

SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1 Avis des PPA et de la MRAE

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

Consultation des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage	Documents modifiés
Etat			
20/05/2025	La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux fait partie du SCOT de l'agglomération bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 02 décembre 2016, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible. Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint. Au préalable, je souhaite souligner la qualité de votre projet concernant la prise en compte des risques. Les risques principaux sont globalement très bien traités dans votre projet de PLU qui prend en considération notamment les prescriptions du PPRMT Carignan-Rions, en cours d'élaboration, dans le zonage et le règlement. Les zones d'urbanisation évitent également les zones inondables mises en exergue par les études menées le long des cours d'eau de la commune. Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur deux points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations majeurs dans l'avis de l'État joint. À la lecture de votre projet de PLU, plusieurs informations annoncées dans le PADD concernant la production de logements divergent avec celles des autres documents (règlement graphique ou écrit et rapport de présentation). En effet, le PADD affiche un objectif de création de 200 logements dont 90 logements locatifs sociaux (LLS), les OAP prévoient la production de 320 logements dont près de 230 LLS et le rapport de présentation annonce 185 LLS. Ces données, très différentes entre elles, sont incohérentes avec le PADD débattu et semblent surévaluées. Certaines OAP devront donc être retravaillées pour être compatible avec le PADD. Le projet de zonage mentionne plusieurs zones 1AU, notamment les OAP St Front, Croix mission et partiellement Mercade, qui sont en dehors des zones urbaines du SCOT et pour certaines en zones viticoles protégées. Au vu de l'ampleur du total des surfaces concernées, plusieurs hectares, l'ensemble de ces propositions remet en cause la compatibilité de votre PLU avec le SCOT de rang supérieur. Certains de ces zonages devront être revus.	Le rapport de présentation sera complété pour mettre en adéquation la production de logements issue du PADD avec le projet de zonage et règlement et sachant tout de même que les zones 2AU sont des réserves foncières qui sont soumises à révision et qui n'entre pas dans la capacité d'accueil. Un échéancier a été travaillé pour répondre aux objectifs du PADD à 10ans et la stratégie de logements au-delà des 10ans d'application du PLU. Cet échéancier est défini dans la Rapport de présentation et repris dans les OAP Le projet de PLU a été travaillé avec le SYSDAU et le projet de SCOT qui a été arrêté récemment.	Rapport de présentation Tome3 OAP

	D'autres recommandations précisées dans l'avis joint devront également être prises en compte. La consommation d'espaces mentionnée dans votre projet de PLU est correcte au regard de la loi climat et résilience. Cependant la méthodologie employée dans le calcul de la consommation d'ENAF mériterait d'être davantage expliquée. L'évaluation environnementale est satisfaisante, toutefois il serait opportun de compléter votre dossier par une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 à proximité de votre commune et de joindre une cartographie récapitulative des enjeux environnementaux pour améliorer la compréhension de votre PLU. La problématique de la ressource en eau, dans l'Éocène Centre déficitaire, est globalement bien traitée dans votre PLU. L'évaluation des besoins futurs, présentée à l'échelle de la commune est compatible avec la ressource en eau disponible. Toutefois, la compatibilité des besoins futurs de la commune doit être démontrée à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. Les quotes-parts de prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes. En conclusion, j'émet un avis réservé à votre projet de PLU arrêté. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment la compatibilité avec le SCOT et la cohérence de votre projet avec le PADD débattu, évoqués ci-dessus, devront être prises en compte après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU. Le non-respect de ces prises en compte équivaut à un avis défavorable. Je serai particulièrement attentif, lors du contrôle de légalité, à la prise en compte de ces observations.	La consommation d'ENAF est inévitable pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux demandés par l'Etat. De plus, l'avis de profession viticole émet un avis favorable quant aux espaces viticoles impactés par l'extension de l'urbanisation par le projet de PLU : la crise viticole expliquant peut-être cette position. Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur la commune, il n'y a pas donc pas d'obligation de compléter votre dossier par une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000. Il n'y a pas de données de consommation à la commune. Il est donc difficile de démontrer à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat la compatibilité des besoins. De plus, nous ne connaissons pas les projets de développements de chacune des communes. Nous ne sommes pas dans une démarche de PLUI. Toutefois, le syndicat a transmis des éléments pour répondre à cette observation : Eau potable : Bilan des besoins potentiels liés à la mise en œuvre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux Les besoins cumulés en eau potable qu'induisent le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux révisé, sont estimés à environ 24451 m3/an, à <u>l'horizon 2035</u>. Ces besoins résultent de l'urbanisation future et progressive : — Des zones U, avec une production de 198 logements attendue ; — De la zone économique du secteur « Croix-de-Mission » (1AUy). Ce volume cumulé potentiel représente 9,7% du volume résiduel mobilisable (par rapport aux données 2023) et portant sur l'ensemble du Syndicat, sachant que la commune saint-capraisienne correspond quant à elle à une quote-part de 15,2% du nombre total d'abonnés. En intégrant les	
--	--	---	--

		logements possibles en zone 2AU et la population théorique inhérente (252 habitants), le volume cumulé potentiel monte à 15,18% du volume résiduel mobilisable portant sur l'ensemble du Syndicat et s'inscrit donc dans la quote-part actuelle. Par ailleurs, le secteur de distribution de LYDE comporte les communes de Saint-Caprais-de-Bordeaux, Baurech, Cambes et Madirac. Le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers indique que sur ce secteur, le bilan besoins-ressources reste excédentaire, avec une projection d'évolution de population établie dans une étude du SIEA qui est pourtant supérieure à celle figurant dans les projections de révision du PLU saint-capraisien. En effet, le SIEA a considéré une évolution de 2% par an, avec une population estimée d'environ 4189 habitants à l'horizon 2032. <u>Or</u>, via la mobilisation des zones urbaines (densification), la révision du PLU planifie la production de 198 logements (dont 21 liés au point mort), avec pour corollaire un accroissement de la population de l'ordre de +421 habitants supplémentaires¹. Les données INSEE, telles que parues le 02/09/2025, indiquent une population de 3460 habitants en 2022. Au regard de ces éléments, la population saint-capraisienne devrait être de l'ordre de 3881 habitants à l'horizon 2035, en considérant l'urbanisation des zones U projetées dans le plan. Rappelons que les zones 2AU étant soumises à révision du PLU, leur reclassement en zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1AU) sera associé : — à une actualisation des besoins AEP, — et à analyse de la compatibilité avec la ressource brute, à l'aune des dernières données mobilisables sur le syndicat. Il convient également de noter que <i>la commune de Cambes</i> est actuellement en élaboration de son PLU. Le projet a été arrêté, et est actuellement en phase administrative. La commune s'inscrit également dans une démarche de maîtrise de sa croissance démographique : la collectivité souhaite stabiliser	
--	--	---	--

