : plu@saintcapraisdebordeaux.fr
- Organisation d'au moins une balade urbaine.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision du PLU.

Le Conseil Municipal tirera le bilan de cette concertation et arrêtera le projet du PLU.

Article 3: de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L.132-7 à L.132-13, R.132-4 à R.132-9 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation de l'ensemble des personnes publiques associées.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Maire, à signer l'ensemble des actes juridiques directs et subséquents concourant à la révision du PLU communal.

Article 5 : de solliciter une dotation de l'État ou autres organismes pour les dépenses liées à la révision du PLU conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes juridiques directs et subséquents s'y rapportant.

Article 6 : La présente délibération est notifiée, conformément aux articles L.153-11 et L.132-7 à L.132-13 du Code de l'Urbanisme :

Envoyé en préfecture le 30/03/2021
Reçu en préfecture le 30/03/2021
Affiché le 
ID : 033-213303811-20210315-06_2021-DE

- ◆ à la Préfète,
- ◆ au Président du Conseil Régional,
- ◆ au Président du Conseil Départemental,
- ◆ au représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- ◆ au représentant de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat,
- ◆ au représentant de la Chambre d'Agriculture,
- ◆ au représentant de l'autorité organisatrice de la mobilité,
- ◆ au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
- ◆ Au Président de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers,
- ◆ En application de l'article R. 113-1 du code de l'urbanisme, elle sera en outre adressée pour information au centre national de la propriété forestière,
- ◆ Compte tenu de la présence de surfaces agricoles imposant la saisine pour avis prévue à l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime, elle sera également adressée à l'Institut national de l'origine et de la qualité,

Article 7 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Article 8 : En application des dispositions des articles L.412-1 et suivants du Code des Relations entre le Public et l'Administration ainsi que l'article R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif préalable ainsi que d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, sis 9 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex, dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication.

Certifié exécutoire par Monsieur MURARD Sébastien, Maire de Saint Caprais de Bordeaux.

Pour copie certifiée conforme,
MURARD Sébastien

Maire



ANNEXES BILAN DE CONCERTATION

PISE EN REVISION PLU – Parution JAL

Samedi 3 juillet 2021 **SUD OUEST**

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 100 000 €


SUD-OUEST

AVIS D'APPEL À LA CONCURRENCE

Procédure adaptée directe

Maître d'ouvrage : CDC Habitat Social, Direction interrégionale Sud-Ouest, 3, rue Jean-Claudeville, 33525 Bruges.

Objet du marché : marché de travaux de réhabilitation de 53 logements en site occupé de la résidence Antihind, à Talence.

Lieu d'exécution : Rue Henri-Motthéfort, à Talence.

Durée d'exécution : La durée prévisionnelle du marché est de 13 mois (dont période de préparation) à compter de la date fixée par l'ordre de service de démarrage des travaux.

Caractéristiques principales : Alotissement :

- Lot 1 : Ravèlement de façade - ITE - Serrurerie.
- Lot 2 : Maçonnerie - Plâtrerie - Carrelage - Faïences.
- Lot 3 : Menuiseries intérieures bois.
- Lot 4 : Peintures intérieures - Ravèlement de sols souples.
- Lot 5 : Electricité.
- Lot 6 : Sanitaires - Plomberie - Chauffage - Ventilation.

Modalités d'attribution : En lots séparés. Entreprises en corps d'états séparés au groupement d'entreprises.

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse.

Sélection des candidatures sur les critères : Capacités techniques et financières (moyens humains et matériels, chiffre d'affaires des 3 derniers exercices), Expérience et capacités professionnelles (qualification et technicité courantes, liste des références similaires en travaux de réhabilitation en milieu occupé des 3 dernières années qualifications obligatoires notamment la certification SS4 sur tous les lots pour tout le personnel intervenant sur le chantier).

Sélection des offres sur les critères : Critère 1 : Prix (80 %). Critère 2 : Valeur technique (40 %) : Procédure d'exécution envisagée et la méthodologie suivie (70 %). Moyens humains affectés à l'exécution du marché et les matériels spécifiques (20 %). Les délais d'exécution (20 %). Organisation en site occupé (30 %). Suivi des réclamations dans le cadre de l'année de parfait achèvement (20 %).

Conditions de participation : Se référer au règlement de consultation.

Visite obligatoire : Les candidats souhaitant participer devront préalablement s'inscrire auprès de M. Laurent CAPRARI, tel. 06 10 08 16 17. E-mail : laurent.caprari@cdc-habitat.fr - Les visites devront être organisées sur rendez-vous les après-midi uniquement de 15h à 19h auprès du gardien. Toute demande de visite effectuée 3 jours avant la date de remise des offres ne sera pas traitée.

Date limite de réception des soumissions : Le 5 août 2021 à 15 heures (quinze heures). Les offres doivent être transmises par voie électronique sur la plateforme www.aclupublic.com

Émission du dossier de la consultation : Bordeaux - F33008R - 20210705 sur le site www.aclupublic.com

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme



Commune de Saint-Caprais de Bordeaux

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU

Par délibération du 1^{er} mars 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune. Cette délibération précise les objectifs poursuivis et définit les modalités de concertation avec la population prévues à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Cette délibération sera affichée pendant un mois à la mairie et pourra être consultée dans ses locaux.

Annonces

Vie des sociétés

MAISON AUDREY COTTE
ARCHITECTE D'INTERIEUR

CONSTITUTION

Aux termes d'un AASP en fait et constitué une EURL ayant pour objet :

Dénomination sociale : MAISON AUDREY COTTE ARCHITECTE D'INTERIEUR

Objet social : Architecture d'intérieur, Conseil en décoration d'intérieur, Fabrication d'objets d'art, de décoration, de mobilier, de décoration.

Siège social : 63 Rue Bonnat, 33110 LE BOURG

Capital : 1 €

Durée : 99 ans à compter de sa création.

Gérance : Madame COURAU, 63 Rue Bonnat, 33110 LE BOURG

AFFICHES REUNIONS

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Réunion publique

VENDREDI 9 DÉCEMBRE

19h

Salle J.P. CORJIAL

Habitat, Environnement, ... ?

Un nouveau PLU va fixer le droit des sols sur le territoire communal pour les prochaines années. Le PLU d'ici 2025 sera un PLU d'aménagement et de développement durable.

PARTAGER ET ÉCHANGER POUR CONSTRUIRE L'AVENIR DE NOTRE TERRITOIRE !!

INFORMATION MUNICIPALE URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

Jeudi 29 juin 2023

COMPTE RENDU DE RÉUNION

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**+ 500 SAINT-CAPRAISIENS
D'ICI 10 ANS...
QUEL FUTUR POUR NOS ÉQUIPEMENTS
ET NOS ÉCOLES ?**

Venez échanger
pour construire l'avenir de
notre territoire

**Réunion
publique**

JEUDI 29 JUIN 2023
19h - Salle J.P. CORJIAL

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**+ 500 SAINT-CAPRAISIENS D'ICI 10 ANS...
> UN PROJET DE COLLEGE SUR LE SECTEUR
> OÙ ET COMMENT CONSTRUIRE À
SAINT-CAPRAIS DE BX D'ICI 2030 ?**

Venez échanger
pour construire l'avenir de
notre territoire

**Réunion
publique**

JEUDI 4 AVRIL 2024
19h - Salle J.P. CORJIAL

MAGAZINES

Magazine Janvier 2021

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

en quelques mots



Les lois encadrent l'aménagement du territoire et évoluent au fil du temps.

Historique

En 1967, l'état met en place les Plans d'Occupation des Sols (POS). Ils émanent de la volonté politique d'offrir à un maximum de personnes un habitat décent et de faire face à un afflux massif de la population vers les villes.

Mais les villes évoluent, les voitures se généralisent, les usages changent et l'environnement s'impose comme préoccupation majeure. 35 ans plus tard, il faut repenser cette logique d'occupation des sols.

C'est dans ce contexte qu'en décembre 2000, l'état introduit la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU, puis en mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové, dite loi ALUR.

La loi SRU

Cette loi modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France en instituant un Plan Local d'Urbanisme en remplacement du POS.

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et

d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

L'article 55 de cette loi impose aux communes au moins égales à 3.500 habitants de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

La loi ALUR

Cette loi, dont l'objectif principal vise à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, comporte un volet de modernisation des documents de planification et d'urbanisme. Cela provoque d'importants changements de la loi SRU avec pour objectif de faciliter et accélérer l'effort de construction de logements, tout en limitant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

FOCUS : LA SUPPRESSION DU COS

Jusqu'à présent, le PLU pouvait être perçu en tant que document d'occupation des sols (DOS), la densité de surface admissible pour construire, exprimée par le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisée d'être construite sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme contribuait à l'étalement urbain. La loi ALUR supprime cette condition.

Le COS est donc abrogé au profit d'autres règles, telles que l'implantation au sol, la hauteur des bâtiments, ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Le PLU sur Saint-Caprais de Bordeaux

Approuvé le 21 janvier 2005 avec la volonté d'atteindre le seuil de 3.500 habitants, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) nous indique que notre PLU est particulièrement perméable et conciliateur d'espaces.

Il n'encadre pas les divisions parcellaires, qui ont toujours existé même avant la loi ALUR, alors que l'on dispose d'outils pour le faire.

Plus préoccupant, alors qu'il prévoit d'atteindre le seuil de 3.500 habitants, il n'introduit pas de chauffage de production de logements locatifs sociaux.

Des arbres remarquables sont élagués ou coupés avant ou après des programmes immobiliers ; la violation, sous dimensionnée dans les programmes de construction, est source de conflits et d'insécurité ; la sécurité de nos déplacements doux n'est pas assurée.

Face à ce constat, modification ou révision ?

Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage par exemple de modifier le règlement. La modification se fait généralement sur une période de 6 mois.

Seule la révision peut changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document majeur du PLU, auquel y est détaillé la volonté des élus concernant l'urbanisme et

l'aménagement du territoire. La révision requiert une étude plus longue, qui peut durer jusqu'à 3 ans.

Dans notre programme, nous souhaitons réguler l'urbanisation à l'échelle intercommunale, par l'intermédiaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Or, nous sommes une minorité de commune « pour », celui-ci ne sera donc pas voté en conseil communautaire.

Nous avons alors choisi de lancer la révision du PLU au niveau communal.

Cette révision intégrera notre volonté d'ouvrir sur des axes forts tels que :

- Protéger l'environnement, la biodiversité et les communautés écologiques
- Préserver et valoriser les paysages de la commune et son patrimoine naturel
- Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune en prenant en compte la protection du patrimoine bâti ainsi que la qualité du cadre de vie
- Valider et hiérarchiser les espaces urbains et mettre en cohérence les capacités d'accueil avec nos équipements et nos ressources

La concertation de la population fera partie intégrante du projet et nous construirons ensemble notre cadre de vie.



Magazine Mars 2021

ACTUALITÉ

URBANISME

La révision du PLU adoptée à l'unanimité

Lors de sa séance du 1^{er} mars 2021, le conseil municipal s'est prononcé à l'unanimité en faveur de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les enjeux majeurs seront les suivants :

- Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques
- Préserver et valoriser les paysages de la Commune et son patrimoine naturel en tenant compte des spécificités, notamment les zones naturelles, forestières, agricoles et viticoles
- Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la Commune en programmant une évolution mesurée et contrôlée de la population, prenant en compte la protection du patrimoine bâti ainsi que la qualité du cadre de vie
- Valoriser et hiérarchiser les espaces urbains et mettre en cohérence les capacités d'accueil avec nos équipements et nos ressources

Les modalités de concertation prévues :

- Informations dans le magazine municipal et sur le site web de la Mairie
- Tenue d'au moins une réunion publique d'informations et de débats avec la population
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, consultable en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Balade urbaine

ASSOCIATIONS

Soutenons nos associations !

La commission Associations Sports et Culture a reçu une grande majorité des membres des bureaux des Associations de Saint-Caprais de Bordeaux durant tous les mois de janvier et février.

Ces rencontres nous ont permis de faire un bilan de cette année si particulière et d'affiner les besoins matériels et financiers (étude des subventions).

Le bilan pour les associations est très contrasté selon l'âge des adhérents et la nature des activités (autorisées ou pas par les mesures gouvernementales).

Globalement, plus les associations ont des adhérents âgés, plus elles ont souffert d'une désaffection de leurs membres.

Magazine Septembre Octobre 2021

ACTUALITÉ

URBANISME

Des travaux d'accessibilité à poursuivre.
L'accueil de la mairie n'était jusqu'à présent pas accessible. En jouant aux chaises musicales, un véritable espace d'accueil a été créé où les personnes à mobilité réduite et les poussettes sont maintenant les bienvenus.

Les associations ont désormais un accès direct à leur courrier et les administrés aux documents d'urbanisme.
N'hésitez pas à vous y rendre : l'accès se fait par le côté gauche de la mairie.

Un cendrier permettant le recyclage des mégots y a été installé. Par ailleurs, un bac placé à côté du défibrillateur a été posé, permettant de collecter les mégots en provenance de votre domicile. Pensez-y, le recyclage va s'acquiescer dans les années à venir !

Par ailleurs, un panneau d'affichage dynamique (plus d'infos en page 7) permettant la diffusion d'informations a été installé, donnant la touche finale à cet espace d'accueil.



L'ancien accueil de la mairie

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : où en est la procédure de révision ?
Nombreux sont les administrés qui ont fait parvenir leurs demandes de changement de zonage à la mairie et qui sollicitent un rendez-vous afin d'expliquer leur projet.
Toutes les demandes sont collectées pour être traitées en temps voulu.

Pour l'instant, la procédure en est à son commencement. La délibération a été prise, la publicité dans le journal Sud-Ouest faite, et les personnes publiques associées ont été informées. Toutes ces démarches relèvent des obligations purement administratives.

La prochaine étape est l'élaboration du Cahier des Charges Techniques Particulières (CCTP), qui a pour but de permettre aux bureaux d'études qui vont réaliser le PLU, de bien cerner la volonté politique de la municipalité, traduite dans sa délibération, et lui proposer un devis en fonction du travail induit par ses besoins.

Ce CCTP est un document très technique et les élus sont encadrés gratuitement dans cette démarche par la CAUE, qui a rendu son projet mi-août. Il a été aussitôt transmis à l'ensemble des élus de la commission et pour l'heure, aucun n'a fait d'observations. On peut donc considérer que la commission urbanisme, qui se réunira le 4 octobre, validera ce projet.

La municipalité continuera à vous informer des démarches tout en espérant que les contraintes sanitaires permettront de renouer avec les réunions publiques essentielles à la mise en œuvre du PLU.

Un patrimoine à protéger
La municipalité continue son programme de réfection des toitures.
Votée au budget 2021, l'aile gauche du bâtiment de Loustallaut est en cours de rénovation.
Si l'entreprise a laissé bien assez longtemps le chantier à l'abandon, un rappel à l'ordre a permis la reprise du chantier fin août.

Magazine Avril 2022

FOCUS : LANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉVISION DU PLU



Réunion des élus avec le cabinet METROPOLIS et l'agence TOURNIER

Dans le numéro 1 de notre magazine de décembre 2020, nous avions expliqué les raisons nous ayant conduits à la mise en révision de notre plan local d'urbanisme.

Le 17 mars, l'ensemble des élus étaient conviés afin de rencontrer le cabinet METROPOLIS et l'agence TOURNIER.

Cette équipe pluridisciplinaire aura respectivement pour mission la révision de notre PLU et la réalisation d'une étude d'aménagement de bourg, ces deux outils étant devenus obsolètes et ne répondant plus aux enjeux d'aujourd'hui.

Le travail s'articulera autour de deux lois, quelque peu contradictoires :

- > La loi climat et résilience qui a pour objectif de ne plus artificialiser les sols à partir de 2050, c'est-à-dire « ne plus construire ».
- > La loi SRU, qui impose à la commune de produire 250 logements sociaux minimum d'ici 15 ans.

Pour relever ces défis, nous aurons au menu : un diagnostic sur 6 mois, l'élaboration du Plan d'Aménagement et Développement Durable sur 4 mois, la traduction réglementaire et la formalisation du PLU sur 7 mois, avant de terminer par l'arrêt de projet, l'enquête publique et l'approbation, sur 13 mois.

Un calendrier de rencontres qui mobilisera activement vos élus ces prochains mois et qui vous sollicitera pour des temps d'échanges et de concertation sur le développement de notre commune.

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui transcrit la réglementation en matière d'aménagement. Il inscrit notre ville dans un projet visant à protéger et valoriser notre cadre de vie. Il assure ainsi l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, boisés, et naturels.

Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et à ce titre, encadre la construction sur des terrains privés. Charge à la ville de faire évoluer et mettre ses équipements publics en adéquation avec le nombre d'habitants prévisionnel.

À l'aune de l'application de la loi SRU et au regard de l'attractivité de notre commune proche de la métropole, nous devons absolument penser les besoins en équipements publics en fonction de notre future démographie : nos routes, réseaux, éclairages publics, commerces.

Et surtout nos écoles. Tant l'école maternelle qu'élémentaire sont arrivées à saturation. Notre restauration scolaire également. L'enjeu sera de préparer le futur de nos écoliers, en construisant l'ensemble des équipements nécessaires, dans un contexte financier de plus en plus contraint et complexe.

Magazine Avril 2023

FOCUS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La révision du PLU va permettre de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet pour les 10 ans à venir. Il va prévoir les aménagements à réaliser, les équipements à compléter ou à déplacer, la forme urbaine à préserver, les protections à effectuer.

Une première étape a été franchie lors du conseil municipal du 18 janvier 2023 durant lequel le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) a été présenté et débattu. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a validé notre premier projet.

Cette nouvelle version du PADD nous permet de mobiliser un surcoût à hauteur de 2 ans les projets ne se conformant pas aux orientations du futur PLU.

Le DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE, un préalable à la prise de décision

Le PLU doit se conformer aux directives du SCoT. Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique, dont le périmètre pour nous, est l'aire métropolitaine de Bordeaux.

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement paysager, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologiques, énergétiques, démographiques, numériques.

Le SCoT s'impose à nous et notre PLU doit être en conformité avec ce dernier, ce qui n'est pas le cas actuellement. Depuis 2017, nous sommes en incompatibilité.

Conséquence : la loi de programmation démographique prévisionnelle du SCoT 2018 à 2023 n'a pas été respectée : nous l'avons exécuté avec 3,55 % d'écart. Nous devons donc freiner cette évolution, tout en remplissant notre obligation de construction de logements sociaux. Un manque d'anticipation commune pour l'équipe municipale aux commandes.

L'EAU en tant que ressource

Comme un élément de graphique, la ressource en eau potable est actuellement sous-exploitée par notre syndicat. Nous prélevons actuellement plus de 400 000 m³ alors que l'indicateur préconisé prévoit 350 000 m³.

Le syndicat des eaux (SDEA) est en cours de négociation afin d'aller préciser le différentiel dans les champs captants du Médoc et mettre notre réseau au repos. Cette situation appelle quelques interrogations pour l'avenir de futurs citoyens.

Évolution du taux de cohabitation des ressources en eau potable pour notre territoire

Année	2016	2017	2018	2019	2020
Taux (%)	100	104	111	107	107

Données clés pour construire le PADD

- Une croissance démographique non maîtrisée depuis 2013
- Évolution de la population communale
- 3467 Habitants au recensement de 2022
- 400 logements réalisables
- 4 % de logements vacants
- Une pression foncière marquée
- 25,5 hectares constructibles en 2012 et 2021
- 81 % pour l'habitat, 7 % pour les activités, 12 % pour les équipements et les activités agricoles
- 280 logements sociaux
- à réaliser sur les 10 ans de 2024 habitants supplémentaires

État d'occupation des sols de la commune

Le PADD : un projet

Le PADD définit les grandes orientations d'aménagement du territoire, à partir du diagnostic et des enjeux identifiés. Notre PADD a l'ambition d'un développement maîtrisé et de qualité.

- Il est construit autour de 4 axes :
- Faciliter un développement urbain maîtrisé
- Valoriser le cadre de vie
- Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages, les ressources
- Favoriser et contrôler les activités économiques

Le PADD : des enjeux

Le futur PLU devra :

- Répondre à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) de la loi climat et résilience, d'ici à dix ans, c'est-à-dire consommer 50 % de moins de surface que les 10 dernières années
- Lutter contre l'étalement urbain
- Répondre aux besoins en matière de logements sociaux

Plus d'informations sur le site : saintcypriaisbordeaux.fr

Magazine Décembre 2023

FOCUS

BILAN DES RENCONTRES DE QUARTIERS

Dans notre précédent numéro, nous établissions le bilan de nos trois années d'actions, et nous vous donnions rendez-vous lors de rencontres de quartiers.

Nous avons accueilli près d'une centaine de personnes, à la recherche de précisions sur notre bilan, ayant de nouvelles interrogations, ou tout simplement, souhaitant nous exprimer de notre action et de l'organisation de ces rencontres, totalement inédites.

A chaque fois, cela a été un agréable moment de partage et de convivialité.

Les sujets récurrents qui ont été abordés, par ordre de priorité :

- Les besoins en mobilité douce, les problèmes de stationnement et la sécurité routière
- L'urbanisme et notamment les projets portés par les différents promoteurs. Mais également la révision du PLU, les emplacements réservés ainsi que le schéma des eaux pluviales
- Les incivilités
- La date d'arrivée de la fibre
- Le délai d'inscriptions à la cantine
- Les actions en faveur des seniors
- Le choix du fourage tardif
- Les déchets sauvages et les collecteurs à verre
- Le collège
- La communication, notamment avec le tissu économique
- La participation citoyenne

Nous avons pu apporter des réponses à certains sujets. Pour d'autres, nous y travaillons encore.

Ces rencontres de quartier préfigurent le dispositif référent de quartiers au programme de l'équipe municipale.

Il paraît que tout se termine toujours en musique, un concert était offert le 29 avril à l'église. La cantatrice, Céline FURRIER-LABYRE a présenté, pour le plaisir des oreilles de tous, un répertoire classique.

DU 11 MAI AU 12 JUIN 8 RÉUNIONS DE QUARTIERS 1 CONCERT OFFERT

MISE EN PLACE DES RÉFÉRENTS DE QUARTIERS

Depuis plusieurs mois, l'équipe municipale travaille à mettre en place le dispositif « Référents de quartiers ». Un dispositif, construit pour plus de proximité et de participation.

L'OBJECTIF POUR L'ÉQUIPE MUNICIPALE EST

- « Être au contact des administrés, s'écouter, se concerter, échanger sur les sujets qui les préoccupent, prendre note des travaux souhaités dans leur quartier et de voir à leur prise en compte dans un plan pluriannuel de dépenses, de leur proposer un budget participatif s'ils ont un projet »

VOS RÉFÉRENTS

- le maire
- l'adjoint à la vie locale
- l'adjoint à l'urbanisme

PRINCIPE DU DISPOSITIF

Une réunion est prévue en mairie au 1^{er} semestre et une seconde, sur site, au 2nd semestre. Le calendrier sera adapté selon les besoins.