¹ basée sur une taille des ménages estimée à 2,38 à l'horizon 2034 (Cf. Diagnostic).

		la taille de sa population, en proposant une production de logements adaptée et s'appuyant sur le point mort. Par ce choix, la mise en œuvre du PLU de Cambes ne devrait générer aucune incidence significative sur la ressource en eau potable (stabilisation démographique). Rappelons que la commune cambaise correspond une quote-part de 7,5% du nombre total d'abonnés AEP en 2023, sur le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers. <i>La commune de Baurech</i> est également engagée dans une démarche de révision de son PLU (la commune de Baurech, par délibération du 22 mai 2019 a prescrit la révision du plan). Lors d'une réunion publique le 28 mars 2024, le projet du Plan Local d'Urbanisme a été présenté. Le PLU révisé proposé prévoit la construction de 41 nouveaux logements sur 10 ans, et une population de l'ordre de 1090 habitants à l'horizon 2033. Soit environ +170 habitants (<i>source : PADD débattu</i>), et un besoin supplémentaire AEP pouvant être estimé à environ 9300 m³/an à terme². Ce volume potentiel représente environ 3,7% du volume résiduel mobilisable (par rapport aux données 2023) et portant sur l'ensemble du Syndicat, sachant que la commune de Baurech correspond quant à elle à une quote-part de 4,2% du nombre total d'abonnés du SIEA. Enfin, concernant <i>la commune de Madirac</i>, elle s'inscrit également dans la démarche de révision du document d'urbanisme qui la couvre : le PLUi du Créonnais (PLUi approuvé en 2020, mais dont le périmètre a évolué du fait de l'intégration des communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villenave de Rions). A ce jour, le PLUi est en cours et le projet urbain attendu sur Madirac (et les autres communes) n'est pas diffusé. La trajectoire démographique retenue sur Madirac est donc encore inconnue. Rappelons que la commune de Madirac correspond à une quote-part de 1,3% du nombre total d'abonnés du SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers. Comme pour Saint-Caprais-de-Bordeaux, les révisions respectives du PLU de Baurech et du PLUi du Créonnais, sont associées à un processus d'évaluation environnementale.	
--	--	--	--

² Sur la base d'une consommation journalière de 150 l/habitant.

		Dans ce cadre, une analyse de la compatibilité de leur projet urbain et démographique avec la ressource AEP, est attendue.	
	Les objectifs poursuivis lors de cette révision sont les suivants (extrait de la délibération de prescription) : • « protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques. Ceci permettra de répondre aux enjeux suivants : - définir et préserver des trames vertes et bleues, - définir les trames noires, - préserver et remettre en 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. - gérer les lisières et réfléchir aux zones de contacts entre les différentes zones, - 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. - maîtriser le processus de la division parcellaire, phénomène important constaté ces dernières années, - diversifier la typologie des logements afin de répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants, - anticiper les futures obligations de réalisation 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 cohérences 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. - 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 centre-bourg, - création ou extension d’un nouveau cimetière communal, - porter une réflexion en lien avec la politique économique intercommunale sur les zones d’activité et d’artisanat, - prioriser le commerce de proximité en centre-bourg ». Le PADD a fait l’objet de trois débats du conseil municipal dont le dernier en date du 16décembre 2024. 1- LES CHOIX D’URBANISME ET D’AMÉNAGEMENT 1-1 <u>l’évolution démographique</u> La commune de Saint Caprais-de-Bordeaux compte 3 490 habitants en 2021. La collectivité connaît une croissance démographique importante depuis 50 ans avec un gain de 2 535 habitants. Plus récemment, cette attractivité est particulièrement visible sur la dernière période (2014-2020) avec un taux de variation annuel moyen de la population de 2,81 % (contre 1,5 % à l’échelle communale). La taille des ménages est en 2020 de 2,48 personnes par ménage, illustrant une présence importante de familles. Cette valeur est supérieure à celle de la Communauté de communes des Portes-Entre-Deux-Mers (2,38) à laquelle St Caprais-de-Bordeaux appartient. Le PADD affiche un objectif de croissance démographique de l’ordre de 1 % par an jusqu’à l’horizon 2034. Ce taux traduit dans le PADD indique un accroissement de l’ordre de 400 nouveaux habitants en 2034. La commune atteindrait une		
--	---	--	--

	population totale d'environ 4 054 habitants à la même échéance (p. 31 du RP 1.1). Il est à noter que les chiffres de la population sont discordants. En effet à la page 6 du RP 1.1 le dossier affiche une population de 3 490 habitants en 2021 alors que les hypothèses de croissance démographique (p. 31) affichent une population communale de 3 419 habitants en 2024. La population n'ayant pas baissé entre ces deux années, il convient de mettre de la cohérence entre ces données. Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise considère la commune de Saint Caprais-de-Bordeaux comme appartenant aux bassins de vie. Le SCOT prévoit pour les communes des bassins de vie un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 1,12 % entre 2020 et 2030. L'objectif démographique affiché dans le PLU (+1 % par an sur les 10 prochaines années) est donc compatible avec la prescription du SCOT à l'échelle de la CdC et cohérent avec la volonté affichée de maîtriser la croissance démographique. <u>1-2 les besoins en logements</u> 1-2.1 <u>les outils en faveur de la production de logements</u> Le PLU identifie 5 secteurs d'OAP à vocation d'habitat : • <u>OAP Mercade</u> Ce secteur situé en zones 1AUh et 1AUe, d'une surface totale de 3,1 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat sur 0,9 ha et des équipements publics sur 2,2 ha (groupe scolaire). Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 30 logements, majoritairement en R+1. Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP. • <u>OAP Bourg</u> Ce secteur situé en zones UA, UB, UE et N, d'une surface mobilisable de 2,17 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, des services et des commerces.		
--	---	--	--

	Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 152 logements, en R+1 et R+2. En zone UA, un objectif de 100 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP. En zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée : toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de logement en accession sociale. • <u>OAP Croix de Mission</u> Ce secteur situé en zones 1AU, UB et Np, d'une surface totale de 4,4 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat sur 1,2 ha et des services sur 1 ha. Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 33 logements, majoritairement en R+1. Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP. En zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée : toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de logement en accession sociale. • <u>OAP Saint-Front</u> Ce secteur situé en zones 1AU et 2AU et Np, d'une surface totale de 5,6 hectares, dont 2,7 ha mobilisables a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat. Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 63 logements, majoritairement en R+1.		
--	--	--	--

	Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP. • <u>OAP Petit Maître</u> Ce secteur situé en zone UB, d'une surface totale de 1,4 hectare, a pour vocation d'accueillir de l'habitat. Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 42 logements, majoritairement en R+1 et en R+2. Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP. • <u>Analyse globale des OAP</u> Les programmes des différentes OAP ne présentent pas d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements (T2, T3, T4...). Au total, les programmes des OAP prévoient la production d'au moins 320 logements, dont près de 230 logements sociaux. Le total ne correspond ni à l'objectif affiché dans le PADD (200 logements, LLS inclus), ni aux hypothèses présentées dans les justifications des choix (276 logements hors zones 2AU et 348 logements au total, LLS inclus). 1-2.2 <u>densités</u> Le PADD (page 10) fixe un objectif de densité moyenne de 25 à 30 logements par hectare, soit environ 400 m² par logement. Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne préconise pas de densités minimales. En revanche, il fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements. Au sein des bassins de vie de la CdC Portes de l'Entre-Deux-Mers, le SCOT prescrit un objectif moyen de 700 m² par logement. L'objectif de densité affichée dans le PADD est donc supérieur à la prescription du SCOT en la matière.	L'échéancier permet de faire correspondre la production de logements aux objectifs du PADD avec la production de 250 logements sur 10 ans dont 123 LLS. En effet, il s'agit là de l'application de la stratégie de la municipalité : planifier la réalisation de LLS et sur une durée de 10 ans, correspondant à une première étape de rattrapage, le PLU permettra la production d'environ 90 logements au maximum à l'horizon 2035, selon un échéancier permettant de respecter le cadre de vie des habitants, comme préalable indispensable au « bien vivre » ou au « mieux vivre » sur le territoire communal [axe 2], en conformité avec la trajectoire de production de logements sociaux défini par le calendrier Triennal de l'Etat. Zone 2AU : non comptabilisées dans la capacité d'accueil Définition d'un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en fonction de la capacité des réseaux (cf. syndicat des eaux).	Rapport de présentation
--	--	---	--------------------------------

	1-3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins 1-3.1 <u>le développement d'une offre sociale</u> La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas encore soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, mais devrait atteindre 3 500 habitants au 1er janvier 2026 (au regard du taux de croissance annuel moyen affiché dans le PADD (+1 % par an). Elle sera donc soumise au dispositif à partir de 2026. La commune nouvellement entrante dans le dispositif devrait donc être soumise à un taux de rattrapage de 15 % du déficit constaté au 1er janvier 2026 pour la première triennale pleine (2026-2028), puis à 25 % du déficit constaté au 1er janvier 2029 pour la seconde triennale (2029-2031) pour atteindre le taux de référence de 33 % à compter de la troisième triennale (2032-2033). À noter également que la loi fixe des objectifs qualitatifs à atteindre sur la production de logements sociaux par période triennale : • Un maximum de 20 % de logements sociaux en PLS car la commune a moins de 10 % de LLS et n'est pas couverte par un PLH (contre 30 % pour les autres) ; • Un minimum de 30 % de logements en PLAI. Au 1er janvier 2024, la commune comptait 109 logements sociaux, soit environ 7,56 % du parc de résidences principales (1 442 logements) et un déficit de 251 logements sociaux. Le PADD (page 11) affiche la volonté d'anticiper le passage au dispositif SRU pour tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale grâce à l'instauration d'une part de logements sociaux sur les nouveaux programmes de logements au sein des OAP et de secteurs de mixité sociale. Le PADD fixe un objectif de 90 logements sociaux à produire à l'horizon 2035. A ce titre, le règlement de PLU fixe des secteurs de mixité de sociale au sein des zones urbanisées : En zone UA le règlement fixe, page 24 : « <i>sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les programmes de logements doivent comprendre au moins 50% de Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.</i> <i>Dans l'OAP définie en zone UA (Bourg), une servitude de mixité sociale est fixée. Les objectifs de cette SMS est indiquée sur le plan de zonage ».</i>	Il sera précisé que : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du SCOT en cours de révision sont prévues pour une ouverture à l'urbanisation entre 2025 et 2035. De fait, les zones 2AU – ne bénéficiant pas d'OAP sont projetées pour une ouverture à l'urbanisation après 2035. Un échéancier sera intégré dans chaque OAP : exemple : Il est précisé dans l'évaluation environnementale que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles s'appuient sur les diagnostics environnementaux et écologiques réalisés préalablement à leur démarche de conception (Cf annexe de l'EIE ou de l'évaluation environnementale). C'est donc qu'une fois les enjeux environnementaux évalués que l'élaboration des OAP dans une logique d'aménagement futur a été réalisée. De cette manière, il est précisé que les actions et opérations nécessaires de mise en valeur des continuités écologiques ont été intégrés si besoin, et de manière adaptée et proportionnée aux enjeux, au cas par cas, à chacun des sites faisant l'objet d'une OAP. Le projet de PLU permet un rattrapage conséquent du déficit de logements sociaux	Rapport de présentation Rapport de présentation
--	--	--	---