Les dates de réunion seront données sur Facebook, le site internet, le panneau lumineux, l'application intramuros, et par un affichage papier sur les supports communs.

CALENDRIER 1^{er} SEMESTRE NOV 1911 À LA MAIRIE

1^{er} 21 janvier
Secteur 1 Ouest et Est

Jeudi 25 janvier
secteur 2

Mercredi 31 janvier
secteur 3

Jeudi 1^{er} février
secteur 4

Lundi 5 février
secteurs 5 et 6

LISTE DES SECTEURS

Secteur 1 : Centre
Axe de séparation route Croix de la Mission et du stade

Secteur 2 : Les Meneaux

Secteur 3 : Routes de Sadirac, de Madrac, RD 14

Secteur 4 : Route de Cenac et ZA du Limonot

Secteur 5 : Tambourin, Sous-bois, Fosse-Ferreries

Secteur 6 : Chemin de Courant, Tempelle, Chemin de Clouet, route de la Lande

FOCUS

Le conseil à statuer suspend la décision d'urbanisme sur un délai de deux ans.

Si la commune considère que le projet répond aux orientations du futur règlement, elle ne le motive pas. Raison pour laquelle certaines autorisations sont délivrées et d'autres non.

Le conseil à statuer

sur un délai de deux ans.

LE NOUVEAU PLU, BIENTÔT FINALISÉ ET ARRÊTÉ

Un PLU révisé pour un développement urbain raisonné

Présentée lors de la réunion publique du 4 avril dernier, la révision du PLU entre dans sa phase de finalisation avant un arrêt en conseil municipal en septembre 2024, préalable à l'enquête publique.

Après deux ans de travaux, cette soirée a été l'occasion d'exposer les éléments du futur règlement et du projet de zonage.

Avec 3490 habitants au 1er janvier 2024, la nouvelle cartographie urbaine de la commune doit notamment permettre de répondre aux impératifs de création de 250 logements sociaux, rendue obligatoire par la Loi SRU.

La Ville doit également se conformer à la loi Climat et Résilience et contenir son extension aux surfaces actuellement déjà urbanisées.

La loi Alur et son article 55 du 13 décembre 2000

Cette loi poursuit trois objectifs majeurs. L'article 55 vise à réguler l'offre de logement social sur l'ensemble du territoire, en favorisant une répartition équilibrée du parc social, garante de la mixité sociale et de la solidarité territoriale.

Notre commune, étant dans l'empire de la métropole, passant le cap des 3500 habitants en 2025, sera soumise à cet article et devra disposer de 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales.

<https://www.ecologie.gouv.fr/article-55-loi-solidarite-et-renouveau-urbain-sru>

La loi climat et résilience du 22 août 2021

Elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50 % par rapport à la période 2011-2021.



Projet plan de zonage

Document disponible en ligne : saintcapraisdebordeaux.fr



Véritable outil de planification, le projet de PLU comprendra 7 OAP

L'OAP est une Opération d'Aménagement et de Programmation.

La définition des OAP est une étape cruciale du PLU.

Chaque OAP définit sur des secteurs ou parcelles des préconisations précises sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Opposable à toute demande d'urbanisme, une OAP peut par exemple définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les mobilités, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elle peut également favoriser la mixité fonctionnelle en privant un pourcentage de ces opérations soit destinés à la réalisation de commerces ou de logements sociaux.

Le dossier est consultable sur www.saintcapraisdebordeaux.fr



OAP

Sols à préserver

Le projet :

1 - OAP Cauceley : habitat

2 - OAP Mercade : habitat et équipements publics

3 - OAP Centre bourg : habitat, équipements publics, commerces

4 - OAP Croix de la mission : activités artisanales, équipements publics et projet du collège

5 - OAP Saint Front : habitat et préservation de l'environnement, via le Plan paysage de la CDC

6 - OAP Petit Maître : habitat

7 - OAP Limerac : requalification de la zone d'activités

Calendrier indicatif

Diagnostic et enjeux

Elaboration RAO

Traduction réglementaire et zonage

Finalisation

Enquête publique

Approbation PLU

ANNEXE 2.a



Envoyé en préfecture le 21/02/2025

Reçu en préfecture le 21/02/2025

Publié le 24/02/2025

S²LO

ID : 033-213303811-20250220-D2025_06-DE

DELIBERATION n°2025-06
Séance Ordinaire du 20 février 2025, 19h00
Sous la présidence de Madame Tania COUTY, Maire
Convocation envoyée le 14 février 2025

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Sébastien MURARD

ARRET DU PLU

ÉTAIENT PRÉSENTS : 15

Tania COUTY, Sébastien MURARD, Alain GRANGIER, Anne-Claire DEVEVEY, Claire KONTOWICZ, Julien BOUCARD, Jean-Luc RODRIGUEZ, Steve BOURDILLEAU, Cindy HANY, Sylvain BORG, Benoit MARTIN, Armand MUNOZ, Lydie DAUMAS, Maryline BORDES-DEMOLIS, Daniel VILLETORTE

PROCURATIONS : 3

Patrice CHAZALLET procuration Tania COUTY, Chrystelle NUNES procuration Anne-Claire DEVEVEY, Audrey SCHMIDT procuration Sébastien MURARD

EXCUSES : 2

Stéphanie BALLARIN-GUILLEMOT, Jérôme TARTARE

Nombre de membres en exercice : 21

Nombre de suffrages exprimés : 18 (départ de Monsieur Layris en cours de séance)

VOTE : Contre 0 ; Abstentions 0; Pour 18

Considérant le rapport présenté par Madame le Maire,

Madame le Maire rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme initiée le 1er mars 2021 a abouti au dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors des séances du 19 janvier 2023, du 24 juin 2024 et du 16 décembre 2024,

Qu'à cette occasion, ont été évoquées les grandes orientations suivantes:

1. Accompagner un développement qualitatif et diversifié
2. Renforcer l'attractivité communale: poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée
3. Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain Durable

Madame le Maire expose les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation, la nature des observations qui ont été formulées ainsi que la manière dont elles ont été prises en compte dans le dossier présenté.

En particulier, elle rappelle que la concertation s'est effectuée en application des articles L.103-1 et suivants (ancien article L.300-2) du code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L.103-6 et R.153-3;

VU la délibération du conseil municipal en date du 1er mars 2021 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation;

VU le débat sur les orientations générales du projet de PADD ayant eu lieu lors des conseils municipaux du 19 janvier 2023, du 24 juin 2024 et du 16 décembre 2024 ;

VU le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les OAP, les documents graphiques et les annexes ;

VU le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du PLU;

CONSIDERANT que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale demande;

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à l'UNANIMITE:

Article 1: de TIRER le bilan de la concertation: aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, le conseil municipal considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure; que le bilan de la concertation sera annexé à la présente délibération.

Article 2: d'ARRÊTER le projet de révision du PLU de la Commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3: de SOUMETTRE le projet de PLU arrêté pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Article 4 : de DIRE que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux personnes publiques associées visées aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme et notamment à :

- Monsieur le Préfet de Gironde
- Monsieur le Président du Conseil régional
- Monsieur le Président du Conseil départemental
- Monsieur le Président de la Communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers
- Monsieur le Président du SYSDAU
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- La Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- La Direction Départementale des Territoires
- La CDPENAF
- Les communes limitrophes

A défaut de réponse au plus tard trois mois après notification et réception du projet du PLU, ces avis seront réputés favorables.

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal est tenu à la disposition du public. Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Article 5 : d'AUTORISER Madame le Maire à solliciter auprès du Tribunal administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur et d'organiser toutes les mesures nécessaires à la réalisation de l'enquête publique. Etant entendu que cette dernière sera menée conjointement à la procédure d'enquête publique relative à l'approbation du Périmètre des abords.

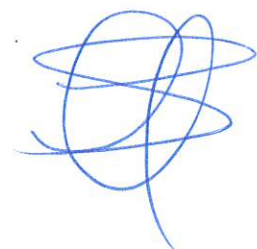
La présente délibération sera transmise au Préfet de Gironde au titre du contrôle de légalité.

Fait le jour, mois et an que dessus

Et ont signé au registre les membres présents

Tania COUTY
Le Maire

Sébastien MURARD
Le Secrétaire de séance



VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux approuvé le 21 janvier 2005 ;
VU la délibération de modification n°3 du PLU en date du 15 juin 2017 ;
VU le schéma de Cohérence territoriale de l'Aire métropolitaine de Bordeaux adopté le 13 février 2014 ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-14 (révision PLU), L153-16(Avis PPA), L.153-19(enquête publique), L153-31 à 35 ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;
VU le Code de l'Environnement et notamment l'article L120-1 relatif à la participation du public ;
VU le statut de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux ;
VU la délibération n°D-06/2021 du 01 mars 2021 arrêtant le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux et de la définition des modalités de concertation ;
VU la délibération n°D-02/2023 du 19 janvier 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;
VU la délibération n°D-33/2024 du 24 juin 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;
VU la délibération n°D-44/2024 du 16 décembre 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

Considérant que la Ville a décidé de la mise en révision de son document d'urbanisme par délibération en date du 1^{er} mars 2021,

Que l'ensemble des étapes nécessaires a pu depuis être mené, tant pour la partie technique en matière d'urbanisme et que la consultation de l'ensemble des services pouvant apporter un éclairage dans l'élaboration du document (Services de l'état ou autres services publics ou institutionnels).

Qu'un premier débat du PADD en conseil municipal a eu lieu le 19 janvier 2023 fixant les orientations stratégiques et la politique communale en matière d'aménagement d'urbanisme, suivi d'un deuxième débat le 24 juin 2024 et d'un dernier débat le 16 décembre 2024.

Que plusieurs réunions de travail réalisées entre le 1^{er} trimestre 2023 et le mois de janvier 2025 ont permis d'élaborer les documents finaux.

Qu'entre-temps des porter en connaissance ont été adressés par le Préfet, notamment en matière de prévention des risques ou de protection de l'environnement ainsi que les données disponibles en matière d'habitat, de déplacements, de démographie et d'emplois.

Considérant que la concertation telle qu'elle était prévue dans la délibération initiale de mars 2021 a été menée de mars 2021 à janvier 2025.

Considérant qu'il est donc prévu lors de la séance du conseil municipal du 20 février 2025 de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU.

Que le projet de PLU une fois arrêté, sera soumis aux différents services de l'Etat, aux collectivités voisines et aux acteurs institutionnels et consulaires concernés.

Lesquels apporteront leur éclairage sur la finalisation du document qui sera présenté dans le cadre d'une enquête publique et fera l'objet d'une approbation par le Préfet du Département pour la fin de l'année.

1. MOTIVATIONS DE LA MISE EN REVISION GENERALE DU PLU

La mise en révision du PLU approuvée par délibération du 1^{er} mars 2021 trouvait son fondement dans la volonté de :

- Protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques. Pour permettre notamment de répondre aux enjeux suivants :
 - Définir et préserver des trames vertes et bleues,
 - Définir des trames noires,
 - Préserver et remettre en bon état des continuités écologiques,
 - Maîtriser les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement sur les secteurs déjà urbanisés, ceux ouverts à l'urbanisation et les futurs secteurs urbanisables en lien avec le futur schéma directeur des eaux pluviales de la commune
 - Préserver et valoriser les paysages de la Commune et son patrimoine naturel en tenant compte des spécificités, notamment les zones naturelles, forestières, agricoles et viticoles. Ceci permettra notamment de répondre aux enjeux suivants :
 - Gérer les lisières et réfléchir aux zones de contacts entre les différentes zones : naturelles, forestières, agricoles, viticoles et l'habitat ;
 - Favoriser l'installation et le développement de l'agriculture vivrière,
 - Participer à la politique du développement touristique de la commune en lien avec la CDC
- Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la Commune en programmant une évolution mesurée et contrôlée de la population, prenant en compte la protection du patrimoine bâti ainsi que la qualité du cadre de vie. Pour permettre notamment de répondre aux enjeux suivants :
 - Maîtriser le processus de la division parcellaire, phénomène important constaté ces dernières années sur la commune ;
 - Diversifier la typologie des logements afin de répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants ;
 - Anticiper les futures obligations de réalisations de logements sociaux en prévoyant notamment un nombre minimum de logements sociaux dans certaines opérations ;
 - Redéfinir clairement l'affectation et les modalités d'occupations des sols, dans un souci de cohérence des différents zonages ;
 - Maintenir une harmonie et une qualité architecturale du bâti en centre bourg et sur des secteurs identifiés ;
- Valoriser et hiérarchiser les espaces urbains et mettre en cohérence les capacités d'accueil avec nos équipements et nos ressources. Pour permettre notamment de répondre aux enjeux suivants :
 - Conforter et prioriser le centre-bourg dans sa logique de centralité,
 - Permettre une adaptation mesurée des hameaux dans le but de ne pas déplacer la centralité de la commune à moyen ou long terme ;
 - La création de liaisons douces pour relier les hameaux et le centre Bourg.
 - Création ou extension d'un nouveau cimetière communal ;
 - Porter une réflexion en lien avec la politique économique intercommunale sur les zones d'activités et l'artisanat ;
 - Prioriser le commerce de proximité en centre bourg ;

2. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION GENERALE DU PLU

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier la volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement, en tenant compte de la capacité de ses réseaux et équipements.

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer deux scénarios de développement volontairement contrastés :

- Scénario 1 : Un développement maîtrisé au sein des enveloppes urbaines

Accompagner les capacités de développement sur la commune, en compatibilité avec les enveloppes urbaines définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, privilégiant un renouvellement urbain sans consommation foncière

- Scénario 2 : Une recomposition urbaine à organiser autour du bourg

Une restructuration des espaces visant à recréer une identité de centre-bourg, par la relocalisation des infrastructures publiques (écoles, équipements sportifs). Il s'agit d'optimiser l'espace, rationaliser le fonctionnement des équipements publics, fluidifier les usages et revaloriser le cadre de vie, par une meilleure lisibilité et attractivité du coeur de ville.

Le choix de la municipalité s'est porté sur le premier scénario, qui s'étendra vers le second scénario à plus long terme.

Ainsi, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2030. Il détermine un taux de croissance démographique prévisionnel de 1,12% pour les communes qui font partie du niveau d'armature territoriale des bassins de vie.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un tel taux de croissance démographique annuel sur son territoire, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré et dans l'objectif de conforter le centre-bourg, l'hypothèse de développement a été abaissée à 1%, correspondant à l'accueil d'environ 406 habitants et à la programmation d'environ 110 logements d'ici à 10 ans.

Le PLU révisé de Saint-Caprais-de-Bordeaux inscrit donc son développement en compatibilité avec les projections du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Par ailleurs, la commune sera soumise sous peu aux objectifs légaux de production de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Comptabilisant 3 490 habitants au 1er janvier 2024, Saint-Caprais a en effet presque atteint le seuil minimal de 3 500 habitants pour l'assujettissement à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici à 2025.

Le projet de territoire choisi vise donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement.

3. DEROULEMENT DES ETUDES ET ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU REVISE

Les personnes publiques associées (PPA) ont été associées à la procédure de révision générale du PLU, tout au long de son élaboration. La délibération de prescription de la révision générale leur a été notifiée à compter du 3 mars 2021.

Le porter à connaissance des services de l'Etat a été reçu le 5 août 2021. La procédure s'est nourrie notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCOT – le SYSDAU, des différents porter à connaissance des services de l'Etat, du Département, et des études menées par la Communauté de communes des Portes de l'entre deux Mers. A ce titre, il est précisé que la compétence PLU est demeurée communale, suite à l'opposition des communes membres de la Communautés de communes exprimée au dernier trimestre 2020, et dont le Préfet a pris acte par décision.

Le bureau d'études Métropolis a produit le diagnostic territorial, inclus ensuite dans le rapport de présentation, ce qui a permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maitresse du PLU, puis le règlement écrit et le plan de zonage ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette préparation a donné lieu à plus d'une vingtaine de réunions de travail à compter de la réunion de lancement du 24 février 2022 entre les élus membres du comité de pilotage, de la commission urbanisme et le bureau d'études.

Les personnes publiques associées ont été réunies à trois reprises le 5 janvier 2023 sur le PADD, le 13 mars 2023 sur le diagnostic, le 6 juin 2024 sur la présentation du règlement et des projets d'OAP. Une réunion spécifique s'est tenue avec les services du SYSDAU le 4 juillet 2024. Plusieurs réunions de travail ont été menées avec les services du Département, ce notamment concernant l'OAP route Croix de la Mission. Deux réunions spécifiques ont eu lieu avec les services de la DDTM, l'une sur les enjeux du PLU le 13 mars 2023, l'autre consacrée aux logements sociaux le 24 septembre 2024.

4. PRESENTATION DU PADD

Le PADD trace les orientations pour l'ensemble de la Commune pour les dix ans à venir. Le projet d'aménagement et de développement durables définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD trace les orientations de la Commune pour les dix ans à venir. Comme exposé lors du débat sur les orientations générales du PADD intervenu lors des conseils municipaux du 19 janvier 2023, 24 juin 2024 et le 16 décembre 2024, il s'articule plus précisément au travers de 4 grandes orientations suivantes :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé

- 1.1. Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif
- 1.2. Créer environ 110 logements pour accueillir environ 400 habitants à l'horizon 2033
- 1.3. Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée

2. Valoriser le cadre de vie

- 2.1. Conforter les principales entités urbaines
- 2.2. Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux
- 2.3. Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale

3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

- 3.1. Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages
- 3.2. Adapter le développement communal aux ressources en eau

4. Pérenniser et conforter les activités économiques

- 4.1. Maintenir et développer les activités économiques
- 4.2. Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint

Le PADD est traduit dans le règlement du PLU ainsi que dans les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

5. PRESENTATION DU REGLEMENT

La traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif réglementaire qui comporte les éléments suivants: Un plan de zonage a été établi, qui délimite :

5.1 LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'Urbanisme les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent projet de PLU comprend 8 types de zones urbaines, à savoir :

- La zone UA qui couvre l'entité urbaine la plus ancienne de la commune et est en contact avec les zones d'équipements avec lesquelles elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La zone UB qui couvre des entités urbaines au contact du centre-bourg ancien de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Elle combine des formes urbaines moins denses qu'en zone UA et correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain développé à l'appui du centre-bourg historique. Cette zone pourra accueillir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- La zone UC qui concerne les espaces qui se sont développés en périphérie du centre-bourg, exclusivement sous forme pavillonnaire.
- La zone UD qui couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes (hameaux excentrés). Contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UB et UC, elles sont inconstructibles.
- La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. La zone forme le cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
- La zone UH qui couvre deux entités urbaines situées au sein des hameaux excentrés (Meneaux et Tempête). Ces entités se caractérisent par une vocation historique, présentant une forme urbaine traditionnelle et dont le patrimoine bâti présente des enjeux de préservation.
- La zone UX qui est localisée en continuité du centre-bourg, à l'Est. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'une entreprise existante (tonnellerie Demptos) et de terrains non utilisés.
- La zone UY qui couvre la zone d'activités économiques du Limancet, au Nord du territoire communal. Elle est destinée à l'accueil d'activités artisanales ou de services.

5.2 LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone(zone 1AU), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le développement urbain et donc démographique de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population. Les réseaux sont donc considérés comme insuffisants pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU présente 6 zones 1AU, dont 4 zones 1AUh, 1 zone 1AUe et 1 zone 1AUy, et 2 zones 2AU dans des espaces déjà urbanisés, dans une logique de cohérence au regard de la capacité des réseaux.

5.3 LES ZONES AGRICOLES

La zone A est concernée par le risque de mouvements de terrain. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la zone agricole concerne aussi les constructions isolées existantes localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur évolution, sans création de nouvelle habitation.

Elle se décompose de zones principales :

- La zone A, agricole.
- La zone Ap, agricole protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère agricole des secteurs concernés.

De plus, elle compte 2 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ax et Ace. De plus, il faut préciser qu'il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole dans le PLU.

5.4 LES ZONES NATURELLES

Sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la zone naturelle concerne les espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue, et les constructions isolées existantes localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur évolution, sans création de nouvelle habitation.

Cette zone englobe des terrains généralement non ou insuffisamment équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages, afin de préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle se décompose en 4 secteurs :

- La zone Np, naturelle protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère naturel des secteurs concernés sur l'ensemble du territoire communal.
- Le secteur Ne, naturelle à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, notamment destinée à la gestion de l'ancienne station d'épuration qui permet actuellement le lieu de stockage de la commune et plateforme de broyage.
- Le secteur Nh, naturelle à vocation habitation afin de régulariser une habitation.
- Le secteur Nt, naturelle à vocation touristique limitée (accueil, hébergements, ...).

La délimitation des zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs, d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

6. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des fonciers (dents creuses, divisions parcellaires) ont été identifiés sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux pour accueillir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'habitat, permettant de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et d'atteinte de l'objectif de 25% de logements sociaux parmi les logements produits d'ici à 20251.

Afin de répondre aux objectifs fixés par le contrat de mixité sociale conclu entre les services de l'État et la municipalité, des servitudes de mixité sociale (SMS) s'appliquent dans le but d'imposer un pourcentage minimum de création de logements locatifs sociaux par secteur de développement identifié.

Des OAP complémentaires ont été dessinées au vu des enjeux de recomposition présents sur le territoire communal, d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental. Ces OAP concernent plus particulièrement les secteurs du centre-bourg et de la zone d'activités du Limancet.

Au total ce sont 6 OAP que contient le projet présenté : Mercade, Bourg, la Croix de Mission, Saint-Front, Petit-Maître et Limancet.

Plusieurs sources ont permis de construire les OAP, tenant compte des diverses caractéristiques et contraintes de chaque secteur identifié : zonage du PLU révisé, topographie, propriétés des terrains, risques (aléa de retrait gonflement des argiles, inondabilité...), enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, réseaux, enjeux écologiques (d'après les investigations réalisées par ECR Environnement), périmètres d'AOC (Appellations d'Origine Contrôlée), périmètre délimité des abords des monuments historiques...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux précisent les principes suivants :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'**opération(s) d'aménagement d'ensemble**, portant sur une **emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable**. Pour chaque OAP, une **densité minimale de logements à produire** est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.
- Les OAP peuvent définir des **tranches** ou un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps.
- Chaque OAP présente un principe de **structuration du réseau viaire**.
- Chaque OAP définit les **principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère, voire patrimoniale**, des sites à urbaniser.
- Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les **aménagements nécessaires à la protection des interfaces** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances.
- Les OAP s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative.

7. BILAN DE LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION SUR LE PROJET DE PLU REVISE

La concertation avec la population a été menée tout au long des études.

7.1. LES MODALITES DE LA CONCERTATION DEFINIES, dans la délibération n°2021/06 du 1^{er} mars 2021 précitée pendant toute la durée de l'élaboration du projet et avant la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé, sont les suivantes :

- Informations dans le magazine municipal et sur le site web de la Mairie,
- Tenue d'au moins une réunion publique d'informations et de débats avec la population,
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, consultable en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire à l'adresse de la Mairie (4 Avenue de Mercade, 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux) par courrier postal ou électronique sur l'adresse mail : plu@saintcapraisdebordeaux.fr
- Organisation d'au moins une balade urbaine.

La délibération de prescription de la révision du PLU, reçue en Préfecture le 30 mars 2021, a été affichée en mairie et sur les panneaux d'affichages municipaux. Mention de son affichage a été inséré dans la rubrique des annonces légales d'un journal diffusé dans le département (SUD OUEST du 3 juillet 2021).

7.2. LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC S'EST DEROULEE DE LA FAÇON SUIVANTE :

7.2.1 Information dans le magazine municipal

- Magazine janvier 2021 : dossier spécial sur les enjeux de la révision du Plan local d'urbanisme
- Magazine mars 2021 : article sur l'approbation du lancement de la révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation
- Magazine septembre 2021 : article sur les avancées de la procédure
- Magazine avril 2022 : dossier spécial sur les avancées de la procédure, le calendrier et les enjeux
- Magazine mai 2023 : dossier spécial sur les avancées de la procédure – présentation du débat sur le PADD de janvier 2023 et des orientations
- Magazine décembre 2023 : article sur les réunions de quartiers et information sur la réunion publique du vendredi 9 décembre 2022 à 19h, salle J.P. CORJIAL
- Magazine mai 2024 : dossier spécial sur les avancées, le sursis à statuer, le projet de zonage, les projets d'OAP et le calendrier, ainsi que l'annonce d'un conseil municipal avec débat sur le PADD le 24 juin 2024

7.2.2 Information sur le site internet de la Ville

Toutes les informations relatives à la procédure étaient consultables sur le site communal www.saintcapraisdebordeaux.fr.

- Onglet « Publications » – mise à disposition de l'ensemble des magazines municipaux
- Onglet « Mes démarches Plan local d'urbanisme » présente immédiatement la révision du document. Cette page met les différents magazines concernés en lien, l'intégralité des documents débattus en conseil ou présentés lors de réunions publiques.
- Onglet « Actualités »
 - ✓ Annonce le 23 septembre 2024 des réunions de quartiers du second semestre 2024 (25/09 ; 30/09 ; 8/10 ; 10/10)
 - ✓ Avancées du PLU le 4 juillet 2024 et retour sur la réunion publique du 24 juin 2024

- ✓ Annonce le 15 janvier 2024 des réunions de quartiers 1^{er} semestre 2024 (22/01 ; 25/01 ; 31/01 ; 01/02 ; 05/02)

7.2.3 Tenue de réunion et débats publics

Plénières publiques

- Première réunion publique du 9 décembre 2022, salle Corjial: présentation des objectifs, définition du contexte général de construction du projet, de la synthèse des enjeux du diagnostic réalisé et des perspectives de croissance démographique, des premières orientations du PADD
- Réunion publique du 29 juin 2023, salle Corjial sur les orientations du PADD
- Réunion publique 4 avril 2024, salle Corjial sur les orientations, le règlement, les OAP, le zonage

Les réunions étaient annoncées par voie d'affichage sur le panneau lumineux, sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la commune, par affichage sur les panneaux de la commune.

Lors de ces réunions, une soixantaine de personnes étaient présentes à chaque fois.

Les interventions des habitants portaient essentiellement sur les points suivants :

- Le passage en zone constructible de terrains agricoles ou naturels
- Le questionnement sur le volume imposé de logements sociaux
- La réduction des possibilités de divisions parcellaires et de valorisations foncières
- La sécurisation des axes de déplacements et les mobilités douces
- La nature des aménagements envisagés sur le terrain mitoyen du domaine de Loustallaut
- L'implantation du collège

Réunions de quartier

La Ville organise des réunions de quartier de façon semestrielle au cours desquelles les élus ont longuement échangé sur le sujet du PLU. Les réunions étaient annoncées par voie d'affichage sur le panneau lumineux, sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la commune, par affichage sur les panneaux de la commune. Ces réunions ont rassemblé à chaque fois entre 6 à 10 personnes par quartier.

- Réunions de quartier hiver 2023
- Réunions de quartier hiver 2024
- Réunions de quartier septembre 2024

Réunions spécifiques

- Une réunion consacrée à l'activité économique a été organisée avec les acteurs de la zone du Limancet le 19 décembre 2024. Cette rencontre a permis d'aborder avec la quinzaine de participants les évolutions et le devenir de la zone économique.
- Une réunion consacrée au patrimoine de la commune s'est tenue le 21 mars 2024. Afin d'identifier les éléments du patrimoine local qui pouvaient être qualifiés dans le futur règlement comme étant « à préserver », « à valoriser » ou « à restaurer », 15 habitants de la commune, avec une connaissance reconnue du territoire, ont participé à un atelier de travail collaboratif afin d'identifier et inventorier les éléments remarquables du patrimoine.

7.2.4 Mise à disposition du dossier et d'un registre

La Ville a mis à disposition des usagers les éléments de présentation des avancées de l'étude, le projet de PADD débattu en conseil et d'un registre papier ouvert le 2 mars 2021 où les remarques et observations du public ont pu être consignées. Ces éléments étaient consultables et disponibles en mairie aux horaires habituels d'ouverture, à compter du 2 mars 2021 et tout au long de la procédure.

A ce jour, le registre fait figurer deux observations faisant part toutes deux d'interrogations sur le projet d'OAP Croix de la Mission, l'édification de bâtiments sur ce secteur.

-

7.2.5 Possibilité d'écrire

Les Saint-Capraisien·ne·s avaient la possibilité d'écrire à l'attention de Madame le Maire par écrit ou via l'adresse mail créée à cet effet plu@saintcapraisdebordeaux.fr pour faire part de leurs remarques et observations du public à compter du 1^{er} mars 2021.

L'adresse mail consacrée n'a reçu aucun courriel.

La Ville a recensé 61 courriers adressés à Madame le Maire. Pour l'essentiel, ces derniers portaient sur des demandes de mise en constructibilité de terrains ou de modifications de règles d'emprise au sol. Ces demandes ont été étudiées une fois le PADD ainsi que le plan de zonage travaillé et stabilisé, afin de voir si ces demandes individuelles pouvaient être conciliées avec le parti d'aménagement retenu par la Commune. Ces demandes n'ont pas reçu de suite favorable considérant les orientations opérées dans le PADD.

7.2.6 Ballade urbaine

Le 17 mars 2022 un diagnostic en marchant a été réalisé en présence du Comité de pilotage, mené par le bureau d'études Metropolis et l'agence Tournier.

5.3. Un tableau regroupant les demandes des administrés au titre de la concertation, a été communiqué aux élus avant la séance et est annexé à la présente délibération. La plupart des remarques concernent le zonage de terrains, en vue de rentre des terrains constructibles, mais d'autres demandent le maintien en zone naturelle de parcelles, la protection pour un arbre remarquable, la possibilité de réaliser des extensions et des annexes.

8. PRESENTATION DU PROJET DE PLU COMMUNAL REVISE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Un règlement écrit, et des documents graphiques dont des plans de zonage,
- Des annexes.

9. INFORMATIONS et DECISION

Les documents suivants ont été adressés par Pastell aux conseillers municipaux, le 14 février 2025 :

- Convocation au Conseil municipal du 20 février 2025,
- L'ordre du jour de la séance du 20 février 2025,
- Le projet de la présente délibération et le présent bilan de concertation ainsi que ses annexes.
- Un lien vers une plateforme de transfert de fichiers lourds (WE TRANSFER) contenant : le projet de PLU révisé prêt à être arrêté comprenant le rapport de présentation, le PADD, l'OAP, le règlement (partie écrite et zonage) et les annexes.

ANNEXE 2.b



Envoyé en préfecture le 21/02/2025

Reçu en préfecture le 21/02/2025

Publié le 21/02/2025



ID : 033-213303811-20250220-D2025_05-DE

DELIBERATION n°2025-05
Séance Ordinaire du 20 février 2025, 19h00
Sous la présidence de Madame Tania COUTY, Maire
Convocation envoyée le 14 février 2025

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Sébastien MURARD

**APPROBATION
PERIMETRE DES
ABORDS**

ÉTAIENT PRÉSENTS : 16

Tania COUTY, Sébastien MURARD, Alain GRANGIER, Anne-Claire DEVEVEY, Claire KONTOWICZ, Julien BOUCARD, Jean-Luc RODRIGUEZ, Steve BOURDILLEAU, Cindy HANY, Sylvain BORG, Benoît MARTIN, Armand MUNOZ, Lydie DAUMAS, Maryline BORDES-DEMOLIS, Georges LAYRIS, Daniel VILLETORTE

PROCURATIONS : 3

Patrice CHAZALLET procuration Tania COUTY, Chrystelle NUNES procuration Anne-Claire DEVEVEY, Audrey SCHMIDT procuration Sébastien MURARD

EXCUSES : 2

Stéphanie BALLARIN-GUILLEMOT, Jérôme TARTARE

Nombre de membres en exercice : 21

Nombre de suffrages exprimés : 19

VOTE : Contre 0 ; Abstentions 0 ; Pour 19

Considérant le rapport présenté par Madame le Maire,

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30, L.621-31, R.621-93 II ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et L.153-19 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le statut de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux ;

VU le projet de Périmètre Délimité des Abords annexé à la présente transmis le 22 janvier 2025 par le Préfet ;

VU la délibération n°D-06/2021 du 01 mars 2021 arrétant le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux et de la définition des modalités de concertation ;

VU la délibération n°D-02/2023 du 19 janvier 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

VU la délibération n°D-33/2024 du 24 juin 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme en date du 9 septembre 2024 ;

VU la délibération n°D-44/2024 du 16 décembre 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

Considérant qu'en application de l'article L621-31 du Code du Patrimoine, le Périmètre Délimité des Abords prévu au premier alinéa du II de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte de Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'Architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale ; que l'article R.621-93 II du Code du Patrimoine précise que l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de Périmètre Délimité des Abords en même temps qu'il arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de Périmètre Délimité des Abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords ;

Considérant que le projet de PLU révisé est prêt à être arrêté par le conseil municipal, puis à être transmis aux personnes publiques associées à son élaboration et à celles qui ont demandé à être consultées ;

Considérant que le conseil municipal donne son accord sur le périmètre délimité des abords de Bâtiments de France et annexé à la présente délibération ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE à l'UNANIMITE :

Article 1 : De DONNER son accord sur le projet de Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte de Bâtiments de France, tel est annexé à la présente délibération ;

Article 2 : D'AUTORISER le Maire à signer tout document afférent à la présente ;

Article 3 : De DIRE que le Maire organisera l'enquête publique conjointe sur le projet des PDA et sur le projet de PLU.

Fait le jour, mois et an que dessus

Et ont signé au registre les membres présents

Tania COUTY
Le Maire



Sébastien MURARD
Le Secrétaire de séance



ANNEXE 3



ARRETE

n°A2025-34 du 07/05/2025
prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et
de la modification du périmètre des abords de la commune de
Saint-Caprais de Bordeaux

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 à L.150-20 et R153-8 à R153-10 ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30, L.621-31, R.621-93 II ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20/02/2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la décision en date du 07/03/2025 du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux portant nomination d'un commissaire enquêteur ;

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé du 02/06/2025 au 04/07/2025 soit pendant 33 jours à une enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme et du périmètre des abords arrêtés

Article 2 : Conformément à la décision du président du Tribunal Administratif de Bordeaux, Mme. DURAND-LAVILLE est désignée en qualité de la commissaire enquêtrice pour mener l'enquête susvisée. Elle se tiendra à la disposition du public en mairie selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

- lundi 02 Juin de 9h à 12h,
- mercredi 11 Juin de 15h à 18h,
- vendredi 20 Juin de 15h à 18h,
- lundi 23 Juin de 9h à 12h,
- vendredi 04 Juillet de 15h à 18h.

Article 3 : Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Saint-Caprais de Bordeaux et sur le site internet www.saintcapraisdebordeaux.fr. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Les observations peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées en mairie ou via l'adresse e-mail plu@saintcapraisdebordeaux.fr

Article 4 : Toute information sur le projet de plan local d'urbanisme et de la modification du périmètre des abords peut être obtenue auprès du maire de Saint-Caprais de Bordeaux.

Article 5 : Le commissaire enquêteur adressera au maire, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, par le maire, dès leur réception, au préfet du département de la Gironde ainsi qu'au président du Tribunal Administratif de Bordeaux. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.



Article 6 : Il sera procédé par les soins de la mairie, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Gironde quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Article 7 : L'avis au public sera publié par voie d'affichage dans la commune, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à St Caprais de Bordeaux le 7 mai 2025
Le Maire de Saint-Caprais de Bordeaux,


Tania COUTY

ANNEXE 4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

07/03/2025

N° E25000038 /33

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation de commissaire du 07/03/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 06/03/2025, la lettre par laquelle Madame le Maire de la commune de Saint Caprais de Bordeaux demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

enquête publique conjointe concernant un projet de révision du plan local d'urbanisme et de modification du périmètre des abords de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Hélène DURAND-LAVILLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Stéphane LACHAUD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à madame le maire de la commune de Saint Caprais de Bordeaux, à Madame Hélène Durand-Laville et à Monsieur Stéphane Lachaud.

Fait à Bordeaux, le 07/03/2025

le président,

GIL CORNEVAUX



Nos réf. : TC/ML/2025-41



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX
9 rue Tastet
33000 BORDEAUX

Saint-Caprais-de-Bordeaux, le 21 février 2025

Objet : Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer qu'il est envisagé de procéder à la mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux arrêté par délibération de l'organe délibérant du Conseil Municipal du 20 février 2025. En sus, il est nécessaire d'organiser une procédure d'enquête publique pour l'approbation de la modification du périmètre des abords des monuments historiques.

En application des articles L 123.10 et R.123.19 du Code de l'Urbanisme, je sollicite de votre part, la désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique conjointe portant sur le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme, et sur l'approbation du Périmètre des Abords, qui pourrait se dérouler du 1^{er} juin au 30 juin 2025.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Comptant sur le traitement diligent de cette requête, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sincères salutations.

Tania COUTY
Maire de Saint-Caprais-de-Bordeaux

ANNEXE 5

Annonce légale

DATE DE PARUTION 03-06-2025

RÉFÉRENCE L25EJ24300

DÉPARTEMENT DE PARUTION 33

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Echos-Judiciaires.com



Lien de publication

<https://www.echos-judiciaires.com/annonces-legales/l25ej24300/>



Commune de Saint-Caprais de Bordeaux

Enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et de modification du périmètre des abords (PDA)

Par arrêté du 07/05/2025, le Maire de Saint-Caprais de Bordeaux a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et du périmètre des abords du monument historique de l'église de Saint-Caprais de Bordeaux.

À cet effet, Mme DURAND-LAVIGNE a été désignée par le Président du Tribunal Administratif comme commissaire enquêtrice.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Caprais de Bordeaux, du 02/06/2025 au 04/07/2025, pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- Lundi 2 juin de 9h à 12h
- Mercredi 11 juin de 15h à 18h
- Vendredi 20 juin de 15h à 18h
- Lundi 23 juin de 9h à 12h
- Vendredi 04 juillet de 15h à 18h

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le projet de plan local d'urbanisme ainsi que du périmètre des abords pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie.

Elles peuvent également être adressées à la commissaire enquêtrice à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique ou via l'adresse électronique suivante :
plu@saintcapraisdebordeaux.fr

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,

Tania COUTY,

**SUD
OUEST**

Annonces légales et officielles

utes nos annonces légales sur
annonces-legales,
marchespublics.com, avec le réseau



x enchères

bunal

Cabinet de BRISIS & DEL ALAMO

aux barreaux de Dax, Mont-de-Marsan et Pau
05 58 90 10 62 - 05 58 46 35 95 - 05 59 27 35 00
debrisdelalamo.fr

M^e Marie-Anne ESQUIE

Avocat au Barreau de Bordeaux

du Parc des Sports, 33440 Ambarets-et-Lagrive

Tél. 06 63 75 92 86

E AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

EN UN SEUL LOT

ition aura lieu à l'audience du Tribunal Judiciaire de Bordeaux,
au palais de Justice de Bordeaux, 30, rue des Frères-Bonnie,

LE JEUDI 3 JUILLET 2025 À 15 Heures

in avec jardin, située au 41, avenue de l'Entre-Deux-Mers, lotissement
rres Douces » à Sallebeuf (33370).

Mise à prix : 88 000 €
(quatre vingt huit mille euros)

immovements et enregistrement TVA s'il s'en produit, en sus.

t, clauses et conditions énoncées au cahier des conditions de vente
du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bordeaux par Maître
JIE, avocat au Barreau de Bordeaux (33000) demeurant en cette
Parc des sports à Ambarets-et-Lagrive (33440), avocat constitué, et
pris connaissance audit greffe, au Cabinet de l'avocat poursuivant
//avocentes.fr/cabinet/cabinet-de-brisis-del-alamo-mont-de-marsan
delalamo.fr/

ardi 10 juin 2025 de 10 h à 12 heures et mardi 17 juin 2025 de 14 h
le la consultation : 2025-01
SCP AURIN-CORDIER-CADRO, Commissaires de justice à Bordeaux.

ublics et privés

océdure adaptée sup. à 90 000 €

Sainte-Foy-la-Grande

AVIS DE MARCHÉ

ation de l'acheteur

cheteur : Ville de Sainte-Foy-la-Grande.

ional d'identification : Siret :

ification : 21330402500017

-Grande.

cteurs : Non.

ication

documents de la consultation :

fr/entreprise/consultation/600488?orgAcronyme=a7n

le la consultation : 2025-01

ments de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui.
ns de communication non communément disponibles : Non.

service marchés publics.

contact : juriste@saintefoylagrande.fr

me du contact : +33 5 57 46 10 84

re

Procédure adaptée > 90 k EUR HT.

opérations : Conditions énoncées dans les documents de la consultation.

Sans objet.

es de réception des plis : 7 juillet 2025 à 12 heures.

ffres par catalogue électronique : Interdite.

aire de candidats : Non.

ition sans négociation : Oui.

présentation de variantes : Non.

ation du marché

Traux de requalification et de végétalisation de la place du Foirail.

12710

larché.

scution du marché : 33

orte des tranches : Non.

voit une réservation de tout ou partie du marché : Non.

1 : Voirie et réseaux divers - CPV du lot 1 : 45112500

2 : Aménagements paysagers - CPV du lot 2 : 45112710

itions complémentaires

Non.

Entreprises,
inscrivez-vous
aux alertes
automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuits
sur sud-ouest-marchespublics.com

SUD OUEST
Un service des quotidiens
du Groupe Sud Ouest

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques



Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service des procédures environnementales et utilité publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Demande de création d'une zone agricole protégée sur la commune de Gu-
jan-Mestras

Une enquête publique est prescrite du mercredi 18 juin 2025 au
vendredi 18 juillet 2025 inclus afin de recueillir l'avis du public
sur le projet de création d'une zone agricole protégée (ZAP), porté par
la commune de Gujan-Mestras.

Le responsable du projet est la commune de Gujan-Mestras, située
place du Général de Gaulle, 33470 Gujan-Mestras. Les informations
relatives au projet peuvent être demandées au représentant du maître
d'ouvrage, M. Florian BRISSON : florian.brisson@ville-gujanmestras.fr.

Par une ordonnance du Président du Tribunal Administratif de
Bordeaux en date du 05 mai 2025, M. Christian MARCHAIS,
cadre bancaire, retraité, est désigné en qualité de commissaire
enquêteur pour conduire l'enquête publique. M. Jean-Daniel
ALAMARGOT, Colonel Honoraire de Gendarmerie, retraité est
désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier soumis à enquête,
sera consultable par le public à la mairie de Gujan-Mestras, située
place du Général de Gaulle, 33470 Gujan-Mestras, aux jours et heures
habituels d'ouverture.

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces suivantes :

- un document introductif présentant le projet, la mention des textes
qui régissent l'enquête publique et la demande de création de ZAP,
ainsi que la liste des pièces du dossier ;

- la délibération du conseil municipal du 29 juin 2021 portant
lancement des études d'une faisabilité d'une ZAP ;

- la délibération du conseil municipal du 20 juin 2023 portant
lancement d'une procédure de création d'une ZAP ;

- le rapport de présentation du projet de ZAP comprenant un plan de
situation et un plan de délimitation du périmètre de la zone ;

- l'avis de la chambre d'agriculture de la Gironde du 20 septembre
2024 ;

- l'avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture
du 22 février 2024.

Un accès gratuit au dossier est garanti par un ou plusieurs postes
informatiques dans les points France Service du département.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des
Services de l'Etat de la Gironde : www.gironde.gouv.fr,
rubriques « Publications », « Publications-legales ».

« Enquetes-publicquesconsultations-du-public-declarations-d-
intention-de-decisions-examen-cas-par-cas »,
« Enquête-publiqueConsultation-du-public-2025 ».

En outre, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du

public pour recevoir ses observations, aux jours de permanence et
heures indiqués ci-après :

- mercredi 18 juin de 9 h 00 à 12 h 00 ;

- mardi 1^{er} juillet, de 14 h 00 à 17 h 00 ;

- vendredi 18 juillet de 14 h 00 à 17 h 00.

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre dédié
permettra à toute personne intéressée de consigner, aux dates et heures
habituelles d'ouverture de la mairie de Gujan-Mestras, ses
observations et propositions sur le projet objet de l'enquête.

Le registre sera ouvert au 1^{er} jour de l'enquête (18 juin 2025) par le
maire de la commune de Gujan-Mestras.

Des observations et propositions relatives au projet pourront
également être adressées par écrit, du 1^{er} jour de l'enquête et jusqu'à
sa clôture (18 juillet 2025) au commissaire enquêteur soit :

- par correspondance (le cachet de la poste faisant foi) adressée à
l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie de Gujan-Mestras,
place du Général de Gaulle, 33470 Gujan-Mestras ;

- par courriel à l'adresse suivante : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en
veillant à identifier l'objet de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie
postale, ou communiquées au commissaire enquêteur lors de ses
permanences seront consultables et annexées au registre d'enquête
déposé dans la commune. Les observations et
propositions du public transmises par voie électronique seront
consultables sur le site internet des Services de l'Etat de la Gironde :
www.gironde.gouv.fr, rubriques « Publications »,
« Publications-legales », « Enquetes-publicquesconsultations-du-
publicdeclarations-d-intention-decisions-examen-cas-par-cas »,
« Enquête-publiqueConsultation-du-public2025 ».