	En zone UB, le règlement fixe, page 39 : « <i>la zone UB est une zone de diversité sociale ; toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation</i> ». « <i>Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir entre 25 et 50% minimum de logement en accession sociale</i> ». En application de ces objectifs, le rapport de présentation estime que le projet est en mesure de permettre la production de 185 logements sociaux, soit bien plus que l'objectif de 90 logements sociaux à produire à l'horizon 2035 affiché dans le PADD. Les possibilités offertes par la programmation des OAP et le règlement ne sont pas cohérentes avec l'objectif du PADD. De plus, une production de 90 logements à l'horizon 2035 (soit environ 9 LLS par an) ne permettra pas de combler le déficit en logements sociaux au titre de la loi SRU. A titre d'exemple, si le déficit constaté au 1er janvier 2026 est équivalent à celui observé actuellement (= 251 logements), l'application du taux de rattrapage de 15 % pour la première période triennale suppose un objectif de production d'au moins 12 logements par an entre 2026 et 2028. 1-4 les publics spécifiques 1-4.1 <u>les personnes âgées</u> En 2021, les plus de 60 ans représentaient 26,2 % de la population communale, contre 21,5 % en 2010. Il apparaît donc logique de diversifier le parc de logements, notamment en matière de taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées mais aussi des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohobitation. Les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).	Le rapport de présentation, tome 3, volet habitat de l'explication du PADD est ainsi complété : Cependant, le PADD du PLU définit les objectifs de production de logements pour les 10 années d'application du PLU. Il s'agit d'une première temporalité permettant de répondre à l'hypothèse de travail retenue par la commune (Cf. tome 1 du rapport de présentation chapitre perspectives théoriques d'évolutions démographiques et en matière de production de logements sur 10 ans). La municipalité a choisi de se caler sur l'hypothèse de croissance du SCOT afin de pouvoir non seulement produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins de croissance mais surtout pour permettre de produire des logements sociaux dans les propositions demandées par les services de l'Etat en application de l'article 55 de la loi SRU. Dans cette temporalité de 10 ans , le PLU permet d'identifier dans les zones urbaines) des espaces permettant de produire plus de logements que souhaité. Toutefois cette donnée brute de 257 logements dont les logements sociaux) ne tient pas compte : - de la rétention foncière qui existent dans le bourg notamment sur les terrains en zones UB qui représente environ 4 logements dans l'OAP de la croix de la mission, - dans l'OAP du bourg, de la temporalité pour la délocalisation du groupe scolaire inscrit dans l'OAP de Mercade : la municipalité maîtrise une partie du foncier sur lequel les bâtiments du groupe scolaire et du restaurant scolaire actuels	
--	--	--	--

Les règlements des OAP ne flèchent pas directement les futurs programmes vers des logements adaptés aux personnes âgées.

Il est important de mettre en oeuvre le développement de logements de petites tailles (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées et, par la même occasion, à ceux des jeunes aux faibles ressources.

1-4.2 L'accueil des gens du voyage

Bien que la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne soit pas directement concernée par les phénomènes de stationnements illicites, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec la Communauté de communes compétente, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental.

La révision prochaine du SDAHGV 2019-2024, exécutoire jusqu'en octobre 2025, donnera lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.

1-5 la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes

1-5.1 la consommation des espaces NAF

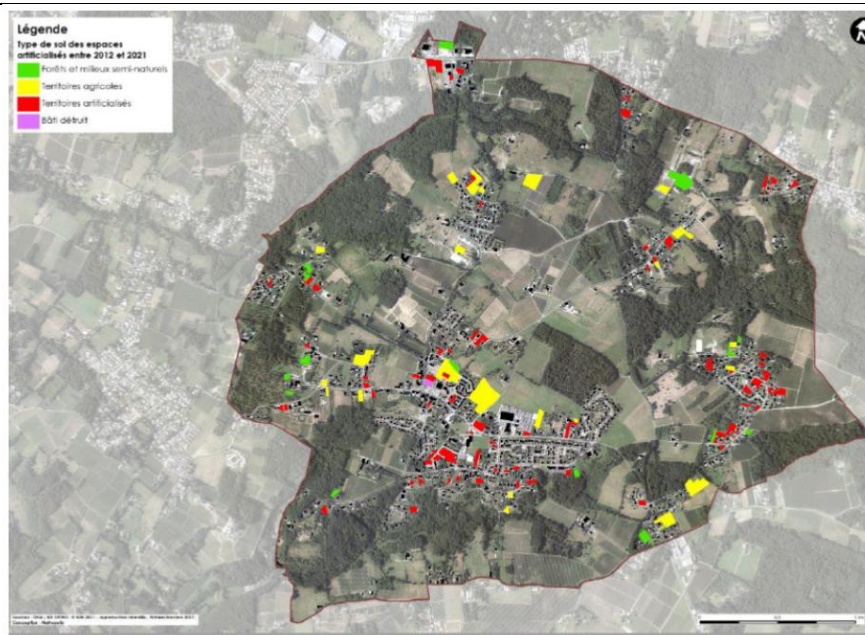
Le rapport de présentation (1.1 p 82) affiche une consommation d'espace totale pour les années 2012-2021 (la période de référence prévue par les textes est en réalité 2011-2020) de 25,55 ha. 81 % de cette consommation a permis de développer l'habitat, 7 % les activités et 12 % les équipements.

Le dossier indique que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier référente au regard du Code de l'urbanisme est de 15,02 ha.

L'analyse de la consommation d'espace donne lieu à une carte permettant de visualiser les parcelles consommées en fonction de leur type.

sont implantés. L'étude de faisabilité que le mairie est en train de réaliser montre que la mobilisation et la construction de ces terrains les écoles actuelles ne seront construits d'ici 10 ans. Tant que le groupe scolaire et le restaurant scolaire n'ont pas été construits sur le nouveau site choisi par la municipalité et le groupe scolaire déplacé, le foncier communal ne permettra pas la réalisation de 51 logements dont 46 logements sociaux. Toutefois, cette maîtrise foncière communale garantit la mobilisation de ce foncier pour la construction de logements sociaux. Ainsi l'intégralité des logements à produire ne sera pas atteints totalement sur 10 ans.