À la fin de l'enquête, copies du rapport et des conclusions du
commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public
pendant 1 an dans la mairie de Gujan-Mestras et à la Direction
départementale des Territoires et de la Mer de la
Gironde, Service des Procédures Environnementales, ainsi
que sur le site internet des services de l'Etat en Gironde :
www.gironde.gouv.fr/publications/publications-legales.

Le Préfet de la Gironde est compétent pour statuer sur la demande
de création d'une zone agricole protégée déposée par la commune
de Gujan-Mestras.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête peut être
demandée auprès de la DDTM de la Gironde, service des procédures
environnementales et utilité publique.

Autres avis

Commune d'Audenge

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)

Par arrêté du 31 janvier 2025 le maire d'Audenge a prescrit la mise en œuvre de la modification
n°5 du PLU du 12 octobre 2011 :

Par arrêté du 13 mai 2025, le maire d'Audenge a ordonné l'ouverture d'une enquête publique ;
Une enquête publique se déroulera du 2 juin 2025 à 9 h 00 au 17 juin 2025 à
17 h 00 afin de recueillir l'avis du public sur la modification du P.L.U. de la commune
d'Audenge.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la Mairie d'Audenge, située au 24 allées
Ernest de Boissière, 33980 à Audenge.

Par décision du 5 mai 2025 n°E25000065/33, le président du tribunal administratif de
Bordeaux a désigné M. Gérard CHARLES, en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera au service urbanisme de la ville d'Audenge, au 17 bis allées
Ernest de Boissière, 33980 à Audenge, tous les jours du 2 juin 2025 au 17 juin 2025 inclus aux
horaires d'ouverture du service de 9 h 00 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00.

M. le commissaire enquêteur recevra le public à la maison des associations et de la citoyenneté
au 23 rue des acacias, à Audenge le :

- Lundi 2 juin 2025 de 9 h 00 à 13 h 00,

- Jeudi 5 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h00,

- Jeudi 12 juin 2025 de 9 h 00 à 13 h 00,

- Mardi 17 juin 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Le dossier sera consultable en format papier, au service urbanisme de la mairie d'Audenge,
(17 bis allée Ernest de Boissière, 33980 Audenge) aux jours et heures habituels d'ouverture
au public.

Il sera également consultable en version dématérialisée sur le site internet de la commune :
<https://www.ville-audenge.fr/plu>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations :
- sur le registre papier mis à disposition au service urbanisme de la mairie d'Audenge, ouvert
par M^{me} le Maire et clos par le commissaire enquêteur.

- par courriel adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
Mairie d'Audenge - A l'attention de M. Gérard CHARLES, Commissaire enquêteur, 24 ter allée
Ernest de Boissière, 33980 Audenge,

- ou par voie électronique à l'adresse suivante : modifPLU@mairie-audenge.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à
la disposition du public à la Mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture et ce pendant un
an à compter de la date de clôture de l'enquête publique conformément aux dispositions de
l'article R.123-21 du Code de l'environnement.

Le projet de PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Commune de Saint-Caprais de Bordeaux

ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur le projet d'élaboration du plan local
d'urbanisme (PLU) et de modification du
périmètre des abords (PDA)

Par arrêté du 15 avril 2025, le Maire de Saint-Caprais de Bordeaux a ordonné l'ouverture de
l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et du périmètre des
abords du monument historique de l'église de Saint-Caprais de Bordeaux.

A cet effet, M^{me} DUPRAND-LAVIGNE a été désignée par le Président du tribunal administratif
comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Saint-Caprais de Bordeaux, du 2 juin 2025 au 4 juillet
2025, pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- Lundi 2 juin de 9 h 00 à 12 h 00

- Mercredi 11 juin de 15 h 00 à 18 h 00

- Vendredi 20 juin de 15 h 00 à 18 h 00

- Lundi 23 juin de 9 h 00 à 12 h 00

- Vendredi 4 juillet de 15 h 00 à 18 h 00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et
les observations sur le projet de plan local d'urbanisme ainsi que du périmètre des abords
pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie.

Elles peuvent également être adressées à la commissaire enquêtrice à l'adresse
du lieu où se déroule l'enquête publique ou via l'adresse électronique suivante :
plu@saintcapraisdebordaux.fr

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du
public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,
Tania COUTY

Sud Ouest
légales

Publiez
votre
annonce
légale

7 jours sur 7
24 h sur 24

Paiement en ligne
sécurisé

SUD
OUEST

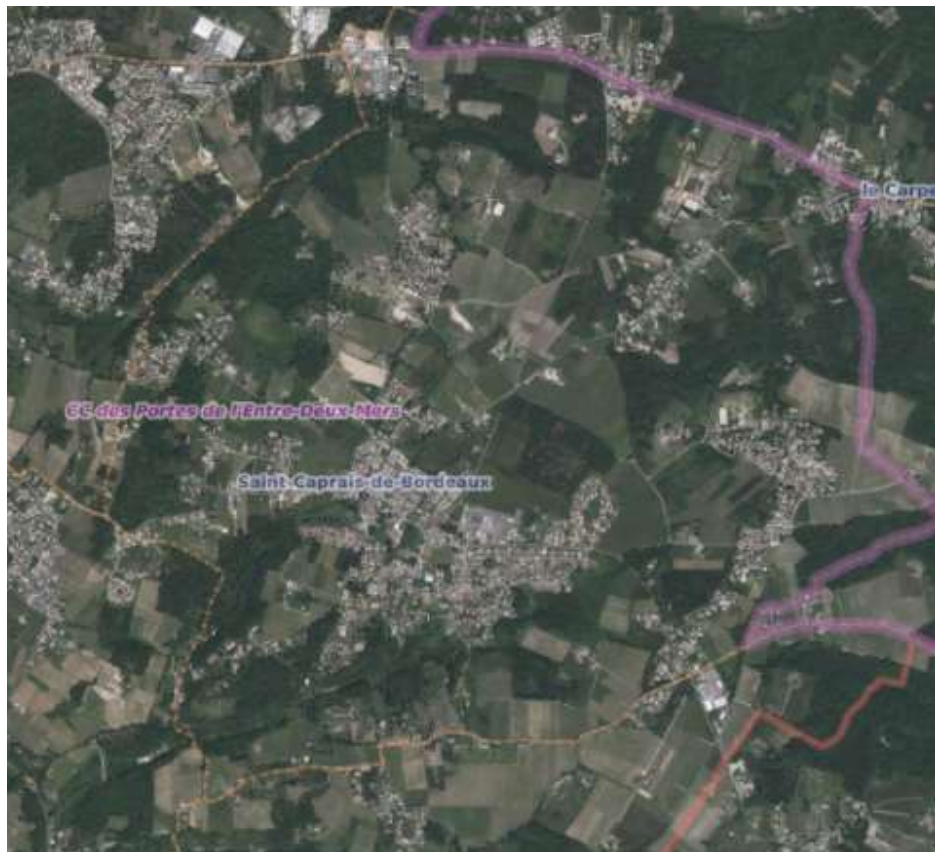
Découvrez
la voiture qui
vous correspond
sur www.sudouest-auto.com



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

ANNEXE 6

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Source : géoportail

07/07/2025

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET
MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DES ABORDS DE LA
COMMUNE DE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET MODIFICATION DU PÉRIMETRE DES ABORDS DE LA COMMUNE DE SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

PRÉAMBULE

Vous trouverez ci-dessous le Procès-verbal contenant les observations qui m'ont été faites par les personnes intéressées au cours de leurs visites lors de mes permanences, par l'intermédiaire de mails, de courriers et d'observations sur le registre. A noter que cette enquête publique a fait l'objet de 29 visites lors de mes permanences et de 49 contributions (observations sur le registre, mails et courriers).

L'ensemble des observations faites concernent exclusivement l'enquête publique relative à la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.



Permanence Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX



PROCÈS-VERBAL

■ Établi en application de l'alinéa 2 de l'article R123-18 du code de l'environnement

Aux termes duquel : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

➔ En application des dispositions précitées, Madame Le Maire de la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, est invitée à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations qui suivent.

■ Contexte :

Il convient de noter que :

- ✖ lors de chacune des cinq permanences, je me suis tenue à la disposition du public pendant trois heures consécutives lors des permanences n°1, n°2 et n°5, pendant trois heures et quart consécutives lors de la permanence n°4 et pendant quatre heures consécutives lors de la permanence n°3,
- ✖ l'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Echos judiciaires » et « Sud-Ouest » dans leurs éditions respectives 15 Mai 2025 et du 03 Juin 2025,
- ✖ l'avis d'enquête a été de surcroît affiché aux abords de la porte d'entrée de la Mairie sur le panneau d'affichage officiel destiné à cet effet ainsi que sur l'ensemble de la commune sur les panneaux dédiés.

A la clôture de l'enquête publique, celle-ci a suscité 29 visites. Par ailleurs :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	8
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	41

Le détail de l'ensemble de ces interventions figure ci-après.

■ Concernant les observations formulées par le public au cours de l'enquête :

Synthèse des observations formulées :

PERMANENCE N°1 –Lundi 02 Juin de 9h00 à 12h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 4 visites, V1 à V4.

V1 – M. CAHUZAC Jean-Paul // Cf. Courrier C1

Il indique être propriétaire d'une parcelle inconstructible au P.L.U. section et numéro, malgré le fait qu'elle soit desservie en réseau d'eau potable et raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Cette parcelle accueille 2 chênes et 2 noyers qui seront préservés quelque soit le projet développé.

Elle s'étend sur 2 282 m², elle se caractérise par des sols argileux et caillouteux, peu propices à la pratique agricole.

Sa constructibilité est compatible avec le SCoT applicable.

Il précise qu'il lui est nécessaire de disposer de ce terrain, avec un classement constructible, pour développer son projet professionnel. Il souligne qu'il vit dans un logement social bénéficiant d'un garage de 17 m² qui lui sert de hangar de stockage pour son activité, mais il s'avère trop petit. Si son projet professionnel ne peut être mis en œuvre sur sa parcelle, il devra quitter la commune.

Il demande que sa parcelle cadastrée AN69 soit classée en zone constructible au P.L.U. projet soumis à enquête publique.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V1 en annexe).

V2- Mme RIVES Andrée et M. RIVES Jean-Louis (filles et père)

Concernant le lieu-dit « Fosse Ferrière »

Ils interviennent pour le compte de la SCEA La Gonterie, société composée des parents et des 3 enfants. Cette société développe une activité viticole (dont les terrains et bâtiments sont classés en zone A et secteur Ap au projet de P.L.U.) et une activité de location de gîtes (bâtiments classés en secteur At).

Les terrains concernés par ces activités sont des terrains graveleux.

Ils indiquent que la SCEA bénéficiait d'une surface de 13 000m² classée en constructible au P.L.U. applicable et ne dispose plus que de 2 035 m² constructible au projet de P.L.U. soumis à enquête publique.

Ils demandent ainsi pourquoi cette surface a été réduite.

Les bâtiments ne sont pas vacants à l'exception du bâtiment en attente de travaux lié à l'écoulement des eaux.

Il est par ailleurs nécessaire de corriger la mention relative au périmètre des Monuments Historiques.

Mme Andrée RIVES indique que sa sœur Laura RIVES souhaite s'installer rapidement sur la propriété pour qu'il y ait une présence permanente sur l'exploitation.

Des demandes d'autorisation de construction ont été déposées par la SCEA et refusées sur les motifs de la défense incendie et de la nature des sols pour assainissement non collectif.

Ils demandent que le secteur At proposé au projet de P.L.U. soit élargi pour intégrer les bâtiments existants à vocation touristique, dont deux ont plus de 150 ans d'existence.

Concernant le lieu-dit « Le Petit Maître »

Ils évoquent des terrains situés en extrémités Est du centre-bourg, desservis en réseaux.

Ils indiquent qu'ils pourraient être classés en zone constructible, sur une surface de 2 ou 3 ha, afin de permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux, peu dense. Ils indiquent que la densité proposée pour la construction de logements locatifs sociaux est très dense en général et cela est problématique.

La famille RIVES propose par ailleurs de donner à la Ville une partie de terrain pour permettre la création d'une aire de co-voiturage en lien avec l'arrêt de bus qui dessert ce secteur.

Concernant le projet de P.L.U. dans son ensemble

Ils précisent que la qualité de vie et la qualité du cadre de vie doivent être préservées à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, ils craignent à terme un déséquilibre.

Par ailleurs, le secteur Ap (agricole protégé) est trop contraignant pour la pratique agricole et ne favorise pas l'installation de nouveaux agriculteurs.

Enfin, il est important que les 700 habitants nouveaux qu'il est prévu d'accueillir le soit dans de bonnes conditions et qu'ils soient heureux de leur choix d'installation.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V2 en annexe*).

V3 – M. COLOMBERO Jean-Michel et Mme COLOMBERO Corinne // *Cf. Mail M3*

Ils sont propriétaires et habitent au 39bis Route de Madirac, quartier « Censot ». Ils ont un projet de division de leur terrain de 2 000m². Ils vont bientôt être à la retraite.

Ils précisent qu'ils sont entourés de terrain construits et à vocation pavillonnaire (à droite, à gauche et derrière leur terrain).

Le P.L.U. projet, soumis à enquête publique, classe leur terrain en zone UD. Ils regrettent le caractère très contraint du règlement écrit de la zone UD. Ils indiquent avoir rencontré le service instructeur de la Ville qui leur a décrit le projet de P.L.U. et ses conséquences sur son terrain.

Ils soulignent leur difficulté à entretenir un terrain de cette surface et ils souhaiteraient solder le crédit de leur maison.

Il demande que le règlement écrit de la zone UD soit plus souple et permette la division de leur terrain et la vente d'un terrain à bâtir.

V4 – M. LIZOTTE Alain

Il précise en préambule que l'information circule mal dans la Commune.

Il indique être propriétaire, depuis 1999, d'un pavillon de chasse au lieu-dit « Gourgue », sur une superficie totale de 5 ha. Il n'a pas souhaité que son patrimoine soit classé Monument Historique, afin de ne pas perdre sa liberté sur son patrimoine.

Ses parcelles sont cadastrées n°109 et 110.

Il semble que la propriété voisine est ée bâtie récemment : il est nécessaire de mettre à jour le fond de plan du projet de P.L.U. Ces constructions ne sont pas conformes aux dispositions du P.L.U. applicable, dans ce cadre un recours au Tribunal Administratif est en cours.

Il indique que les agents de la Commune sont venues constater cette infraction mais n'ont, semble-t-il, pas donné suite.

Il souligne les importants enjeux environnementaux de ce secteur.

Il constate que le site de « Gourgue » est préservé via le P.L.U. nouveau : protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et classement en secteur Ap.

Plus globalement il souhaiterait que l'on cesse de densifier le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il souligne que l'« on ne peut pas mettre des gens les uns sur les autres ». Les conséquences de cette densification sont que l'on coupe les arbres, que les coulées vertes sont réduites, ...

Il demande que :

1. le fond de plan cadastral support du règlement graphique du projet de P.L.U. soit mis à jour des constructions récentes,
2. qu'un bilan des recours en cours sur cette affaire soit réalisé par la Commune.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V4 en annexe*).

PERMANENCE N°2- Mercredi 11 Juin 2025 de 15h00 à 18h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 5 visites, V5 à V9

V5 – Mme TEILLET-MARANE Nicole // Cf. Courrier C23

Elle souhaite évoquer la parcelle cadastrée AN27 au lieu-dit « Gatelet ». Cette parcelle se situe en continuité du hameau de « Tempête ». Elle est desservie par le réseau d'adduction en eau potable, par le réseau d'électricité et est en assainissement non collectif.

Elle indique que, en face de son terrain, sur la commune voisine de BAURECH, des habitations sont présentes.

Ce terrain est d'origine agricole, elle en est devenue propriétaire dans le cadre de la succession de ses parents.

Sur cette parcelle, il reste un mur en pierre le long de la route communale 15 ainsi que des fondations d'un bâtiments très ancien.

Elle demande que sa parcelle cadastrée AN27 soit classée en zone constructible au P.L.U. projet soumis à enquête publique, pour y faire une construction familiale. Cela lui permettrait de donner un bien à ses enfants et petits-enfants.

Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V5 en annexe*).

V6 – Mme LICOINE Nathalie // Cf. Courrier C3

Elle est propriétaire de la maison située Avenue de Loustallaut, entre la pharmacie et la salle des fêtes. Sa propriété est limitrophe d'un terrain qui vient d'être préempté par la Commune pour créer des logements locatifs sociaux, terrain qui comporte une maison existante.

Par ce projet communal, sa propriété est dévalorisée.

Elle indique qu'il est prévu que dans la maison existante, des associations soient installées par la Commune. Elle souhaiterait savoir combien de logements nouveaux sont prévus sur la parcelle voisine de sa propriété, quelles typologies (maisons individuelles, bâtiments collectifs, ...) sont envisagées, comment le terrain du projet sera desservi, ...

Elle précise que ces nouveaux logements seront contigus à son habitation et probablement en surplomb de sa piscine. Elle souhaiterait que soit privilégiées des maisons individuelles groupées dans le cadre de ce projet.

Enfin elle évoque le positionnement de ses compteurs qu'on lui demande de déplacer à ses frais, situés le long de l'Avenue de Loustallaut. Or sur son acte de vente, il est bien stipulé que ses réseaux doivent être

accessibles depuis la voie publique : elle ne comprend la demande qui lui est faite. Mme La Commissaire-Enquêtrice lui conseille sur ce point de demander un avis à son Géomètre-Expert.

Elle demande que les futurs logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur la parcelle voisine de sa propriété soient éloignés d'au moins 8 à 10 mètres de la limite parcellaire et que cette bande soit végétalisée.

Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V6 en annexe*).

V7- Mme CHAPPELIN Edwige et M. CHAPPELIN Eric (mère et fils)

Ils souhaitent évoquer le secteur de « Ruan », parcelle n°2. Une division parcellaire est en cours sur cette parcelle pour délimiter la partie entre la parcelle n°3 et le chemin d'accès au nord, dans le cadre d'un partage de famille.

Une lecture du règlement de la zone UD est faite.

M. et Mme CHAPPELLIN demandent que la limite de la zone UD soit décalée légèrement vers le nord pour que le terrain proposé à la construction offre une surface d'environ 840 m².

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V7 en annexe*).

V8- Mme ROY Aurore // Cf. Observation au registre R2

Elle souhaite évoquer le secteur de la Route de Cénac. Elle est agricultrice. Elle est concernée par une succession en cours. Elle n'a plus accès aux bâtiments agricoles qui aujourd'hui sont à vendre dans le cadre de la succession.

Elle a donc besoin de nouveaux bâtiments agricoles pour exercer son activité : 5 boxes à chevaux et à terme un hangar pour ranger 2 tracteurs. La zone favorable à la construction est le long de la route. Mme la Commissaire Enquêtrice conseille à Madame Roy de rencontrer la Chambre d'Agriculture pour présenter son projet.

Elle demande que soit classée en zone A, à minima, une bande le long de la route départementale de Cénac, correspondant à la partie plane du terrain et au maximum l'ensemble de la parcelle.

V9- M. PERRET Stéphane

Saint-Caprésiens depuis 1999. Il a 5 enfants. Son terrain est dans la zone constructible du ScoT applicable. 1 500 m² sont constructible et 4500 m² sont non constructible. Les parcelles sont cadastrées numéro 960 et numéro 962 et se situent « Chemin du Grand Bertrand ».

Son projet est de réaliser une seconde habitation sur le terrain, plutôt situé le long du chemin au nord, pour loger ses enfants, notamment son enfant MDPH de 26 ans. Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux dont l'assainissement collectif, fibres incluses.

Il demande que la limite de la zone constructible soit un peu élargie pour permettre la réalisation de son projet.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V9 en annexe*).

PERMANENCE N°3 – Vendredi 20 Juin 2025 de 15h00 à 19h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 8 visites, V10 à V17

V10- M. LANUSSE Jacques et Mme PENICHOUX Marie-Josée

Lieu-dit « Argenton », parcelles cadastrées A776, 769, 774. Au PLU en projet, le classement proposé est Ap.

M. LANUSSE demande que ses terrains soient classés en zone constructible pour que ses enfants puissent construire. Il a 12 000 m². Son terrain est limitrophe d'un lotissement. L'accès est possible par ce lotissement,

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V10 en annexe).

V11 – Mme MARQUAIS Brigitte // Cf. Observation au registre R7

Lieu-dit « Saint-Front », zone 2AU.

Le projet de P.L.U. indique la présence d'une zone humide sur une partie de sa propriété. Elle la conteste, il s'agit d'un point haut.

Elle demande :

1. que soit retirée la mention de la zone humide,
2. concernant la partie en zone Ap (qui la concerne elle et sa sœur), elle s'interroge : comment va-t-on, comment peut-on cultiver sur de si petites surfaces qui sont mitées par la construction ? Il s'agit de pâtures ou de parcs arborés.. Un zonage en zone naturelle pour la pointe serait plus pertinent,
3. concernant les 1500 m² en bande, le long de la zone 2AU, classée en Ap, ne peut-on pas la classer en zone agricole ou zone constructible, en face du nouveau collège en projet ?

Autrefois, ces terrains étaient à ses parents. Il s'agissait, il y a 25 ans, de pâtures pour les bovins

V12- Mme MASSON Maryon et Mme BAJOLET Marie-Agnès // Cf. Courriers C4 et C5

Elles sont voisines. Lieu dit « les Méneaux ».

Les terrains étaient constructibles au PLU actuel. Il y a l'eau, l'électricité et l'assainissement collectif. D'autres terrains sont proposés en constructibles avec des contraintes. Ce n'est pas le cas de leur terrain.

Au projet de PLU, le classement proposé est UD, avec une ligne de recul d'implantation très importante par rapport à la rue. Ce recul est le plus contraignant du projet de PLU arrêté.

Au règlement écrit de la zone UD, en pages 66 et 67, il y a une incohérence entre le tableau section logement et le paragraphe sous le tableau qui dit autre chose. Donc, peut-on construire un logement neuf ? Le bien, avec presque un tiers non constructible, perd évidemment une valeur notable.

Elles contestent le fait que malgré le fait qu'elles sont propriétaire de terrains de grande taille, environ 3000 m², avec un classement en zone UD, elles ne disposent d'aucun droit à bâtir.

Elles contestent le trait de recul des implantations bâties.

Mme MASSON souhaite construire un atelier pour sa pratique professionnelle ainsi que deux garages. Elle ne va pas pouvoir le faire au regard du projet de PLU proposé. Elle et son mari travaillent à la maison. La famille

s'agrandit et l'activité économique se développe. Comment peuvent-ils faire ? Ce qui est contesté est surtout le recul imposé, c'est-à-dire la ligne jaune sur le plan de zonage. Elles ont l'impression qu'il y a deux poids, deux mesures.

Elles demandent le retrait du recul imposé sur leurs parcelles, c'est-à-dire la ligne jaune sur le plan de zonage.

Elles remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V12 en annexe*).

V13- Mmes MARLIER Dominique et Béatrice

Ils rappellent une demande qu'ils ont faite en 2021 : remettre en zone constructible une partie déclassée du terrain où est implantée leur maison, lieu dit « Aux Maçons », parcelles n°67 et 77.

Ils demandent que leur abri de jardin, situé au fond de leur terrain, classé sur environ 200 m² en zone A, intègre la zone UD.

Cela doit être pris en compte pour augmenter la surface d'emprise au sol autorisée en extension.

V14- LEFRANCOIS Louis

Ses terrains situés « Route de Madirac » sont classés en Ap au PLU projet. Il souhaiterait un classement en zone A. Sa compagne s'installe dans une activité de production de safran. Elle a un projet de construire un bâtiment agricole d'environ 50 m².

Il demande un classement en zone A (au lieu de Ap) sur une partie de sa parcelle.

V15 – Mme DUPEBE Edwige // Cf. Courriers C7 et C30 et Observation au registre R3

Son observation concerne le Clos Bella Vista. Il s'agit d'un quartier de maison individuelle de plein pied. Ce lotissement a été construit sur une forêt qui a été rasée, mais demeure cependant, en bout de lotissement, un espace vert planté, entretenu par trois riverains, dont Madame DUPEBE. Ce terrain est cadastré AO 149. L'espace vert était celui du lotissement. Il a été rétrocédé à la mairie. Il est accessible par le chemin de Pontac.

La commune a souhaité le mettre en vente, en constructible, il y a trois ans pour permettre la réalisation de deux constructions à usage d'habitation avec des covisibilités envisagées sur les maisons voisines très contraignantes pour Mme DUPEBE.

Ce terrain communal n'est pas raccordé aux réseaux.

Un projet de laboratoire de cuisine a alors été porté par un acquéreur, amené par la mairie.

Les relations avec la mairie sont très tendues.

Le projet prévoyait 10 places de parking, tout était bitumé.

Le projet a été abandonné après de nombreuses rencontres avec la mairie.

Cependant, ce terrain est de nouveau à la vente. Quel va être le projet présenté ? Va-t-il préserver le patrimoine bâti ?

Le terrain a fait l'objet d'un élagage important suite à l'abandon du projet de laboratoire de cuisine.

Elle conteste que la construction dans le bourg, envisagée dans le PLU, soit articulée autour de constructions collectives de plusieurs étages dans des tissus urbains pavillonnaires de plein pied.

Cela va dévaluer ces pavillons qui vont souffrir de covisibilité.

Par ailleurs, comment protège-t-on les espaces de biodiversité ? Un repérage des espaces naturels sensibles a été fait, mais il semble que le terrain évoqué ci-dessus n'ait pas été analysé sous l'angle de la biodiversité de l'environnement. Le terrain communal fait environ 950 m². Les petits poumons verts dans le tissu urbain du bourg doivent être préservés.

Elle demande que la parcelle AO149 ne soit pas constructible et soit protégée au titre des espaces naturels sensibles.

V16 – Mme BOUEY Ginette et M. BOUEY Didier, son fils

Leurs terrains sont en zone UA au projet de P.L.U. avec une servitude de logement social de 50%. Ils se situent route de Gourgues et concernent les parcelles numéro 208, 209, etc.

Ce classement dévalue la propriété de Mme BOUEY. Si Mme BOUEY veut donner ce terrain à ses deux petits-enfants, ils pourront construire deux logements libres et devront construire deux logements locatifs sociaux. Ils ne pourront pas l'utiliser entièrement, librement.

Aujourd'hui, le bien de Mme BOUEY est dévalué et de plus, ils n'ont pas la liberté de disposer de leur terrain. Pourquoi ?

Sur leur terrain, il y a une servitude de 50% de logements locatifs sociaux quand, les terrains plus à l'est, à 200 mètres de distance, à côté du stade, eux, disposent d'une servitude de logements locatifs sociaux à 25%. Pourquoi ?

L'accès au terrain fait une largeur de 4 mètres en servitude de passage pour partie. Il n'est donc pas dimensionné en l'état pour desservir plus de deux logements, soit au maximum deux logements locatifs sociaux. Cela est véritablement peu efficient.

Pourquoi l'ensemble de la propriété de Mme BOUEY n'est-elle pas en servitude de logement locatif social à 50% ?

Ils contestent la servitude de logements locatifs sociaux qui concerne une partie de leur propriété.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V16 en annexe*).

V17- M. CASSAGNE Michel-André

Il possède un terrain constructible à « Teycheneyres ». Il y a une dizaine d'années qu'il l'a acheté, il s'agit de la parcelle n°156. Cette parcelle est concernée par un repérage carrière. Des sondages ont été réalisés et un procès verbal du conseil départemental a été transmis.

Il remet les documents à Mme la Commissaire Enquêtrice. Ce terrain a été déclassé sur le motif de présence de carrière. Or, les sondages ont montré que ce n'était pas le cas.

Le terrain est desservi par les réseaux collectifs.

A noter que le chemin d'accès, qui est le chemin rural du Brut, a été abîmé et M. CASSAGNE ne peut plus accéder à son terrain par ce chemin.

L'urbanisation proposée récemment sur la commune fait fi des questions hydrauliques et c'est vraiment un problème.

Le terrain est proposé en zone naturelle Np.

La demande de M. CASSAGNE est la suivante :

1. que le chemin rural soit remis en état,
2. que le terrain soit classé pour permettre la construction d'une habitation avec un accès motorisé sur le fond voisin par servitude,
3. que le terrain en taillis soit classé en zone agricole A.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V17 en annexe*).

PERMANENCE N°4 – Lundi 23 Juin 2024 de 9 h00 à 12h15

=> Cette permanence a fait l'objet de 6 visites, V18 à V23

V18- M. et Mme DARRACQ Bertrand et Nathalie

Ils déplorent la très forte circulation devant chez eux, notamment aux heures de pointe. Ils habitent route de Cénac, la maison située à l'angle.

M. DARRACQ est un ancien élu qui a été élu sur la période 2008-2011. Il a suivi un jeune candidat. Il a fait partie des cinq élus qui ont ensuite porté plainte contre le maire. Il fait partie de la commission sécurité de la commune.

La parcelle numéro 116 accueille donc leur maison de bourg sur plusieurs étages avec un petit jardin. Ils déplorent une gestion laxiste des autorisations d'urbanisme dans le périmètre Monument Historique. Des projets sans autorisation qui ne respectent pas le PLU sont autorisés et réalisés.

Dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg, M. et Mme DARRACQ valident l'aménagement qui est proposé, notamment sur les volets limitation de vitesse et stationnement, sur un axe routier dangereux avec une forte circulation à grande vitesse.

La partie piétonne prévue dans le projet se situe sur le patrimoine communal.

Ils sont d'accord pour céder une bande de terrain, nécessaire à l'aménagement prévu, sous conditions :

1. qu'ils puissent toujours ouvrir et fermer leurs volets en toute sécurité,
2. que soit maintenu un espace de visibilité au niveau du carrefour de l'impasse,
3. que soit réservée une place devant chez eux avec un dispositif spécifique,
4. que soit envisagée la réalisation d'un parking sur la parcelle numéro 112 qui est propriété de la commune. Ce parking permettrait également l'accès au cimetière par toutes les personnes, même celles à mobilité réduite. L'accès au cimetière est en effet actuellement très difficilement franchissable. Il est indispensable de traiter rapidement les abords de l'église, que ce soit sur les questions de stationnement, d'accès PMR, etc.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V18 en annexe*).

V19- M. DURAND Patrick

Il vient pour évoquer un terrain propriété de sa mère à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, route de Sadirac, le long de la D115, lieu dit « Lalande ». Les parcelles concernées sont les n° 25 et 27. Ces parcelles sont classées en zone Np au projet de PLU. Ces parcelles sont encadrées sur trois côtés par des maisons.

Il demande si ses parcelles peuvent être classées en zone UD.

Mme la Commissaire Enquêtrice rappelle que la zone UD du projet est très peu constructible.

Il remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (*cf. Dossier V19 en annexe*).

V20- M. CELLERIER Frédéric et M. VALADE Vivien, son futur gendre // *Cf. Visite V27, Courrier C24 et Mail M4*

Ils sont voisins.

Leurs adresses sont : 9 chemin des Sous-Bois « Aux Tambourins », parcelle classée en A au projet de PLU et 10 chemin des Sous-Bois « Aux Tambourins », parcelle classée en N au projet de PLU. Les parcelles concernées sont cadastrées AS n°53 qui est en espace boisé classé, AS 75, AS 129 et AS 56.

Les parcelles AS 75 et 129 sont dans l'enveloppe constructible du SCOT applicable, desservie en réseaux et accessibles via une voie privée.

Ils demandent une surface d'environ 1000 m² sur ces terrains en zone constructible.

Concernant la parcelle AS53, il est demandé un classement à l'angle sud-est de la parcelle sur 1000 m² en zone constructible, sur une partie qui n'est plus boisée.

Le classement sur cette partie à proximité des habitations en espaces boisés classés ne se justifie plus. Il reste encore des arbres plus loin qui sont en mauvais état et qu'il faut absolument nettoyer au risque d'un incendie.

La trame verte et bleue n'est par ailleurs pas justifiée ici. A noter que ce projet de zonage à l'entrée de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, desservi en bus, n'est pas compréhensible à l'aune du PADD du PLU projet et du SCOT.

Un classement spécifique en UD1 par exemple permettant les constructions à usage d'habitations neuves en élargissant un peu l'emprise bâtie serait logique et cohérent avec le PADD du projet de PLU et le SCOT applicable.

Concernant l'emplacement réservé numéro 21, il serait pertinent qu'il permette les cheminements vélos et au-delà des cheminements piétons. La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX se referme sur elle-même avec ce document qui présente un PADD très ouvert et un projet qui se referme. C'est tout à fait contre-intuitif.

V21 – PELISSIER Bénédicte // *Cf. Mail M7*

Sa visite concerne sa propriété située 14 chemin de Coudère, 5 660 m² de terrain, cadastré AX12, classé en zone UD au projet de PLU et en zone UE au PLU actuel.

Elle a un projet de détachement d'une parcelle constructible sur sa vaste parcelle. Ce terrain a été évalué à la vente à 200 000 euros (avec détachement pour construire). Elle y comptait pour sa retraite. Cette parcelle est entourée d'habitations, et desservie par les réseaux.

Cette parcelle est en cours de valorisation dans le cadre d'un projet de vente. Cela constitue un important manque à gagner pour Mme PELISSIER que ce passage en zone UD, non constructible.

Cette zone UD est à proximité du bourg, à environ 1,5 km, à 500 m de l'école communale et doit être traitée de manière particulière. Pourquoi la constructibilité serait-elle gelée à cet endroit-là ?

Elle demande que sa parcelle reste en l'état actuel, soit une zone constructible. Elle précise qu'il n'y a pas de risque de carrière et pas d'impact sur l'environnement à la construction d'une maison sur cette parcelle.

Elle remet un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V21 en annexe).

V22 – M. MODET Guillaume et Pascal

Leur visite concerne le 9 Avenue de Loustallaut. Ils sont voisins de Mme Ginette BOUEY. Le projet de PLU prévoit un classement UA de leurs parcelles avec une servitude de logement locatif social de 50%. Les parcelles sont numérotées 210, 214, 207.

Ils contestent le classement en logement locatif social de leur terrain. Guillaume MODET a contacté des bailleurs et promoteurs pour réaliser un projet sur ces parcelles. Il a proposé à la mairie un projet de maisons. Des discussions ont été engagées avec la mairie qui souhaitait des commerces également. Un permis de construire a été déposé et refusé pour un problème de largeur d'accès puisqu'il se calait sur les voiries existantes.

Aujourd'hui, le permis de construire est soumis à sursis à statuer puisque le PLU a changé et impose une servitude de logements sociaux. Les bailleurs ont par ailleurs répondu qu'ils ne peuvent faire un projet de logements locatifs sociaux qu'à partir de 10 logements. Guillaume MODET indique qu'il n'y aura jamais de logements locatifs sociaux sur ce secteur de faible superficie.

Il a eu le sentiment que « l'on s'est foutu de lui ».

Il demande :

- 1. le retrait de la servitude de 50% de logement locatif social,**
- 2. l'acceptation du premier permis de construire qu'il a déposé et la reprise du projet de commerce en l'état de la discussion avant le refus du permis de construire.**

Son projet initial comportait 6 habitations en R+1, 4 appartements plus 2 maisons mitoyennes. La surface foncière qui était concernée est de 685 m². Guillaume MODET souligne que cela fait près de quatre ans qu'il travaille sur ce projet et qu'il n'a plus confiance en la mairie. A titre de comparaison, il souligne que le projet du Montadet (chez Coco), concomitant au sien, n'a pas fait l'objet d'un sursis à statuer sur le motif de la production de logements locatifs sociaux et une construction est en cours de réalisation.

V23 – M. HUOT-MARCHAND Emmanuel et Mme HUOT-MARCHAND Bénédicte sa fille

Leur requête concerne les parcelles 93 et 94. Ils représentent une donation de 14 personnes, 4 enfants et 10 petits-enfants. Le terrain qui les concerne est classé en zone N au projet de PLU et il est en zone UB au PLU actuel.

En 2021, une déclaration de projet pour une division en 4 terrains a été déposée et refusée sur les motifs de visibilité sur la route de Cambes et d'insuffisance de réseau. Ce refus a été contesté, une discussion s'est engagée, une proposition de trois terrains a été faite et la commune a demandé qu'ils attendent la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Aujourd'hui, le projet de PLU ne permet pas la réalisation du projet, tout est devenu inconstructible. Ils ont pour projet de vendre des terrains à bâtir et permettre ainsi la remise en état et l'adaptation de la maison des parents pour PMR.

Ils contestent le classement zone N, l'insuffisance en réseaux et demandent un classement zone constructible.

Leurs terrains sont dans le périmètre du Bourg aggloméra. Ils étaient présents aux réunions publiques et ont suivi l'élaboration de ce document.

Par ailleurs, ils s'interrogent sur le classement de la maison type basque en élément de patrimoine numéro 35, mais ne le contestent pas.

Cette zone est motivée par une trame verte. Le projet conservera quoi qu'il en soit les arbres de qualité. Ils ne parviennent pas à trouver d'explication à ce classement dans le dossier soumis à enquête publique.

Ils remettent un dossier en main propre à Mme La Commissaire-Enquêtrice (cf. Dossier V23 en annexe).

PERMANENCE N°5 – Vendredi 04 Juillet 2025 de 15 h00 à 18h00

=> Cette permanence a fait l'objet de 6 visites, V24 à V29

V24 - GARBUYO Michel, entreprise Vertical Sud, Mme PALLAS Audrey, société Vinci Immobilier et M. FRANCOIS Christian, architecte

Ils viennent pour évoquer un projet qu'ils portent avec la commune et veulent en vérifier la compatibilité vis-à-vis du PLU projet.

Les coordonnées cadastrales sont A048.

Le projet est concerné par :

1. l'emplacement réservé 14 pour l'élargissement de voirie,
2. un élément de patrimoine bâti protégé numéro 30,
3. une servitude de logement locatif social de 25%.

Ils viennent vérifier l'emprise au sol, les reculs, le taux d'espace en pleine terre, la hauteur des bâtiments et si le projet respecte l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ils prévoient la construction d'environ 85 logements, le chiffre est variable en fonction de la typologie définitive des logements, dont 25% de LLS, soit pour 85 logements, 21 LLS. Ils vont produire une surface de plancher de 4611 m².

Une lecture détaillée du règlement écrit, page 47 de la zone UB est réalisée. Est constaté au chapitre 1.19 « stationnement » qu'il y a des éléments peu logiques.

Concernant le stationnement, le projet prévoit une partie privée comportant les bâtiments et les stationnements dédiés à ces bâtiments et une partie restituée au domaine public qui comportera stationnement, espaces verts et cheminement doux.

Le besoin théorique pour le nombre de logements envisagés est de 162 places. Le projet propose 86 places privées et 43 places publiques.

Il est demandé qu'une exception soit proposée sur l'orientation d'aménagement et de programmation concernant le stationnement.

Concernant le règlement écrit, une modification de la rédaction est étudiée qui proposerait une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher créée avec au minimum une place par logement, ceci s'appliquant au logement libre. Concernant l'hébergement, il est proposé que soit ainsi rédigé le règlement écrit : une place de stationnement par tranche de 4 lits d'hébergement au lieu des 3 proposés dans le projet de PLU.

Concernant les réseaux, l'article 1.3.2.3 indique un paragraphe que l'équipe demande à supprimer, qui commence par « Dans l'attente du réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations, accessibilité en le domaine public et la chaufferie ». La difficulté est qu'on ne connaît pas le type de chauffage qui sera mis en œuvre, on n'en connaît pas non plus le planning, et il est donc extrêmement difficile de prévoir un raccordement à ce jour.

V25- Mme CHAPEAU Emmanuelle // à mettre en lieu avec le courrier C6

Elle évoque sa propriété située au 24 chemin de Terrail, parcelles AB204 et AB 213. Elle possède 5 000 m² de terrain. Elle a un projet de construction d'une piscine qui nécessite qu'une bande d'environ 4 m soit classée en zone A au lieu de naturelle protégée, Np sur la parcelle AB 213.

Elle demande donc que la limite entre les zones A et Np soit décalée d'environ 4 mètres pour permettre la réalisation d'une piscine à proximité de son habitation.

V26 – M. MOREAU Jean-Louis // à mettre en lien avec l'observation au registre R1

Il est mandaté par ses enfants. Sa requête concerne une ancienne propriété agricole, lieu dit « Chanterne ». Elle s'étend sur 2 hectares de terrain avec des vignes en fermage et des peupliers, classée en zone Ap.

Le bâtiment existant présent sur cette propriété n'est plus agricole depuis les années 50. Aujourd'hui, il y a deux logements en location sur les parcelles 59 pour partie et 61, ainsi qu'un hangar à foin et un chai sans toiture.

Son projet est de procéder à la rénovation du hangar à foin et du chai pour créer trois autres logements, deux T3 et un T1, en location dans le volume des bâtiments existants.

Le changement de destination n'est pas autorisé dans le règlement de la zone A. Pourquoi ne pas l'autoriser sur l'ensemble du territoire communal ? Un changement de destination des bâtiments autrefois agricoles, aujourd'hui sans destination, et qui se détériorent, serait souhaitable.

Concernant le règlement écrit, page 61, et fait référence à une liste qui n'existe pas => à corriger,. Il indique que le terrain concerné dispose d'un assainissement non collectif de capacité 6 logements avec une station conforme.

Il demande que soit autorisé le changement de destination sur ces bâtiments en zone agricole.

V27 – M. VALLADE Vivien // Cf. Visite V20, Courrier C24 et Mail M4

Il revient pour faire une observation plus macro, notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Concernant l'entrée nord-ouest de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, il eût été intéressant qu'une orientation d'aménagement et de programmation soit proposée sur ce secteur, mettant en valeur l'aller vers l'église. Cette orientation aurait pu traiter les questions de mobilité, notamment vélo et piéton, d'intensification de l'urbanisation autour de l'arrêt de bus des « Tambourins » en particulier.

Il aurait été favorable à la proposition d'un zonage spécifique qui aurait créé un lieu d'intensité urbaine permettant de rompre la vitesse excessive par cette entrée de la ville.

Concernant les espaces boisés classés, notamment sur la parcelle AS53, M. VALLADE s'interroge sur la raison du classement du fait de la nature des terrains. Ce secteur n'a pas été analysé à une échelle intercommunale et c'est regrettable. La trame verte principale passe sur la limite communale, du côté de la commune voisine. L'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg qui reprend la convention d'aménagement de Bourg est intéressante.

L'emplacement du collège aux abords d'une zone d'activité économique interroge.

Son beau-père, de santé fragile, souhaite vendre sa grande maison pour construire sur la parcelle AS75 et AS129 pour une parcelle constructible de 1000 m².

Il aurait été intéressant de conditionner la capacité constructive au caractère basse consommation des constructions proposées.

Le projet de construction qui concerne la parcelle AS53, pour réaliser une construction à usage d'habitation, pour louer par exemple ou construire une structure d'accueil de personnes âgées par exemple aurait été intéressant à retenir.

La grande allée vers l'église n'est pas mise en valeur, la question des déplacements vélo et piétons très peu prise en compte. Les orientations générales du PADD ne se retrouvent pas réellement dans le reste du document et c'est regrettable.

V28 – M. CONSTANT Serge

Il habite SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, dans la maison de son grand-père. Il est Saint-Caprésien depuis une douzaine d'années. Sa maison est dans un secteur très isolé qui n'est pas constructible. Il demande des renseignements sur le projet de PLU, secteur « Au Rat », zone A. Il est fait lecture du règlement écrit de la zone agricole A.

V29 – Mme CONTRE Jacqueline et Mme DIEUSAERT Sylvie, sa fille

Les enfants de Mme DIEUSAERT sont la cinquième génération présente sur SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Elles évoquent les parcelles 258 et 259, lieu-dit « Madrolle » et les parcelles 191 et 1081, lieu-dit « Fermidroit ». Ces parcelles sont toutes classées en Ap.

Elles demandent leur classement en zone constructible pour que leurs enfants puissent construire leur maison.

Elles regrettent que, par le classement Ap, soient pénalisés les gens qui sont sur SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX depuis toujours, et que soient proposés en zone constructible seulement des terrains pour accueillir de nouveaux habitants arrivant de l'extérieur, concentrés dans le Bourg et ses abords.

Pourquoi on ne peut pas construire en dehors du Bourg et de ses abords ? Mme DIEUSAERT ne comprend pas.

Un classement en A aurait été du moins plus logique, le classement Ap interdisant tout.

Par ailleurs, concernant la maison de Mme DIEUSAERT, elle ne comprend pas pourquoi son terrain situé au « Patissot » n°122 est classé en zone Np alors qu'elle l'a acheté en terrain à bâtir et qu'il s'agit de son jardin.

Elle demande que la parcelle 122 passe en zone UD pour permettre la construction d'une annexe ou bien l'extension de son habitation. Ses enfants souhaiteraient construire à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et ils ne le peuvent pas, c'est absolument désolant. Il n'y a pas d'intérêt à vivre à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX si on est les uns sur les autres dans le Bourg.