PROJ ET	NOM	ENV ELOP PE URB AINE	ZON AGE	PROGRAMM ATION PLU		PROGRAM MATION PADD SUR 10 ANS	
				LIBRES	LLS	LIBR ES	LLS
OAP 1	MERCA DE	NON	1AU e	0	0	0	0
OAP 2	BOURG	OUI	UA	10	58	5	12
OAP 2	BOURG	OUI	UB	63	21	63	21
OPA 3	LA CROIX DE LA MISSIO N	OUI	UB	8	8	4	4
OAP 4	ST- FRONT	NON	UC	4	3	4	3
OAP 5	PETIT MAITRE	OUI	UB	26	26	26	26
OAP 6	LIMANC ET	OUI	UY	0	0	0	0
TOTAL OAP HORS 2AU				111	146	102	96
				257		168	



consommation d'espace selon le type de sol (2012-2021)

La méthodologie pour expliquer ces chiffres de consommation ainsi que l'élaboration de cette cartographie n'est toutefois pas présentée. Le public ne peut donc savoir comment a été calculée la consommation d'espace.

Pour rappel la loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art.192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus.

Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...) »

Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée c'est-à-dire des

HORS OAP	AUTRES SMS	OUI	UB	0	30	0	30
TOTAL SMS HORS OAP				0	30	0	30
TOTAL GENERAL				111	146	102	96
				257		198	

Au final, sur la durée d'application de 10 ans du PLU, 198 logements seront produits en compatibilité avec les Objectifs du PADD. Ainsi, le PLU permet de produire 96 logements sociaux répondant aux 3 premières période du calendrier de production de logements sociaux (période 2026-2034).

Zones urbaines	198 logements
Dont les logements sociaux	96 logements
Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U	198 logements

Le SCoT prescrit **40% des nouveaux logements en renouvellement urbain** (périmètre aggloméré) d'ici à **2030**, avec une densité d'environ 25 à 30 logements par hectare.

Dans le PLU en vigueur, **76,81 hectares** sont repérés comme **constructibles** sur Saint-Caprais, dont 2,33 hectares en extension et 74,48 hectares en densification.

La commune souhaite **préserver son identité résidentielle** dans le cadre des futures constructions [orientation 2.3]. La **densité bâtie** pourra être **accrue suivant les secteurs de développement**, afin de répondre au besoin de **diversification du parc de logements**. Il s'agit finalement de promouvoir l'installation et le maintien de tous, tout au long des parcours résidentiels, et afin de garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle**.

Cependant, la capacité réellement du PLU sera d'environ 276 logements sur la durée d'application du PLU. Cette capacité n'intègre pas la capacité des zones 2AU identifiées dans le zonage ».

	aménagements, constructions, installations, équipements etc, réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. La définition permet donc de préciser que seule l’extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l’artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d’étalement urbain et de mitage des espaces. A l’échelle nationale, le rythme de consommation des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, tendre vers une baisse de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191). Les dispositions législatives ont défini un cadre juridique sur la trajectoire de l’artificialisation des sols qui doit être déclinée aux différentes échelles territoriales. Ainsi les SRADETT inscrivent leur trajectoire de réduction de consommation d’espace NAF et les SCOT doivent le faire avant le 22 février 2027. Le temps imparti relativement contraint pour établir ces documents de rang supérieur (SRADETT SCOT), a rendu nécessaire l’utilisation d’outils d’observation préexistant, même si ceux-ci n’ont pas été créés pour cet exercice et sont perfectibles. Deux méthodes principales peuvent être utilisées: - l’OCSNA : Il s’agit de comparer deux images de l’occupation des Sols (2020 et 2009) et en faire une extrapolation sur la période 2011-2021. La région met à disposition la consommation d’espace par EPCI. Dans le cadre de l’élaboration du SRADETT, le préfet de Région a validé l’utilisation de cet outil pour le niveau régional et pour le SCOT. - le portail national de l’artificialisation créé par le CEREMA à la demande de l’État pour suivre l’évolution de l’artificialisation des sols sur tout le territoire national. C’est sur ce site qu’on trouvera les rapports triennaux des collectivités et le site donne une estimation de la consommation d’espace entre le 1er janvier 2011/ 31 décembre 2020. La donnée utilisée est issue d’un traitement des fichiers fonciers (issue des déclarations fiscales des propriétaires fonciers). Il s’agit de la donnée la plus adéquate à ce jour pour un traitement national. Il s’agit de récupérer les constructions réalisées entre 2011 et 2020 et qui sont passées au sens des impôts de la catégorie « naturelle » à « urbanisé ». Ce sont des données déclarées par les administrés,	Page 11 « Précisons qu’aujourd’hui, en l’absence de PLH (Programme Local de l’Habitat) à l’échelle de la Communauté de Communes des Portes de l’Entre-Deux-Mers³, la commune ne bénéficie d’aucun outil opérationnel pour l’accompagner dans sa réponse aux besoins en hébergement et aux objectifs de mixité sociale dans l’habitat et de renouvellement urbain sur le territoire communal. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, la municipalité s’engage cependant à rattraper la production de logements sociaux : les outils mis en place dans le PLU permettent d’estimer la production à hauteur de 143 de logements sociaux (dans les zones U et 1AU). Sur une durée de 10 ans, correspondant à une première étape de rattrapage, le PLU permettra la production d’environ 90 logements au maximum à l’horizon 2035, selon un échancier permettant de respecter le <u>cadre de vie</u> des habitants, comme préalable indispensable au « bien vivre » ou au « mieux vivre » sur le territoire communal [axe 2], en conformité avec la trajectoire de production de logements sociaux défini par le calendrier Triennal de l’Etat » <table><tr><td colspan="4">NB DE RESIDENCES</td></tr><tr><td>PRINCIPALES</td><td>1420</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TAUX</td><td>25%</td><td></td><td></td></tr><tr><td>NB DE LLS A DETENIR</td><td>355</td><td></td><td></td></tr><tr><td>NB DISPONIBLES</td><td>111</td><td>01/01/2023</td><td></td></tr><tr><td>DEFICIT</td><td>244</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>CALENDRIER</td><td>DE</td><td>NB</td><td>LOGT</td><td>A</td></tr><tr><td>PRODUCTION</td><td></td><td></td><td>PRODUIRE/PERIODE</td><td></td></tr><tr><td>1ère période 2026-2028</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>: 20 % du déficit de LLS</td><td>49</td><td>49</td><td></td><td></td></tr></table>	NB DE RESIDENCES				PRINCIPALES	1420			TAUX	25%			NB DE LLS A DETENIR	355			NB DISPONIBLES	111	01/01/2023		DEFICIT	244			CALENDRIER	DE	NB	LOGT	A	PRODUCTION			PRODUIRE/PERIODE		1ère période 2026-2028					: 20 % du déficit de LLS	49	49			Rapport de présentation
NB DE RESIDENCES																																															
PRINCIPALES	1420																																														
TAUX	25%																																														
NB DE LLS A DETENIR	355																																														
NB DISPONIBLES	111	01/01/2023																																													
DEFICIT	244																																														
CALENDRIER	DE	NB	LOGT	A																																											
PRODUCTION			PRODUIRE/PERIODE																																												
1ère période 2026-2028																																															
: 20 % du déficit de LLS	49	49																																													

³ Un PLH est élaboré à l'échelle intercommunale.

il y a donc une marge d'inexactitude et les propriétés publiques ne sont pas concernées. Mon Diagnostic Artificialisation, est une application qui permet de faciliter le traitement des données exploitées par le CEREMA mise sous le portail national de l'artificialisation. Ce portail et son outil ne permettent pas de visualiser la consommation d'espace à l'échelle infra communale. Aux échelles supra départementales, ces outils offrent donc l'avantage d'être disponibles, d'être un étalon commun et d'afficher la tendance des phénomènes de consommation d'espace. Il existe également un outil bien plus précis qui repose sur l'analyse par photo-interprétation par IA des campagnes de photographies aériennes, l'Occupation du sol à Grande Échelle dit « OCS-GE » mais le premier livrable pour la Gironde date seulement de 2023. Au fil des mises à jour annuelles, il est prévu que cet outil, qui fait consensus, remplace définitivement les autres sources de données. Comme nous l'avons rappelé, la loi demande aux communes qui révisent leur PLU une réduction de la consommation des espaces NAF par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. Les données du portail de l'artificialisation ne prévalent donc pas sur d'autres sources et constituent une source comme une autre. La commune est donc libre de choisir la source et la méthode qu'elle souhaite. Elle peut faire une analyse à partir des autorisations d'urbanisme qu'elle aura délivrées entre 2011 et 2021 ; également, un travail de photo-interprétation sur cette période peut être une méthode à privilégier pour confirmer ou infirmer facilement les données SIG disponibles ; cela constitue une méthode éprouvée quant à la sincérité de la consommation chiffrée mise en avant par la collectivité. Elle permet une spatialisation fine des phénomènes en écartant la consommation à l'intérieur des enveloppes urbaines, sur des espaces anthropisés, qui résulte de la densification et du renouvellement urbain. L'important est d'adopter une méthode claire, reproductible et cohérente, maîtrisable dans la phase suivie du PLU et argumentée dans le rapport de présentation. Le PADD se donne pour objectif : « ... une dynamique raisonnée en matière de consommation d'espace par l'urbanisation, le PLU ne mobilisera que l'équivalent d'environ 30 % des espaces NAF consommés entre 2010 et 2021 soit environ 8 ha (sur les 25,5 ha consommés sur ces dix dernières années). ». Cette affirmation est à préciser. En effet, la consommation d'espace à venir doit se baser sur une diminution de moitié de la consommation d'espace NAF passée (2011-2020).	2ème période 2029-2031 : 25 % du déficit de LLS 6112 3ème période 2032-2034 : 33 % du déficit de LLS 8120 4ème période 2035-2037 : 50 % du déficit de LLS 12241 5ème période 2038-2040 : 100 % du déficit de LLS 244122 TOTAL244 La méthodologie sera ajouté dons le rapport de présentation permettant d'expliquée la cartographie.
--	---

	Cette consommation est estimée à 15,2 ha (p.82, RP1.1). La consommation envisagée devrait tendre vers $15,2:2= 7,6$ ha. On peut considérer néanmoins que l'objectif de consommation futur de 8 ha est théoriquement compatible avec la loi ZAN. 1-5.2 <u>la densification des zones urbaines et les objectifs de réalisation de logements</u> Le bilan des capacités d'accueil est présent aux pages 84 à 91 du RP 1.1. La méthodologie explique que « <i>l'analyse est réalisée à partir de la définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur à destination d'habitat (ou mixte) qui ne peut pas correspondre exactement à la tâche urbaine définie en application des critères du SCOT</i> ». L'explication de la méthodologie est très succincte et peu claire. Elle évoque « <i>...un traitement SIG permettant de déterminer les espaces densifiables</i> » puis mentionne que les premiers résultats sont revus à la main auxquels il est appliqué par la suite un calcul, unité foncière par unité foncière permettant de définir une surface de référence. Les résultats de ces calculs font apparaître 85,17 ha constructibles au regard du PLU en vigueur (77,36 ha à destination d'habitat et 8,35 à destination d'activités économiques). Il n'est pas fait application d'un coefficient de rétention foncière. Le dossier annonce également que le PLU en vigueur permet la construction de 1 104 logements si 100 % des espaces repérés sont mobilisés. Connaître les capacités d'accueil du PLU en vigueur peut être indicatif, toutefois il est plus utile d'étudier les capacités d'accueil restantes au sein de la tâche urbaine réellement existante et ce, en dehors de tout zonage réglementaire (PLU ou SCOT). En effet, la révision du PLU est l'occasion de fonder un projet à partir d'une feuille blanche en prenant en compte davantage la réalité du terrain qu'un ancien zonage réglementaire appelé à évoluer. Le travail sur cette base n'est pas présent dans le dossier. Le potentiel pour la division parcellaire sur l'ensemble de la zone urbaine est de 840 logements. (RP 1.1 P.90). Un coefficient d'activation des divisions parcellaires de 1, 2, ou 3 % est appliqué respectivement pour les divisions foncières en enveloppe urbaine principale, en enveloppe urbaine et en secteur de constructions isolée. Avec l'application de cette vitesse d'activation, le potentiel de logements réalisables est de 406.		
--	---	--	--