L'entretien de ces terrains est très compliqué.

Elle s'interroge sur le pourquoi du fait que ces terrains sont en zone agricole protégée. De quoi sont-ils protégés ?

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Huit observations ont été portées au registre d'enquête publique dont quatre directement en lien avec des visites recensées lors des 5 permanences en mairie et avec un mail.

Observation au registre n°1 – R1 – M. MOREAU Jean-Louis // Cf. Visite V26

Il déplore le fait que le nouveau règlement du PLU pour les zones A dans les articles 1 et 1.17 n'autorise pas le changement de destination pour des anciens bâtiments agricoles.

Il demande que soit autorisé en zone A pour les bâtiments agricoles n'ayant plus cet usage depuis un temps donné, et démontrant l'impossibilité d'un retour en activité, que soit autorisé un changement de destination et la possibilité de créer des logements d'habitation permanents, en locatif ou autre, dans ces bâtiments.

Observation au registre n°2 – R2 – Mme ROY Aurore // Cf. Visite V8

Elle indique qu'elle est propriétaire, route de Cénac, des parcelles AA133, AA134, AA147, AA216, AA219 et AA220. Elle bénéficiait jusque-là de bâtiments agricoles qui étaient attenants à son corps de ferme et qui appartenaient à sa famille. Une succession est en cours, elle ne peut plus accéder à ces bâtiments et elle se retrouve en difficulté pour pratiquer son élevage de chevaux.

Par conséquent, elle demande que la zone agricole protégée passe en zone agricole classique permettant de développer un projet de bâtiment à usage agricole, pour ce qui la concerne, un petit hangar pour stocker son matériel agricole.

Cela lui permettra de poursuivre son activité.

Observation au registre n°3 – R3 – Mme GUERIN Alexandra // Cf. Visite V15 et Courrier C30

Elle est propriétaire de terrain situé 13 chemin de Bella Vista.

Un terrain mitoyen de sa parcelle, AO169, a été rétrocédé à la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. La commune a fait le choix de rendre ce terrain constructible pour des raisons financières. Elle alerte sur ces pratiques qui se font au détriment du bien-être des citoyens et de l'environnement.

Observations au registre n°4 et 5 – R4 et R5 – M. Et Mme LANUSSE Christian et Régine // Cf. Mail M3

Elles concernent les parcelles AR57 et en indivision les parcelles AR56, 66, 67, 80, etc. **Ils souhaiteraient que leurs parcelles passent en zone constructible.** Ils ont sollicité de nombreuses équipes municipales, rencontré de nombreux maires depuis de nombreuses années, mais ne parviennent pas à ce que ces terrains passent en constructible. Ils ont systématiquement eu des réponses négatives.

Cette requête vient de M. LANUSSE n'est à 5 ans près qui a 77 ans, il exprime le fait que son seul vœux maintenant est que ces terrains puissent être constructibles pour les donner à sa fille de 50 ans ce qui lui permettra de pouvoir s'acheter un appartement.

Les parcelles concernées se situent près du Bourge, sur un terrain plat, à côté du lotissement Argenton. Il indique les qualités de ce terrain pour la construction, il déplore le fait qu'on soit toujours en train de subir

les erreurs des municipalités précédentes. Il exprime sa contrariété et il espère donc que tout ou partie de ces terrains puissent passer en constructible

Observation au registre n°6 – R6 – M. et Mme BANCELIN

Ils souhaitent que les parcelles AC 217 et AC 55, situées à Biguey, Les Hautes Terres, Les Méneaux qui constituent des espaces verts naturels historiques et emblématiques du lotissement Les Hautes-Terres, et qui constituent de véritables îlots de fraîcheur au sein de l'espace bâti, puissent être préservés. En particulier la parcelle AC17 qui accueille deux vieux chênes et qui assure un rôle paysager et de biodiversité important.

Elles ont été proposées en zone UD dans le cadre du projet de PLU. Ils demandent un classement en zone naturelle N, à l'instar des parcelles AC 17, 19, 20, 21, 22 et 86 qui sont situées plus au nord.

Observation au registre n°7 – R7 – Mme MARQUAIS Brigitte // Cf. Visite V11

Au lieu dit « Les Méneaux », parcelle cadastrée AP37, suite à la rencontre qu'elle a pu avoir avec la Commissaire Enquêtrice et à l'analyse qui a été faite, elle constate les anomalies suivantes :

- ✗ cette unité foncière était bien une partie d'une exploitation agricole qui a aujourd'hui disparu,
- ✗ des maisons d'habitation ont été construites avec des parcs d'agrément et non des terres cultivables à cet endroit-là,
- ✗ la parcelle AP n°37 pour partie est encadrée par deux parcelles bâties, la AP 36 et la AP 166.

Elle demande que la totalité de sa parcelle AP 37 soit classée en zone 2AU.

Observation au registre n°8 – R8 – Mme BUETAS Monique

Elle voudrait savoir si l'annexe à son logement situé dans la zone numéro 50 pouvait passer en zone agricole pour l'habitat. Elle dit que son logement est, lui, en zone 48.

Elle demande à pouvoir changer la destination de son bâtiment.

OBSERVATIONS PAR COURRIER ADRESSÉES A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

Trente courriers m'ont été transmis dont onze directement en lien avec des visites recensées lors des 5 permanences en mairie.

Courrier n°1- C1 – M. CAHUZAC Jean-Paul // Cf. Visite V1

Il remercie Mme La Commissaire Enquêtrice de son accueil le 2 juin à 9h en mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il indique être à sa disposition pour évoquer sa demande relative à la parcelle AN69 ou éventuellement pour l'accompagner sur une visite de site si nécessaire.

Courrier n°2- C2- Mme MARANE Nicole // Cf. Visite V5

Elle indique faire suite à son entretien du 10 juin et complète la demande de révision du PLU pour la parcelle AN27 en indiquant que des fondations sont encore visibles sur cette parcelle. Elle demande à ce que Mme La Commissaire-Enquêtrice en tienne compte.

Courrier n°3 - C3- Mme LICOINE Nathalie // Cf. Visite V6

Elle indique faire suite à l'entretien du 11 juin et indique avoir consulté le 12 juin un géomètre Expert. Elle a pu obtenir les informations concernant les compteurs installés lors de la construction de sa maison située 19 avenue du Loustallaut à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le géomètre lui a confirmé que les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz doivent obligatoirement être installés en limite du domaine public et non en domaine privé. Et cette information a été validée lors de l'acquisition du terrain. C'est sur son acte de vente. Elle souhaite également attirer l'attention de Mme La Commissaire-Enquêtrice sur la nécessité de prévoir l'installation de la boîte aux lettres ainsi que de l'interphone sur le pilier du premier portail blanc. Elle indique que ces installations sont essentielles pour assurer un accès pratique à la propriété de M. BAZZO, ainsi qu'à celle de Mme LICOINE. Elle remet en pièces jointes de son courrier l'acte notarié, la copie du permis de construire, ainsi que les photos de ses compteurs, boîte aux lettres et interphone.

Courrier n°4-C4- Mme MASSON Maryon // Cf. Visite V12

Elle indique faire suite à son rendez-vous du 20 juin à 15h30 en Mairie. Elle représente la SCI Amageo, propriétaire au 57 chemin des Meneaux à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, concernée par le règlement de la zone UD. Elle réitère les arguments avancés dans le courrier joint à celui concernant les modifications et nouvelles contraintes que subit sa parcelle cadastrée AC33. Elle remet un courrier qui avait été transmis à Mme Le Maire le 20 Mars 2025 indiquant effectivement le fait que **sa parcelle soit rendue inconstructible et le fait qu'elle conteste cette inconstructibilité.**

Courrier n°5- C5- Mme MASSON Maryon // Cf. Visite V12

Elle remet dans le cadre du courrier C5 à Mme La Commissaire Enquêtrice une copie d'une lettre recommandée avec accusé réception transmise par la SCI Amageo à la mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX dans le cadre d'un recours collectif concernant les parcelles AC33, AC34, AC38 et AC37 qui sont classées en zone UD au PLU projet. Le lotissement pavillonnaire qui accueille ces parcelles c est situé à l'écart du bourg. **Elle déplore que dans le projet de futur PLU, les constructions soient interdites dans la nouvelle zone UD, qui rend donc inconstructibles ces parcelles. Elle demande donc l'annulation des modifications qui**

sont proposées au nouveau plan local d'urbanisme de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et notamment pour ce qui concerne les parcelles AC33, 34, 38 et 37.

Courrier n°6- C6- Mme CHAPEAU Emmanuelle // Cf. Visite V25

Elle indique son souhait de pouvoir réaliser une piscine privative à cheval sur deux parcelles, la AB204 et la AB213, l'une classée en zone N, l'autre en zone Np au PLU. Elle souhaiterait que la limite de la zone N p soit décalée de quelques mètres pour pouvoir lui permettre d'implanter sa piscine.

Courrier n°7- C7- GNSA Bordeaux- Groupe National de Surveillance des Arbres // Cf. Courrier C30, Visite V15 et Observation au registre R3

Le groupe national de surveillance des arbres a été alerté par le collectif « Sauvons les arbres de Saint-Caprais » en avril 2024 dans le cadre d'un projet d'urbanisation sur une surface boisée jouxtant des habitations individuelles chemin du Pontac dans le lotissement Bella Vista. Il rappelle l'envoi d'un courrier en RAR du 14 mai 2025, un entretien téléphonique avec Mme Le Maire du 15 mai. Il rappelle l'historique, retrait du porteur de projet et déplore le défrichement de la zone, les 21 et 22 mai derniers. **Il demande à la municipalité de revoir cette partie du PLU et de protéger cet espace boisé.**

Courrier n°8- C8 – Mme GAILLARD Cécile, mandataire judiciaire à la protection des majeurs pour le compte de Mme LAFAGE née LARRUE Catherine

Elle évoque les parcelles cadastrées AH21, AB263 et AB185. Il est indiqué que Mme LAFAGE a acquis ces parcelles dans le cadre d'une succession.

Elle n'a pas la capacité financière d'entretenir ces parcelles. Elle est reconnue en qualité de personne handicapée.

En sa qualité de curatrice, pour préserver les intérêts de Mme LAFAGE et permettre la vente des parcelles, **elle demande de maintenir le PLU inchangé sur ce secteur et de laisser la possibilité de céder des terrains pour une construction nouvelle.**

Courrier n°9- C9- M. DE GUILHEM Julien // Cf. Courriers C11, C12, C13, C14, C15, C16, C26 et C28

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme qui autorise la construction d'un ou plusieurs bâtiments en R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Il est riverain et citoyen concerné, il est très inquiet quant au choix de l'équipe municipale de faire évoluer le document d'urbanisme en ce sens.

Il en indique les désavantages et problématiques en évoquant le manque de concertation, le coût pour les finances publiques, l'impact sur le cadre de vie. Selon lui, le projet modifie radicalement la perspective paysagère en limite de zone Bâtiment de France, impacte largement les capacités d'accueil des réseaux publics et privés, bouleverse radicalement le cadre de vie locale, entraîne des coûts importants de reconstruction et de déménagement de l'école maternelle qui sont inutiles et irresponsables, et crée un effet de surplomb sur les propriétés voisines, ce qui engendre une perte d'intimité pour les habitants déjà installés.

Il demande donc que le projet de PLU soit reconsidéré.

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Il indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Il indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Il s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. **Il demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.**

Courrier n°10- C10 Mme et M. DOMINGUE Cécile et Stéphane

Ils sont propriétaires des parcelles cadastrées AC1 numéro 161. Ils indiquent avoir consulté le document et constatent que leur parcelle est divisée en deux zones. L'une où se trouve leur maison, qui est classée en AC (*UC probablement*), et l'autre où se trouve leur garage, en zone A.

Ils constatent que sur l'ensemble des parcelles du PLU, les bordures des différentes zones suivent naturellement le tracé des limites de propriété. **Il leur semble donc logique que leur terrain soit en totalité classé en zone UC.** Ils joignent un extrait de document.

Courrier n°11- C11 – M. HUTSEBAUT Camille // Cf. Courriers C9, C12, C13, C14, C15, C16, C26 et C28

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme qui autorise la construction d'un ou plusieurs bâtiments en R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Il est riverain et citoyen concerné, il est très inquiet quant au choix de l'équipe municipale de faire évoluer le document d'urbanisme en ce sens.

Il en indique les désavantages et problématiques en évoquant le manque de concertation, le coût pour les finances publiques, l'impact sur le cadre de vie. Selon lui, le projet modifie radicalement la perspective paysagère en limite de zone Bâtiment de France, impacte largement les capacités d'accueil des réseaux publics et privés, bouleverse radicalement le cadre de vie locale, entraîne des coûts importants de reconstruction et de déménagement de l'école maternelle qui sont inutiles et irresponsables, et crée un effet de surplomb sur les propriétés voisines, ce qui engendre une perte d'intimité pour les habitants déjà installés.

Il demande donc que le projet de PLU soit reconsidéré.

Il souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Il indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Il indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Il s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. **Il demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.**

Courrier n°12- C12- Mme MONTFOLLET Typhaine // Cf. Courriers C9, C11, C15, C16, C26 et C28

Elle souhaite formuler un recours gracieux contre l'évolution du plan local d'urbanisme concernant le prolongement et l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Le projet soulève de sa part de vives inquiétudes. Premièrement, une voirie publique au profit d'un lotissement privé, cela semble être du détournement manifeste de finalité. Donc en décidant de prolonger le chemin à « Cran Nord » pour desservir ce lotissement, la commune met des moyens publics au service exclusif d'un projet immobilier public. La justification de l'intérêt collectif n'est pas avérée. Elle indique qu'il y a eu une absence de concertation et de transparence. Cette opération n'a fait l'objet d'aucune information publique ni d'aucune réunion de concertation. Elle indique que ce projet porte atteinte au cadre de vie et constitue un risque d'urbanisation non maîtrisée. La transformation de ce chemin rural en voie d'accès active va augmenter le trafic et va être source de bruit, de sécurité routière dégradée et probablement d'un risque d'extension progressive de l'urbanisation dans des zones qui ne s'y prêtent pas. Donc ce projet va à l'encontre des engagements généraux en faveur de la modération de l'étalement urbain et de la préservation des trames naturelles. Autre point, il s'agit d'un financement public injustifié. Elle s'interroge sur le fondement juridique et budgétaire de cette opération. **Elle demande donc de revenir sur ce projet, de modifier le projet de PLU en conséquence ou tout programme relatif au prolongement du chemin dit à « Cran Nord » vers le lotissement Les Terrasses.**

Courrier n°13- C13- Mme MONTFOLLET Typhaine // Cf. Courriers C9, C11, C14, C26 et C28

Elle formule un recours gracieux, identique à ceux de M. HUTSEBAUT et de M. DE GUILHEM concernant la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Courrier n°14- C14- M. MONTFOLLET Louis // Cf. Courriers C9, C11, C13, C26 et C28

Il formule un recours gracieux, identique à ceux de Mme MONFOLLET, de M. HUTSEBAUT et de M. DE GUILHEM concernant la possibilité de construire un ou plusieurs bâtiments R+2 sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village avenue de Loustallaut.

Courrier n°15- C15- M. MONTFOLLET Louis // Cf. Courriers C9, C11, C12, C16, C26 et C28

Il fait la même observation que Mme MONFOLLET concernant l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Courrier n°16- C16 – Mme HUTSEBAUT Natacha // Cf. Courriers C9, C11, C12, C15, C26 et C28

Elle formule un recours gracieux, là encore concernant l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses », situé à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Le texte est le même que celui transmis par M. MONTFOLLET et Mme MONTFOLLET.

Courrier n°17- C17 – M. DUBOIS Jean-Pierre et M. DUBOIS Jean-Paul

Ils demandent à ce que les bâtiments construits de la ferme de la Grave, route de Cénac, deviennent des habitations après aménagement. Ils indiquent qu'ils ont un projet qui serait donc assuré par M. Vertout, acheteur, et **demandent donc que l'on puisse changer la destination de ces bâtiments agricoles.**

Courrier n°18- C18 – Mme D'ARTOIS Lucie

Elle remet à Mme La Commissaire-Enquêtrice un courrier du 1er juillet 2025 adressé à Mme Le Maire. Elle souhaite attirer l'attention sur l'évolution constatée concernant la zone dans laquelle se trouve son logement au 14 chemin de Madrolle. Il s'agit d'un terrain qui est classé en A. Aujourd'hui, classifié en zone A, les logements sont identifiés en secteur NB. Cette classification va disparaître avec le nouveau PLU. **Elle demande que soit portée une attention particulière afin d'identifier distinctement ces logements en proposant une modification du zonage en un zonage agricole habitat.** Les parcelles sont numérotées 304, 306, 307, 311, 312 et 183. Elles correspondent à leur logement principal ainsi qu'à un bâtiment annexe qui est aujourd'hui un garage fermé. **Donc elle demande un classement A lui permettant de faire évoluer ces bâtiments.**

Courrier n°19- C19 – Chambord Avocat

Ce courrier est écrit dans l'intérêt de Mme CAPELLA, propriétaire des parcelles situées route de Madirac sur le territoire de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Ces parcelles sont cadastrées AH6 et HH7 et s'étendent sur une superficie de 6,5 hectares. Ces parcelles sont situées à cheval sur les zones UY et N du PLU, actuellement en vigueur sur le territoire. Le nouveau projet de PLU aura pour effet de rendre inconstructibles les parcelles AH6 et AH7. Donc Mme CAPELLA entend contester cette proposition de classement en zone naturelle Np de ses parcelles. Elle estime que ce classement n'est pas justifié et n'est pas cohérent compte tenu de la localisation des dites parcelles le long de la route départementale 14E3 et située dans l'enveloppe urbaine du projet de SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise arrêtée le 16 avril 2025. **Donc elle demande la conservation d'un classement en zone constructible.**

Courrier n°20- C20- Mme CLERC Laura

Ils souhaitent par ce courrier faire part d'un projet qui leur tient particulièrement à cœur. Avec son conjoint M. ROLLAND PIEGE Thibault, ils sont propriétaires de la parcelle AX58. Ils sont par ailleurs en relation avec le propriétaire des terrains attenants AX23 et AX24 pour un éventuel achat. Ils souhaitent réaliser un ensemble de petits chalets en bois uniques et insolites destinés à la location à la nuitée sur l'ensemble de ces trois parcelles, donc la leur AX58 et celles qu'ils souhaiteraient acheter AX23 et AX24. Ils indiquent leur souhait de préserver le plus possible la végétation existante en intégrant les cabanes à construire de manière harmonieuse dans le paysage. **Donc ils demandent que leur projet soit réalisable.**

Courrier n°21- C21- M. GIANINA Richard

Il indique faire suite à un courrier transmis à Mme Le Maire le 15 mai 2025. Il indique que **le projet d'activité d'hébergement touristique** qui est l'objet de sa demande consiste à louer occasionnellement la maison à des amoureux de la nature via les plateformes de type de Gîtes de France ou Airbnb. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'article L324.1.1 premièrement du code du tourisme. Les revenus tirés de cette location lui permettront de couvrir une partie des charges d'entretien de sa maison qui sera mise à la disposition d'une clientèle de passage. Il précise que cette location ne sera accompagnée d'aucune prestation de loisirs, pas plus que de restauration.

Courrier n°22- C22- Mme ROBERT Françoise

Elle fait suite à son entrevue du 17 juin avec M. Lax, en indiquant que sa maison est passée en zone agricole protégée, alors qu'elle était classée en zone urbaine dans le cadre du PLU précédent. **Elle souhaiterait que sa maison et son terrain attenant restent en zone urbaine**, afin de ne pas faire perdre trop de valeur à cet ensemble. Son adresse est 4 chemin de Fermidroit à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Courrier n°23- C23- Madame MARANE Nicole // Cf. Visite V 5

Elle indique faire suite à son entretien du 11 juin et complète sa demande de révision du PLU sur la parcelle A27 en précisant que des fondations sont encore visibles sur cette parcelle.

Courrier n°24- C24 – M. CELLERIER Frédéric // Cf. Visites V 20 et V27 et le Mail M4

Ce courrier concerne le secteur des « Tambourins » parcelles AS53, AS56 AS57 et AS75 AS129.

Courrier n°25- C25- Consorts ESTRADE

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, ils souhaitent formuler des observations concernant d'une part les parcelles AV15, 35, 36, 37, 38, 39, 45, 158, 171, 176. Pour cela, ils remettent un plan illustrant ces parcelles et indiquent que ces parcelles sont actuellement majoritairement situées en zone UB du PLU opposable. Ils indiquent que dans le cadre du projet de PLU révisé, ces terrains seront reclassés en zone Ap pour partie, c'est-à-dire en zone agricole protégée, en zone 1AUe pour partie, c'est-à-dire en zone ouverte à l'urbanisation et destination principale d'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêts collectifs, et en zone 1AUh pour partie, c'est-à-dire en secteur de développement urbain, visant à privilégier le confortement de la vocation résidentielle tout en s'adaptant à l'environnement urbain ou paysager particulier existant autour de chacun des sites en projet.

Donc, ils indiquent que la révision du PLU a de fortes incidences sur la valeur vénale de leur terrain. Ils en font une estimation et **ils demandent que soit modifié le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone 1AUe**. Ils souhaiteraient pouvoir créer des logements dans la zone 1AUe sous réserve d'un aménagement d'ensemble cohérent. Ils indiquent l'erreur de qualification de la parcelle cadastrée AV176 indiquant qu'elle a été classée à tort à vocation agricole. Elle n'en présente pas les caractéristiques et se situe actuellement en zone UB à proximité immédiate de la mairie et de l'école. **Donc ils sollicitent que cette erreur soit corrigée et la parcelle reclassée en zone UB**. Par ailleurs, l'emplacement réservé numéro 20, prévu sur cette parcelle est selon eux disproportionné par rapport aux objectifs du maillage envisagé. **Ils demandent donc que son emprise soit réduite**. Enfin, **ils demandent le maintien de la destination actuelle de plusieurs parcelles**, en l'occurrence les parcelles AV171, AC13, AC20, AV15, qui ne justifie pas, selon eux, un reclassement ou une évolution de leur statut dans le projet de PLU.

Courrier n°26- C26. M. HUTSEBAUT Camille // Cf. Courriers C9, C11, C12, C13, C14, C15, C16 et C28

Au même titre que les remarques déjà faites par d'autres habitants, il souhaite formuler un recours gracieux relatif au fait que sont autorisées les constructions d'un ou plusieurs bâtiments en R+2, sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village, avenue de Loustallaut., et donc joint le même document que ses collègues. De même, ce recours gracieux comprend un recours gracieux relatif à l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses ». Là encore, en joignant le texte général déjà émis par d'autres habitants.