	Le PADD et le RP 1.3 p. 103 définissent respectivement un besoin de 200 et 210 logements d'ici 2035 (selon l'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne portée à 1 % par an sur 20 ans). Or, sur la même page du RP il est indiqué que la capacité totale de production de logement du PLU (toutes zones confondues) s'élève à 348. En outre, certaines erreurs apparaissent au fil de la lecture de rapport de présentation. Ces erreurs amplifient la difficulté de compréhension de l'objectif de production de logement notamment à la page 14 RP 1.3 (cf. extrait ci-dessous) Ainsi, sur l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation (zone U, zones 1AU et 2AU), la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 348 nouveaux habitants supplémentaires, grâce à la mise en place de zone d'accueil de nouveaux logements, par la création d'environ 350 nouveaux logements (dont 185 logements sociaux au total), soit une moyenne de 35 logements par an. En réponse aux obligations de la loi Les chiffres relatifs à l'objectif démographique et à la production de logements appellent plusieurs remarques. Il existe une incohérence entre le projet de production de logements affiché dans le PADD (200) et les capacités offertes par le PLU (348) soit 148 de plus. Le dossier indique que si l'on retire le potentiel des zones 2AU, la capacité proposée est de 276 logements, toujours supérieure aux objectifs du PADD. En outre, le rapport de présentation présente les zones 2AU comme urbanisables après procédure de révision. Pour information, le Code de l'urbanisme prévoit normalement l'ouverture des zones 2AU de moins de 6 ans au moyen d'une procédure de modification (art. L.153-38). Le règlement prévoit l'ouverture des zones 2AU par la procédure de révision (page 7 des dispositions générales). Il en résulte néanmoins une incohérence entre les différentes pièces du dossier traduites par un règlement graphique et écrit offrant une surcapacité en matière de production de logements par rapport à l'objectif pour lequel les élus ont débattu dans le PADD. Afin de retrouver une cohérence avec le PADD, certaines zones d'extension urbaine pour la production de logements doivent être reconsidérées.	Le rapport de présentation, tome 3, volet habitat de l'explication du PADD est ainsi complété : Cependant, le PADD du PLU définit les objectifs de production de logements pour les 10 années d'application du PLU. Il s'agit d'une première temporalité permettant de répondre à l'hypothèse de travail retenue par la commune (Cf. tome 1 du rapport de présentation chapitre perspectives théoriques d'évolutions démographiques et en matière de production de logements sur 10 ans). La municipalité a choisi de se caler sur l'hypothèse de croissance du SCOT afin de pouvoir non seulement produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins de croissance mais surtout pour permettre de produire des logements sociaux dans les propositions demandées par les services de l'Etat en application de l'article 55 de la loi SRU. Dans cette temporalité de 10 ans, le PLU permet d'identifier dans les zones urbaines) des espaces permettant de produire plus de logements que souhaité. Toutefois cette donnée brute de 257 logements dont les logements sociaux) ne tient pas compte : - de la rétention foncière qui existent dans le bourg notamment sur les terrains en zones UB qui représente environ 4 logements dans l'OAP de la croix de la mission, - dans l'OAP du bourg, de la temporalité pour la délocalisation du groupe scolaire inscrit dans l'OAP de Mercade : la municipalité maîtrise une partie du foncier sur lequel les bâtiments du groupe scolaire et du restaurant scolaire actuels sont implantés. L'étude de faisabilité que le mairie est en train de réalisé montre que la mobilisation et la construction de ces terrains les écoles actuelles ne seront construits d'ici 10 ans. Tant que le groupe scolaire et le restaurant scolaire n'ont pas été construits sur le nouveau site choisi par la municipalité et le groupe scolaire déplacé, le foncier communal ne permettra pas la réalisation de 51 logements dont 46 logements sociaux. Toutefois, cette maîtrise foncière communale garantit la mobilisation de ce foncière pour la construction de logements sociaux. Ainsi l'intégralité des logements à produite ne sera pas atteintes totalement sur 10 ans.	
--	--	---	--

PROJ ET	NOM	ENV ELOP PE URB AINE	ZON AGE	PROGRAMM ATION PLU		PROGRAM MATION PADD SUR 10 ANS	
				LIBRES	LLS	LIBR ES	LLS
OAP 1	MERCA DE	NON	1AU e	0	0	0	0
OAP 2	BOURG	OUI	UA	10	58	5	12
OAP 2	BOURG	OUI	UB	63	21	63	21
OPA 3	LA CROIX DE LA MISSIO N	OUI	UB	8	8	4	4
OAP 4	ST- FRONT	NON	UC	4	3	4	3
OAP 5	PETIT MAITRE	OUI	UB	26	26	26	26
OAP 6	LIMANC ET	OUI	UY	0	0	0	0
TOTAL OAP HORS 2AU				111	146	102	96
				257		168	
HOR S OAP	AUTRES SMS	OUI	UB	0	30	0	30
TOTAL SMS HORS OAP				0	30	0	30
TOTAL GENERAL				111	146	102	96
				257		198	

Au final, sur la durée d'application de 10 ans du PLU, 198 logements seront produits en compatibilité avec les Objectifs du PADD. Ainsi, le PLU permet de produire 96 logements sociaux répondant aux 3 premières période du calendrier de production de logements sociaux (période 2026-2034).

Zones urbaines	198 logements
----------------	---------------

PADD

		<table><tr><td>Dont les logements sociaux</td><td>96 logements</td></tr><tr><td>Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U</td><td>198 logements</td></tr></table>	Dont les logements sociaux	96 logements	Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U	198 logements	
Dont les logements sociaux	96 logements						
Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U	198 logements						
	1-5.3 <u>Compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT</u> Le SCOT de l’Aire Métropolitaine bordelaise a défini des enveloppes urbaines à l’intérieur desquelles l’urbanisation doit se faire de manière prioritaire. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain. Le projet de zonage du PLU de St Caprais-de-Bordeaux classe un certain nombre de parcelles en 2AU et 1AU destinées à recevoir de l’urbanisation et/ou des activités en dehors des enveloppes urbaines. Au regard du SCOT, les zones impactées font partie des secteurs viticoles protégés et du socle agricole. Les surfaces concernées sont relativement importantes (entre 4 et 5 ha). Le classement de ces secteurs met en cause la compatibilité du document avec le SCOT de rang supérieur. Le maintien de certaines de ces parcelles constructibles est donc à réexaminer notamment à Saint Front et Croix de Mission.	Ce chiffre comprend les SMS dans les zones urbaines permettant d’augmenter le potentiel de logements vacants sur des espaces en dehors des sites d’OAP qui est estimés à 30 logements supplémentaires pendant l’application du PLU sur 10 ans. Le bilan de logements sociaux sur 10 ans sera donc de 96 logements, légèrement supérieur à l’objectif initial du PADD de 90 logements. Le nombre de logement à produire sur 10 ans est certes logement moins important que l’objectif du PADD fixé à 200 logements : effet, le projet se concentre sur l’enveloppe principale du bourg en écartant toutes les autres enveloppes définies par le SCOT, mais l’enveloppe principale du Bourg dispose d’espaces qu’il difficile de limiter ou de stopper en matière de constructibilité. Le PLU révisé s’inscrit dans les objectifs de la loi climat et résilience, en privilégiant les espaces libres en zones urbaines de l’enveloppe principales du bourg et en redonnant plus de poids au bourg (Cf. chapitre 2.3.2) Le processus de développement de l’urbanisation résidentielle sur l’ensemble du territoire de Saint Caprais de Bordeaux est à l’image du constat qui peut être opéré sur l’ensemble du département de la Gironde. L’étalement de l’urbanisation s’y est produit de manière assez conséquente avec un niveau de densité finalement assez faible sur des enveloppes urbaines non prioritaires (secteurs de constructions isolées). Même si le territoire s’appuie sur une pression foncière très importantes, les capacités de densification du tissu urbain, en particulier résidentiel, y est très conséquent. Cela ne veut pas pour autant dire que cela s’inscrit dans un processus facile à mettre en œuvre. Ainsi, vis-à-vis d’enveloppes urbaines aujourd’hui très largement constituées, il s’agit désormais de définir des outils visant à réparer ou reconvertir le tissu urbain lorsque celui-ci s’est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d’intérêt public (desserte d’un îlot, connexion avec un quartier					

		limitrophe...). Ainsi l'enveloppe principale du bourg est privilégiée pour le développement du territoire. Il s'agit désormais de définir des outils visant à réparer ou reconvertir le tissu urbain du bourg lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe...) en application de l'étude de centre bourg. Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT. Le PLU identifie ainsi 1,86 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain). - Les possibilités de division foncière seront encadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux. - Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes règlementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux. Toutefois, en travaillant le projet de zonage, il est apparu nécessaire de se projeter au-delà des 10 ans d'application du PLU afin de mettre en comptabilité la stratégie de production de logements, notamment de logement sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU. En effet, des réserves foncières sous la forme de zones 2AU sont définies dans le zonage permettant d'identifier les sites potentiels de développement et le nombre de logements à produire. De plus, comme les zones 1AU, les zones 2AU ont fait l'objet d'investigations écologiques (faune, flore et zones humides)	
--	--	---	--

afin de déterminer quels sites sont potentiellement mobilisation à long termes.
Ces sites en zone 2AU, soumises à révision du PLU, représentent une production de 126 logements supplémentaires dont 62 logements sociaux. En effet, la réflexion menée par les élus a permis de calculer le taux de la servitude de mixité sociale qui sera appliquée

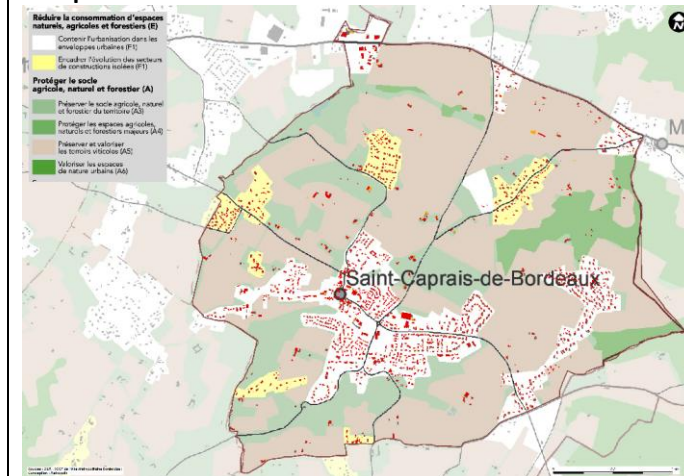
PROJ ET	NOM	ENVEL OPPE URBAI NE	ZON AGE	PROGRAM MATION TOTAL DE LOGEMENT S		PROGRAMM ATION PADD SUR 10 ANS	
				LIBR ES	LLS	LIBR ES	LLS
OAP 1	MERC ADE	NON	2AU	15	15	0	0
OAP 3	CROIX MISSI ON	NON	2AU	9	9	0	0
OAP 4	ST FRONT	NON	2AU	3	3	0	0
OAP 4	ST- FRONT	OUI	2AU	22	22	0	0
OAP 4	ST- FRONT	NON	2AU	3	3	0	0
OAP FUTU RE	CAUCE TEY	OUI	2AU	5	17	0	0
TOTAL 2AU				57	69	0	0
				126		0	

Sur le long terme, les OAP et les zones 2 AU (soumises à révision) permettent ainsi la réalisation d'un programme maîtrisé de 383 logements sur le bourg de Saint-Caprais dont 215 logements sociaux. Toutefois, la priorisation des ouvertures à l'urbanisation permet de produire grâce aux zones urbaines et les zones à urbaniser en priorité 198 logements dont 96 logements sociaux, intégrant 30 logements par SMS.

Pour arriver à ce résultat et répondre à l'attente des services de l'Etat, les zones 1AU du PLU arrêté sont transformées en zone 1AU.

Dans le tome 3 du rapport de présentation, la compatibilité avec les SCOT est développée pour les zones 1AU comme par exemple :

Compatibilité SCOT