Courrier n°27- C27- M. GUYONNET Théo

Il a fait l'acquisition d'une parcelle de 7 hectares aux « Méneaux », lieu -dit « La Grande Bersane », dans l'optique de développer son activité professionnelle d'élevage et de pension chevaux au pré. **Il fait donc la demande de changement de zonage sur le PLU projet afin que cette parcelle passe de zone agricole protégée en zone agricole simple**. Il joint un plan pour situer son terrain.

Courrier n°28- C28- M. TANDT Fabien // Cf. Courriers C9, C11, C12, C13, C14, C15, C16 et C26

Au même titre que les remarques déjà faites par d'autres habitants, il souhaite formuler un recours gracieux relatif au fait que sont autorisées les constructions d'un ou plusieurs bâtiments en R+2, sur le terrain actuel de l'école maternelle située place principale du village, avenue de Loustallaut., et donc joint le même document que ses collègues. De même, ce recours gracieux comprend un recours gracieux relatif à l'aménagement du chemin dit à « Cran Nord » en direction du lotissement strictement privé dénommé « Les Terrasses ». Là encore, en joignant le texte général déjà émis par d'autres habitants.

Courrier n°29 - C29- Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Il s'agit d'un courrier igné par Mme Le Maire et demandant que des réajustements d'erreurs matérielles de saisines particulières analysées durant l'intervalle arrêt mis à l'enquête soient faites.

Il est indiqué qu'il serait opportun de pouvoir intégrer plus précisément comme enjeu d'aménagement dans l'OAP du centre-bourg la réalisation de logements libres et sociaux pour l'hébergement et l'autonomie des seniors en cœur de bourg, à proximité des commerces, des services et des équipements médicaux.

La ville souhaite enlever la flèche de circulation entre le lotissement « Des Terrasses » et l'école. L'école matérielle est clôturée intégralement suite à un rapport de sécurité de la gendarmerie. Ce passage n'est désormais plus possible.

Il est demandé que soient modifiées les hauteurs prévues sur les bâtiments qui remplaceraient l'école maternelle afin de rester en cohérence avec les lignes urbaines voisines, notamment la résidence le Côte-Saint-Caprais, le lotissement, « Les Terrasses ». Il est donc envisagé de conserver les hauteurs des bâtiments environnants en R+1 et d'autoriser le R+2 pour la partie commerce le long de la RD.

Sur la zone UY, la Ville souhaite modifier le tableau des destinations autorisées au sein de la zone d'activité ainsi que leur zone d'implantation. Elle souhaite donc créer un linéaire commercial autorisant les activités de restauration uniquement sur le front bâti en rez-de-chaussée le long de la RD afin de maintenir une centralité de service sur le centre-bourg et d'interdire les activités de restauration en dehors de ce linéaire.

Concernant le passage en At d'une partie des terrains de la SCE à la Gontry, la famille RIVES a déjà une activité d'hébergement touristique. Leurs emprises sont en partie concernées par un zonage At approprié à l'activité actuelle. Selon la cartographie qui est jointe au courrier, il est nécessaire d'adapter le zonage en passant la totalité des emprises identifiées en At, ce qui permettrait le changement de destination et d'adapter les activités futures sur la durée de vie du PLU.

Concernant une erreur matérielle, modification de zonage pour une meilleure cohérence urbaine en intégrant les parcelles AN122 et AN121 en zone UD en continuité du lotissement. Cinquièmement, modification du zonage, passage d'emprise en zone UD afin d'assurer une évolution possible des unités foncières contiguës.

Sixième point, modification de zonage pour des espaces arborés appartenant à la ville, donc la parcelle A030 du lotissement « Le Parc Montadé ».

Changement de zonage, passage en N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour les lotissements alentours. Classement L151-19 de l'ensemble des sujets, ce qui permettra la protection du patrimoine végétal.

Parcelle AK120 du lotissement « Des Hauts de Saint-Caprais » changement de zonage, passage en zone N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour le lotissement.

Parcelle AN85 du lotissement « Des Hauts de Saint-Caprais » changement de zonage, passage en zone N pour garantir la conservation d'îlots de fraîcheur pour le lotissement.

Erreur matérielle à corriger, enlever la bande jaune interdisant les constructions aux « Méneaux ». Erreur matérielle, modification de zonage en zone A afin de maintenir une continuité de zonage sur la parcelle AE65.

Modification de zonage pour la parcelle AM136 en zone A. En zone Ap dans le projet, il est nécessaire de la laisser en zone A comme aujourd'hui pour les petites constructions en continuité des unités foncières actuelles.

Correction d'une erreur matérielle, modification de zonage pour les parcelles AZ1, 2, 3 et 4 qu'il faut passer de zone A en zone Ace, centre équestre.

Onzième point, erreur matérielle, modification de zonage pour les parcelles AZ 16 et 18 à passer de la zone Ap en zone Ace pour centre équestre.

Modification de zonage et ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle AW 47, prévision d'une extension et d'un accès direct au groupe scolaire depuis le domaine public.

Modification de zonage pour la parcelle AW42, passer la parcelle de Ap en zone UD afin de permettre les petites constructions en continuité des unités foncières voisines.

Modification de zonage pour la parcelle AB07, passer la parcelle de Nh en Np en intégrant les parcelles dans la zone Np voisine.

Et seizièmement, modification de forme, rapport de présentation, diagnostic, petite correction, d'erreurs matérielles, résumé non technique, correction de phrases et d'erreurs matérielles.

Courrier n°30- C30- Collectif de riverains de la parcelle AO169 // Cf. Visite V15 , Courrier C7 et Observation au registre R3

Ils remettent en question la constructibilité d'un espace vert au PLU. Donc ce courrier fait écho à la visite de Madame DUPEBE le 20 juin à 17h dans le cadre de l'enquête publique. L'ensemble des points ont alors été évoqués. Il concerne la parcelle AO169. Un rappel de l'historique est proposé dans le courrier. Les motifs du collectif à vouloir conserver cet espace vert sont exposés, à la fois les aspects écologiques et de biodiversité, les aspects de densité de population sur la zone, les aspects techniques. Ils indiquent s'inquiéter du sort réservé à cette parcelle qui pourrait s'élargir à tous les anciens espaces verts des lotissements de la commune.

Est joint à ce courrier un certain nombre de photos et de rapports relatifs à la faune et flore observées sur la parcelle AO69.

Les signataires de ce courrier sont M. Christophe ARRIBEMAUGE, Mme Edwige DUPEBE, Mme Chantal BOTELLA, Mme Anne-Marie GENEVIEREe, M. Jean-Marc SOULIE, Mme Corinne COPIT, M. Didier VENTURI, Mme Maïté VENTURI et Monsieur Moustapha DAOUDI.

OBSERVATIONS PAR MAIL ADRESSÉES A MME LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE

Onze mails m'ont été transmis dont quatre directement en lien avec des visites recensées lors des 5 permanences en mairie.

Mail n°1- M1 – M. AUTHIER Jean-Louis

Sa demande concerne sa propriété située 18 chemin de Carrère, 33 880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, parcelles 83 et 85. Il avait déposé un permis de construire en 2004 pour 2 constructions pour ses enfants. La zone a été gelée pour suspicion de carrière et les permis ont été refusés. On lui a demandé d'être patient. Le jour où la suspicion de carrière serait levée, il pourrait concrétiser son projet. Aujourd'hui, au regard du PLU projet, la suspicion de carrière va être levée. Mais il remarque effectivement que sa capacité à construire reste très pénalisée, puisque le coefficient d'occupation des sols passerait de 0,6 à 0,1. Donc il ne comprend pas pourquoi son bien est autant dévalorisé.

Et il souhaiterait que ces terrains retrouvent leur classement d'origine, à savoir constructible, mais sans la contrainte carrière qui a été levée.

Mail n°2- M2- M. COLOMBERO Jean-Michel // Cf. Visite V3

Il remercie Mme La Commissaire Enquêtrice de son accueil et double donc son observation faite lors d'une visite par ce mail.

Il confirme par ce mail son désaccord sur le fait que la zone UD devienne non constructive pour de nouvelles constructions dans le cadre du nouveau PLU. Il indique ne pas être présent à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX et souhaite que son courrier soit mis dans le registre d'enquête.

Donc il joint à son propos un document de 4 pages détaillant effectivement ses observations et ses remarques concernant le règlement de la zone UD. Il indique avoir un projet de division de son terrain de 2000 m² en deux parcelles situées 39 bis routes de Madirac à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Mail n°3- M3- Mme LANUSSE Régine // Cf. Observations au registre R4 et R5

Elle transmet les copies de courrier qui ont été déposées dans le registre d'enquête. Donc, courrier manuscrit. Il fait référence à l'observation remise dans le registre d'enquête, où ils indiquent le même contenu que cette observation.

Mail n°4- M4 - M. CELLERIER Frédéric // Cf. Visites V20 et 27 et Courrier C24

Cela fait écho à la visite de M. CELLERIER et de son futur gendre. Il s'agit d'un document de 18 pages illustrant les observations qu'il a pu faire dans le cadre de sa visite sur le secteur des « Tambourins », parcelles AS 53, AS 56, AS 57, AS 75 et AS 129. Ces observations concernent à la fois spécifiquement les terrains évoqués ci-dessus mais également des observations plus globales sur les parties pris qui ont été faites dans le cadre du présent PLU.

Mail n°5- M5- M. BONNET Jean-Baptiste

Il indique sa surprise concernant la zone UD qui n'est pas constructible. Il déplore l'inconstructibilité des parcelles situées en zone UD. **Il propose de modifier le règlement et de permettre aux propriétaires de bénéficier d'une petite capacité à construire.**

Mail n°6- M6 - M. COURREGES Francis // Cf. Mail M10

Il indique représenter sa famille de viticulteurs qui traversent une crise économique sans précédent, qui sont implantés depuis trois siècles à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Il dit avoir participé au débat sur le PLU et a pris connaissance du document.

1- Il constate qu'il n'y a pas de lutte sur les dents creuses à « Caucetey sud » entre la zone A et UB depuis le sud de la parcelle AV22 jusqu'à la parcelle AV33.

Il fait cette demande uniquement pour éviter le conflit entre ses voisins ayant été autorisés à planter leur maison à 4 mètres de leur rang de vignes. Ils sont agriculteurs biologiques.

Qui plus est, il indique que sur les parcelles AV 127 et 134, en seconde ligne après les constructions neuves sur les parcelles 130 et 132, il y a une aire de parking et de travail mécanique active journalièrement. **Il demande que la zone UB soit agrandie en alignement du sud de la parcelle AV22 jusqu'à l'est de la parcelle AV27, puis qu'ensuite, dès la parcelle AV28, on reste sur une occupation de prés et de bois.** Il transmet un plan en illustration de ses propos.

2- A « Aurès », il indique que la parcelle AV13 classée en A sur sa partie nord et en UB sur la partie sud au PLU précédent et aujourd'hui en zone Ap, alors que de l'autre côté du chemin de Carbonneau, on va planter une école. **Donc il demande à ce que la zone UB soit rétablie dans la partie sud contre le chemin de Carbonneau.** Quant à la parcelle AV12, il indique qu'il est normal qu'elle soit en A. Il indique que la commune souffrant d'un manque de parking, cette surface peut répondre à un besoin immédiat.

3- La zone A se transforme en Ap sur une grande majorité des surfaces. C'est un problème qu'il trouve inquiétant pour le devenir des quelques agriculteurs qui restent encore sur le territoire communal.

4- Le village du « Sens » était en zone UA, il passe en zone UD dans le projet de PLU. Dans ce village, dans les dix dernières années, il s'est créé une urbanisation galopante. Ils avaient acheté en terrain constructible un terrain pour se protéger de l'urbanisation. Aujourd'hui, il demande le retour des parcelles AV84 et B81 en zone UA. Et il indique avoir rajouté intentionnellement la parcelle AV81. C'est à l'origine le jardin de la maison familiale, où il avait implanté un garage en 2023.

5- Enfin, au « Gats, » ils sont propriétaires de la parcelle AH5 classée en A puis en N. Il fait du maïs sur cette parcelle. Il avait été envisagé par la commune la création d'une zone artisanale sur ce secteur. Il avait donné son accord. Elle se retrouve aujourd'hui en zone verte il ne comprend pas ce classement.

Mail n°7- M7 – Mme PELISSIER Bénédicte // Cf. Visite V21

Elle remercie La Commissaire-Enquêtrice de son accueil. La parcelle en objet, AX12, située 14 chemins de Coudert, est à seulement 500 mètres de l'école primaire et à 1,5 km du centre. Elle n'est pas caractérisée par des risques liés aux carrières qui sont beaucoup plus loin et n'a aucun problème d'approvisionnement en eau. Elle est actuellement divisible et constructive avec un très grand terrain qui fait 5 660 m². Elle a déposé un projet de détachement d'une parcelle de 1 700 m² pour construire une maison de 160 m² et a obtenu un accord qu'elle joint à son mail.

Elle demande à ce que ce terrain reste en totalité constructible et divisible tel qu'il est au PLU actuel dans le nouveau PLU. C'est très important pour elle.

Mail n°8- M8 - M. CHEMIN Xavier

Il indique avoir pris connaissance du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Il est avec son frère, Benoît CHEMIN, propriétaire individu, au lieu-dit « Couder », 30 Chemin Couder, 33 880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, d'une maison d'habitation qu'ont fait construire ses parents en résidence secondaire implantée sur la parcelle section AX numéro 50 et qui fait une surface de 2 hectares 27 ars 45 centiares. Cette parcelle, qui est en secteur 11 du plan de zonage, est au terme du PLU actuel classé en zone NE, risque, mouvement, terrain et effondrement. Dans le projet révisé, elle serait maintenue en zone naturelle.

Il demande un classement en zone UD de la parcelle AX50.

Il indique être également propriétaire d'une seconde parcelle, la AX51, qui est plus petite, qui fait 2 622 m², contiguë à la X50, et non bâtie, située en bordure du chemin de Couder. Elle est classée au PLU actuel en NE. Il indique n'avoir jamais compris le classement en NE de cette parcelle. Le projet de révision envisage pour le hameau situé en contrebas (parcelles AX40, 41, 42, 43 et 44), un classement UD, au même titre que toutes les autres parcelles bordant le chemin de Couder, à l'exception de la fameuse parcelle AX51, qui elle resterait en N, il ne comprend pas cette exclusion, et **demande un classement en UD**. Il évoque un certain nombre d'arguments en faveur de ce classement.

Mail n°9- M9- Mme CADIC Géraldine et M. DURAIN Loïc, EARL La Lande, GFA Fermidroit

Ils indiquent avoir rencontré M. Lax, avec qui ils ont évoqué les orientations du PLU en cours de révision. Ils indiquent être depuis août 2007 gérants de l'écurie Loïc Durain, 64 routes de Madirac à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. Ils gèrent plus de 60 chevaux et M. Loïc Durain est affilié à la MSA depuis 2004.

Ils constatent que plusieurs de leurs parcelles passeraient en Ap dans la proposition du nouveau PLU. Ils s'inquiètent car cela ne permettrait pas de répondre à leur projet de construire des abris pour les chevaux vivant dans les pâtures extérieures. Et cela n'est pas non plus compatible avec la possibilité d'extension de bâtiments en construction pour augmenter les zones de stockage ou accroître les activités équestres. **Ils indiquent que leur demande d'un classement en zone A concerne les parcelles AB 4, 5, 50, 53, 284, 286, 288, 290, 297, 298, 361, 362 et 13.**

Mail n°10- M10 – M. COURREGES Francis // Cf. Mail M6

Il ré-itére ses observations faites dans le cadre du mail M6. Il indique les difficultés de la pratique agricole et porte les mêmes revendications et les mêmes observations que dans le cadre du mail M6.

Mail n°11- M11- M. ROI Stéphane

Il habite au 45 bis, chemin du Petit Maître. Il indique avoir rencontré M. Lax le 29 avril dernier et réitère sa demande que son jardin, qui correspond à la parcelle n°136, soit considéré en zone agricole simple et non en zone agricole protégée, comme prévu dans le nouveau PLU.

Il souhaiterait pouvoir continuer de jouir de son jardin d'environ 550 m² sans contrainte. Il est situé en lisière du bois et de la forêt. Il souligne qu'il est normal que les bois et forêts soient protégés mais pas son jardin.

Questions de Mme La Commissaire Enquêtrice :

Question 1 : La Commune possède-t-elle directement ou via l'Établissement Public Foncier une réserve foncière en vue de la construction de Logements Locatifs Sociaux ? Quels sont les terrains concernés par cette maîtrise foncière ?

Question 2 : Dans le projet de PLU, le secteur Nh naturel est constructible, quand le secteur UD urbain est inconstructible. Qu'est-ce qui justifie ce choix ?

Question 3 : Dans le PADD, pourquoi n'est-il pas fait cas du projet de collège ?

Question 4 : Le règlement de la zone agricole A ne permet pas le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique. Une évolution du règlement est-elle envisageable pour rendre ce type d'évolution possible ?

Par ailleurs, le présent document fait synthèse de l'ensemble des observations recueillies durant cette enquête publique au nombre de 78 (observations, mails, courriers et observations au registre) et est transmis à la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Mme La Commissaire-Enquêtrice invite donc les élus à prendre connaissance de ses observations et à réagir s'ils le souhaitent sur tout point qui leur semblerait important.

Comme précisé en introduction du présent procès-verbal, vous êtes invité à produire un mémoire en réponse aux observation et question qui précèdent, **dans un délai de quinze jours.**

Je vous signale toutefois que la rédaction et la remise de mon rapport ainsi que des conclusions qui l'accompagnent, sont subordonnées à la célérité du retour de votre mémoire en réponse.

Fait à CENON, le 07 Juillet 2025

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE

ANNEXE 7



Nos réf. : TC/ML/AL/2025/
Affaire suivie par : Adrian LAX

Madame DURAND-LAVILLE Hélène
Commissaire enquêtrice

Saint-Caprais-de-Bordeaux, le 18 juillet 2025

Objet : Réponse aux questions de la Commissaire Enquêtrice

Madame DURAND-LAVILLE,

Vous trouverez dans ce courrier les réponses de la Ville aux quatre questions posées à la suite de l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune et le Périmètre Délimité des Abords de l'église.

Question 1 : La Commune possède-t-elle directement ou via l'Établissement Public Foncier une réserve foncière en vue de la construction de Logements Locatifs Sociaux ? Quels sont les terrains concernés par cette maîtrise foncière ?

La commune possède quelques terrains dans le bourg pouvant accueillir des logements sociaux. Toutefois, les terrains communaux ne suffisent pas pour atteindre les objectifs fixés par l'Etat.

Parmi les terrains du centre-bourg, un est conventionné avec l'EPF.

Les terrains communaux disponibles sont les parcelles :

- AP 24 avec 1800m² de foncier mobilisable pour 5 Logements Locatifs Sociaux estimés
- AP101 et AW51 (une fois les écoles déplacées sur le site de l'OAP mercade), avec 7700m² de foncier mobilisable pour 34 Logements Locatifs Sociaux estimés
- AV 178 et AV 179, avec 2263m² de foncier mobilisable pour environ 8 Logements Locatifs Sociaux estimés
- AO134 et AO13 propriétés de l'EPF avec 2068m² de foncier mobilisable pour 8 Logements Locatifs Sociaux estimés

La Ville maîtrise le foncier pour la création de 55 Logements Locatifs Sociaux estimés sur la création des 260 Logements Locatifs Sociaux prévus. Les servitudes de Mixités Sociales sont nécessaires pour atteindre les objectifs fixés en matière de création de Logements Locatifs Sociaux sur les parcelles et projets privés.

Question 2 : Dans le projet de PLU, le secteur Nh naturel est constructible, quand le secteur UD urbain est inconstructible. Qu'est-ce qui justifie ce choix ?

Nous avons souhaité régulariser ponctuellement une construction qui, après observation et vérification, n'a pas lieu d'être. Il s'agissait d'un mobil-home à usage d'habitat qui n'a pas vocation à être pérennisé. De plus, nous constatons l'absence totale de réseaux. En conséquence le secteur Nh va être retiré. La mise en parallèle est donc sans objet.

Les zones UD correspondent aux secteurs de constructions isolées qui ne sont pas les secteurs prioritaires de développement dans le SCoT et qui ont pourtant dans le PLU de 2005 accueillis le plus de constructions. Ceci au dépend des réseaux (voirie, stationnement, eau potable, assainissement, eaux pluviales, défense incendie, ...) qui n'étaient pas en capacité codifié par l'article R.151-30 du code de l'urbanisme.

Un travail de renforcement des réseaux est donc à réaliser. C'est pour cela que le futur PLU est un PLU de réparation, ne permettant de réaliser que des extensions de constructions existantes, constructions d'annexes et de piscines.

Les divisions parcellaires y sont encadrées afin de limiter également les enjeux en terme de sécurité routière : multiplication des sorties, sécurité des déplacements et gestion des stationnements à la parcelle.

MAIRIE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX
4, Avenue de Mercade - 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux
TEL : 05 57 97 94 00 FAX : 05 57 97 94 01
E mail : mairie@saintcapraisdebordeaux.fr



Question 3 : Dans le PADD, pourquoi n'est-il pas fait cas du projet de collège ?

Le PADD évoque le projet de collège dans sa page 22 : « Envisager l'implantation d'un collège, vecteur de création des emplois locaux non délocalisables. Le projet est porté par le conseil départemental de la Gironde. Le terrain d'implantation est identifié mais ne trouve pas de traduction réglementaire dans le PLU révisé. Une procédure de Déclaration de projet et de Mise en Compatibilité permettra de faire évoluer le PLU révisé dans ce secteur. ».

La temporalité du collège a retardé la révision du PLU. La synchronisation des deux projets n'étaient pas compatibles. En effet, si le collège était intégré au PLU, il ne serait pas compatible en terme de consommation d'espace avec les objectifs du SRADDET et du SCoT.

Il a été décidé que le Conseil Départemental de la Gironde mène une procédure parallèle de déclaration de projet (DECPRO) et de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) : la procédure de DECPRO et MECDU permet la mise en compatibilité du projet avec le SCoT.

Question 4 : Le règlement de la zone agricole A ne permet pas le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique. Une évolution du règlement est-elle envisageable pour rendre ce type d'évolution possible ?

Dans le règlement écrit, page 149 il est indiqué : « Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme. La liste des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) est annexée au présent règlement (cf. annexe : Liste des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme) ».

Une évolution est envisageable si un projet de changement de destination est porté à notre connaissance. Sauf qu'à la date d'arrêt du PLU, aucun projet n'avait été identifié. Durant l'enquête publique, 5 demandes ont été exprimées par : Mme RIVES Andréa et M. RIVES Jean-Louis, M. MOREAU Jean-Louis, Mrs. DUBOIS Jean-Pierre et Jean-Paul, Mme D'ARTOIS Lucie et Mme BUETAS Monique.

Le règlement graphique sera modifié en fonction des choix statué. En cas d'avis favorable, les bâtiments seront identifiés pour un changement de destination.

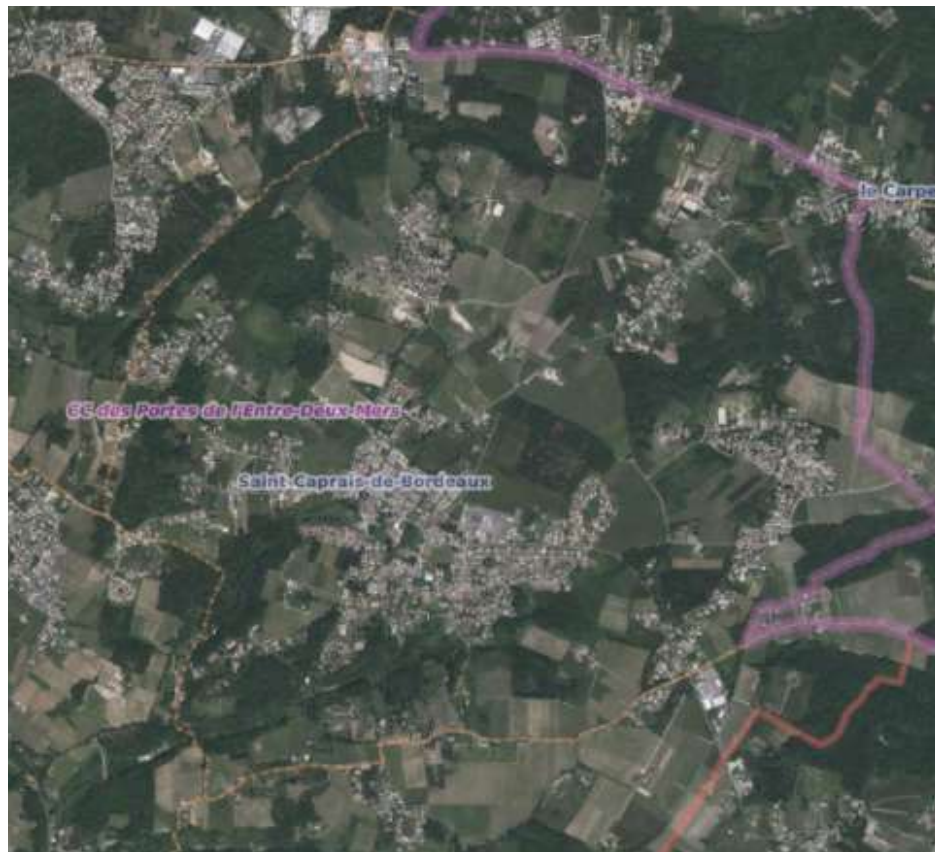
En vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,
Tania COUTY

Madame le Maire
Tania COUTY



CONCLUSIONS ET AVIS



Source : géoportail

04/08/2025

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE
DES ABORDS DE LA COMMUNE DE SAINT-CAPRAIS-
DE-BORDEAUX

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles L.123-1, L.123-2, L.153-19, R123-2 et suivants et R.153-8 du code de l'environnement.

CONCLUSIONS ET AVIS

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET MODIFICATION DU PERIMETRE DES ABORDS DE LA COMMUNE DE SAINT- CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La présente enquête, comme toutes les enquêtes publiques effectuées au titre des articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, a pour objet : **« d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».**

Le commissaire enquêteur désigné par la Présidente du tribunal administratif pour diriger l'enquête publique doit veiller au respect des procédures d'information et de participation du public, il doit aussi veiller à permettre l'expression des observations et propositions du public, comme le prévoit expressément l'article L123-13 du Code de l'environnement. Il doit faire rapport du déroulement de l'enquête et donner son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

C'est ainsi que l'enquête publique relative à la Révision Générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX s'est déroulée **du 02/06/2025 à 8h30 au 04/07/2025 à 18h00**. Elle s'est effectuée conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le demandeur et Maître d'ouvrage est la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

La base juridique de la présente enquête est constituée par les dispositions suivantes.

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-31

I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.151-1 à L.151-55 concernant le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Et notamment :

Article R151-1

Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

Code du patrimoine - Partie législative

Article L621-30

I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31.

Le périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé. La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

Article L621-31

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Code du patrimoine - Partie réglementaire

Article R621-93

I. – Sans préjudice de l'article R. 621-92, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 163-5 du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de carte communale et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

III. – Lorsque le projet de périmètre délimité des abords concerne plusieurs départements, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des préfets concernés pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est désigné conformément aux dispositions de l'article 69 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées. A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

Article R621-94

En cas d'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région. A défaut d'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ou de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région ou par décret en Conseil d'Etat dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 621-31.

Article R621-95

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte

communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 01 Mars 2021 prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 approuvant le périmètre délimité des abords.

Arrêté

Arrêté de Mme Le Maire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 07 Mai 2025 prescrivant l'enquête publique relative aux projets de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et modification du Périmètre Des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

2 – LA PROCÉDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DÉROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté en date du 07/05/2025 et les lois et règlements susvisés.

L'information relative à l'enquête publique a été diffusée par voie de presse et d'affichage dans la commune.

Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité **78 visites / courriers / mails / inscriptions au registre de la part du public**, lors de cette enquête publique, toutes concernant le projet de révision du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 02/06/2025 au 04/07/2025 inclus, a été de 33 jours, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue par l'article L123-9 du code de l'environnement, avec 5 permanences organisées à des jours différents, à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, afin que chacun puisse se rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Le registre a été côté et paraphé et puis mis en place à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX avec les dossiers d'enquête, il a été clôturé par moi-même, comme prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées tels que le prévoient les textes.

Les avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été affichés sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Une double publication a eu lieu dans deux journaux d'annonces légales (« Échos Judiciaires » et « Sud-Ouest »).

Cet ensemble de mesures a permis à la population de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX d'être informée de la Révision Générale du PLU et de la Modification du périmètre des abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Les dossiers d'enquête étaient composés comme prévu par les textes (conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme, L621-30, L.621-31, R621-93, R621-94 et R621-95 du Code du patrimoine et R. 123-8 du Code de l'environnement).

Le registre a été clôturé et les opérations post enquête prévues par l'article R123-18 du code de l'environnement ont été effectuées.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à Mme Le Maire le 06/07/2025 (par envoi mail – un avis de réception m'a été transmis par retour de mail). J'ai reçu par mail, le 18/07/2025, de la part de Mme Le Maire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, une note en réponse à mon procès-verbal de synthèse.

En conclusion, Mme La Commissaire Enquêtrice estime que les règles de forme et de procédure applicables en l'espèce ont été correctement respectées lors de l'organisation et le déroulement de l'enquête dans le dossier d'enquête publique ; elle estime que l'information du public a été assurée, telle que le demandent les textes (modalités de publicité), lui ouvrant ainsi pleinement la possibilité de présenter ses avis, observations, propositions et contre-propositions.

Elle estime que dans les circonstances présentes, rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer.

3 – LES OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUÊTE

Au total, **soixante-dix-huit observations** ont été émises.

⇒ Cf. Détail de ces demandes et des réponses qui y ont été apportées dans le **RAPPORT d'enquête publique**.

4 – LE PROJET DE MODIFICATION

■ Composition des dossiers soumis à Enquête Publique

Dans sa composition, les dossiers comprenaient les pièces exigées par la réglementation applicable au projet.

Composition des dossiers soumis à Enquête Publique

Révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Lors de la mise à l'enquête (le 02/06/2025) ce dossier était composé des pièces suivantes :

Liste des pièces constitutives du dossier (1 page)

1.0 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 : Diagnostic (94 pages)

Tome 2 : État initial de l'environnement (129 pages)

Tome 3 : Justification des choix (122 pages)

Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi (144 pages)

Tome 5 : Résumé non technique (167 pages)

2.0 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (25 pages)

3.0 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (44 pages)

4.0 PLAN DE ZONAGE

4.1 Plan de Zonage global 1/4 500

5.0 RÈGLEMENT (229 pages)

6.0 ANNEXES

Page de garde (1 page)

6.1 Servitudes d'Utilité Publique (6 pages)

6.2 Réseaux (4 plan)

6.3 Risques et nuisances (133 pages et 6 plans)

Bilan de la concertation (18 pages)

Avis des Personnes Publiques Associées (56 pages)

Modification du Périmètre des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Lors de la mise à l'enquête (le 02/06/2025) ce dossier était composé des pièces suivantes :

NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE (8 pages)

FICHE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS – ÉGLISE DE SAINT-CAPRAIS (10 pages)

PÉRIMÈTRE ACTUEL DE PROTECTION DES ABORDS (1 carte)

PROPOSITION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (1 carte)

■ Mise en œuvre des projets

Révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2005.

Dans le cadre de la révision générale objet de la présente enquête publique, les options de développement se présentant à la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX ont été relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement (cf. Rapport de présentation – TOME 5 - pages 48 et 49).

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé les choix de développement à intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme, et en particulier **la volonté communale de mieux maîtriser les conditions de son développement, en tenant compte de la capacité de ses réseaux et équipements.**

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à cette volonté a conduit à proposer deux scénarios de développement volontairement contrastés :

✕ **Scénario 1 : Un développement maîtrisé au sein des enveloppes urbaines**

Accompagner les capacités de développement sur la commune, en compatibilité avec les enveloppes urbaines définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise, privilégiant un renouvellement urbain sans consommation foncière.

✕ **Scénario 2 : Une recomposition urbaine à organiser autour du bourg**

Une restructuration des espaces visant à recréer une identité de centre-bourg, par la relocalisation des infrastructures publiques (écoles, équipements sportifs). Il s'agit d'optimiser l'espace, rationaliser le fonctionnement des équipements publics, fluidifier les usages et revaloriser le cadre de vie, par une meilleure lisibilité et attractivité du cœur de ville.

Le choix de la municipalité s'est porté sur le premier scénario, qui s'étendra vers le second scénario à plus long terme.

Les hypothèses de développement démographique retenues pour la prochaine décennie :

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2030. Il détermine ainsi **un taux de croissance démographique prévisionnel de 1,12%** pour les communes qui font partie du niveau d'armature territoriale des bassins de vie. Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un tel taux de croissance démographique annuel sur son territoire, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré et dans l'objectif de conforter le centre-bourg, **l'hypothèse de développement a été abaissée à 1%**, correspondant à l'accueil d'environ 406 habitants et à la programmation d'environ 200 logements d'ici à 2034.

Le PLU révisé de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX s'inscrit donc son développement en compatibilité avec les projections du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Par ailleurs, la commune sera soumise sous peu aux objectifs légaux de production de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Comptabilisant 3 490 habitants au 1er janvier 2024, SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a en effet presque atteint le seuil minimal de 3 500 habitants pour l'assujettissement à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici à 2025. Le projet de territoire choisi vise donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement.

Modification du Périmètre des Abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (Art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument. Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti

visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

L'architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. Dès lors, la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou on bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

Source : Note de présentation générale Périmètre délimité des abords Église Saint-Caprais – Mai 2025

■ Avis émis sur les projets

Préalablement au lancement de l'enquête publique la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée de la manière suivante, conformément à la réglementation en vigueur :

Avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de Révision Générale du PLU

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Accompagnement Territorial	Avis reçu par courrier en date du 20/05/2025 Avis réservé soumis à la prise en compte des remarques sur : • les divergences dans les données chiffrées relatives à la production de logements, • les incohérences entre le règlement écrit et le PADD, • la proposition de plusieurs zones 1AU en dehors des zones urbaines du SCoT, exigeant une reprise du règlement graphique, • l'évaluation environnementale à compléter, • la problématique de la ressource en eau à étudier à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat.
Conseil Départemental 33 – Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement et Direction de l'habitat et de l'urbanisme	Avis reçu par courrier en date du 23/05/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur : ✗ les justifications à ajouter concernant le besoin d'un équipement scolaire de type collège sur la commune, ✗ l'incohérence à corriger dans les cartographies de l'OAP Croix de Mission et entre les orientations du PADD et la retranscription réglementaire pour le site du collège, ✗ la prise en compte des enjeux liés à l'eau dans les futures zones de projet,

	✕ la mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département.
Chambre d'Agriculture – Pôle Valorisation des Territoires	Avis reçu par courrier en date du 27/05/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur : - l'intérêt de réaliser un diagnostic agricole sur l'ensemble du territoire communal, - la prise en compte de vives réserves concernant le classement très étendu en secteur Ap, qui compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs, - la reprise du règlement écrit de la zone Ap.
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Avis reçu par courrier en date du 02/04/2025 Pas d'opposition à formuler sur ce projet.
RTE-CDI-TOU-SCET-URBANISME	Avis reçu par courrier en date du 19/03/2025 Rappel des réglementations applicables et des mentions obligatoires à reporter dans le règlement écrit du PLU.
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	Avis reçu par mail en date du 23/05/2025 Dans cet avis, les points suivants sont notamment relevés et font l'objet de demandes de compléments et de reprises du dossier de PLU : 1- La MRAe souligne que le processus de prise en compte de l'environnement apparaît de qualité privilégiant la préservation des secteurs à enjeux et à travers une démarche d'évitement-réduction clairement expliquée. Toutefois, il est attendu des justifications complémentaires relatives au projet de construction de logements et de consommation d'espaces NAF alors que le dossier semble comporter des incohérences. 2- Le projet de révision de PLU envisage la création de six zones à urbaniser à court et long terme à vocation d'habitat. Le dossier doit présenter plus clairement le besoin de constructions en cohérence avec le scénario démographique retenu et le SCoT. 3- Le projet de PLU doit mieux expliquer s'il respecte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, en tenant compte de l'ensemble des espaces consommés depuis 2021, et sur la base de l'identification d'une enveloppe urbaine établie selon une méthode à préciser. En l'occurrence, la capacité de densification affichée dans le dossier au sein de l'enveloppe urbaine semble pouvoir accueillir la population supplémentaire définie par le projet communal sans extension urbaine pour de l'habitat. 4- Les secteurs les plus sensibles, notamment les zones à dominante humide et à enjeux écologiques forts, favorables aux espèces, ont été préservés par un classement en zone N et secteurs Np et Ap, et font l'objet de protections réglementaires. Des précisions sont attendues sur la disponibilité de la ressource en eau potable et sur l'assainissement individuel pour s'assurer de la soutenabilité du projet d'accueil des nouveaux habitants prévu.
CDPENAF	Avis reçu par mail en date du 07/05/2025 <u>Au titre de l'art. L.151-13</u> : Avis défavorable au STECAL Ace et Avis favorable assorti d'observations pour les autres. <u>Au titre de l'art. L.151-12</u> : Avis favorable assorti de réserves.

Communauté de Communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers	Avis reçu par courrier en date du 24/04/2025 Avis favorable sous réserve des ajustements réglementaires sur les clôtures. <i>Cet avis intègre celui du SIETRA qui est délégataire de la compétence GEMA-PI.</i> Des observations sont formulées concernant une meilleure prise en compte des zones humides et des éléments hydrographiques et une reprise des ajustements réglementaires sur les clôtures.
Agence Régionale de la Santé – ARS Délégation Départementale de la Gironde Pôle bi-départementale Santé Environnement Pôle Santé Environnement de la Gironde	Avis reçu par courrier en date du 17/04/2025 Rappel des réglementations applicables.
Commune de Madirac	Avis reçu par courrier en date du 20/03/2025 Une observation formulée relative à la gestion des eaux pluviales sur la voie communale Route de Meneaux à Madirac et Chemin de Sablière à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX qui crée de forts désordres.
Commune de Camblanes et Meynac	Avis reçu par courrier en date du 23/05/2025 Avis favorable.

Avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de modification du Périmètre des Abords

Sans objet.

■ Observations du public

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans la partie 3 de mon rapport (pages 23 à 94).

■ Mémoire en réponse de la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

La Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a répondu au procès-verbal de synthèse par mail reçu le 18/07/2025.

■ Incidences du projet de Révision Générale du PLU

Elles portent sur :

L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraînent une préservation accrue des paysages communaux, des espaces naturels, des milieux agro-viticoles, des zones humides, des zones d'aléas en limitant le développement urbain (8,39 ha libérés – cf. rapport de présentation) et en permettant la densification des zones déjà inscrites dans le tissu urbain du SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraînent une meilleure prise en compte des risques et notamment l'aléa mouvement de terrain et le risque effondrement de carrières.

Aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

La sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraînent un accroissement de la pression urbaine sur les réseaux, et notamment sur la ressource en eau potable déjà soumise à de fortes tensions. La présente procédure n'a pas d'incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

A noter le classement en zone UD de l'ensemble des secteurs bâtis satellites de la Ville centre, très peu constructibles, qui se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Les équipements publics

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraîneront une évolution mesurée de la pression démographique sur les équipements collectifs.

La consommation des espaces pour le développement urbain

Ce projet participe fortement de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain en compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en cours de révision.

La mise en œuvre du PLU induit une consommation de 8,39 ha d'espaces NAF (en zones 1AU et 2AU), soit 0,79% de la superficie communale. Au regard des seules zones 1AU, la consommation des espaces NAF ne représente que 4,56 ha soit 0,45% de la surface de la commune.

De plus, le PLU permet de reclasser en zone agricole ou naturelle 32,32 ha de zone urbaine ou à urbaniser inscrite dans le document actuel, soit 4 fois la superficie cumulée des zones AU à court et long termes. L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 19,67% / 80,33%. Par ailleurs, la détermination des besoins en matière de mobilisation de foncier constructible a été réalisée sur la base d'une consommation moyenne comprise entre 250m² par logement en zone urbaine, avec OAP, et 300m² nette par logement, en zone urbaine non soumise à OAP, inférieur à l'objectif de 750 m² du SCoT (individuel pur et individuel groupé), et donc compatible.

Dans les zones 1AU, la consommation moyenne par logement varie entre 300 et 800m².

Enfin, l'équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain s'établit selon un rapport 36,2% (extension urbaine) / 63,8% (renouvellement urbain) environ, en termes de potentiel constructible et de production de logements. La part des constructions prévues en renouvellement urbain est donc supérieure à celle préconisée dans le cadre du SCoT (de l'ordre de 40%), ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF, tout en répondant aux objectifs (LLS) et aux contraintes du territoire (peu d'espaces libres...). Enfin, le PLU ne consomme que peu de surface en AOC (1,3%), cette surface permettant de répondre aux objectifs de production de logements sociaux et de regroupement des équipements scolaires en extension du bourg, qui représentent des projets d'intérêt public et collectif.

Les servitudes d'utilité publique

Une servitude d'utilité publique est liée à la modification du périmètre des abords de l'église de Saint-Caprais.

Les projets d'intérêt général

La commune n'est pas concernée par un P.I.G..

L'acceptabilité sociale du projet

La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

Cependant, les observations exprimées au cours de l'enquête révèlent, d'une manière générale une difficile compréhension des réductions importantes des droits à bâtir et des enveloppes urbaines constructibles notamment en dehors de l'enveloppe de centre-Ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, les projets de productions de logements locatifs sociaux suscitent des interrogations et parfois des incompréhensions.

Enfin, la proposition d'un secteur agricole protégé très vaste, incluant l'essentiel des terres agricoles de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX interpelle nombre des habitants et propriétaires s'étant exprimés lors de cette enquête publique.

EN SYNTHESE :

- J'estime que :
 - les dossiers d'enquête comprenaient les pièces exigées par la réglementation (en vigueur au moment de l'enquête) applicables aux projets ;
 - les dossiers précités, dans leur ensemble, permettaient au public de prendre la mesure des projets ;
 - l'information du public visait à toucher le plus grand nombre de personnes ;
 - la participation du public à l'enquête a été très importante ;
 - l'enquête s'est déroulée normalement. Aucun incident n'a été porté à notre connaissance ;
 - le projet de révision du PLU participe de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
 - l'incidence du projet de révision du PLU est :
 - mesurée sur : les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement,
 - nulle sur les servitudes d'utilité publique,
 - mesurée sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - positive sur : la consommation des espaces pour le développement urbain,
 - positive sur : la protection des zones humides,
 - positive sur : la préservation des espaces naturels et agricoles.
 - l'incidence du projet de modification du périmètre des abords est :
 - nulle sur : les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement,
 - mesurée sur les servitudes d'utilité publique,
 - nulle sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - nulle sur : la consommation des espaces pour le développement urbain,
 - nulle sur : la protection des zones humides,
 - nulle sur : la préservation des espaces naturels et agricoles.

- **Je prends note que :**
 - il n'existe pas actuellement de projet d'intérêt général ciblé, en cours sur la commune ;
 - les risques qui s'appliquent à l'échelle de la commune ne sont pas accentués par la révision générale du PLU.
- **Je recommande, au regard :**
 - Du dossier d'enquête de la révision du PLU :
 - de prendre en considération les remarques des personnes publiques associées, ci-avant ;
 - de prendre en considération mes remarques sur le fond et la forme du dossier émis en pages 15 et 16 de mon rapport.
 - Du projet de révision du PLU et des observations du public :
 - de tenir compte de mes commentaires et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 23 à 94).

Ainsi, compte-tenu :

- ✕ Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par les projets soumis à l'enquête publique, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur les projets.
- ✕ Que l'un des projets consiste en la révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, dans un contexte où la commune souhaite structurer le développement urbain, s'appuyer sur les activités et équipements moteurs et valoriser le cadre de vie.
- ✕ Que l'autre projet consiste en la modification du périmètre des abords de l'église de Saint-Caprais de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.
- ✕ Que les projets mis à la l'enquête sont conformes à la réglementation, (conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme, L621-30, L.621-31, R621-93, R621-94 et R621-95 du Code du patrimoine et R. 123-8 du Code de l'environnement).
- ✕ Que 78 visites / observations au registre / courriers / mails ont été enregistrées, lors de mes permanences à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, toutes concernant la révision du PLU.
- ✕ Que les personnes publiques associées (PPA) ayant répondu, ont rendu un avis favorable avec certaines réserves au projet de révision du PLU.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du Vice-Président délégué du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 07/03/2025 et par arrêté de Madame le Maire en date du 07/05/2025 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2023 au 10/11/2023 inclus,

avec les recommandations suivantes :

- de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- de la prise en compte de mes recommandations concernant les améliorations à apporter au dossier sur le fond et la forme (en pages 15 et 16 de mon rapport),
- de la prise en compte de mes commentaires, avis et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 23 à 94).

UN AVIS FAVORABLE

à la modification du périmètre des abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 04/07/2025 inclus,

Fait à CENON, le 04/08/2025

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE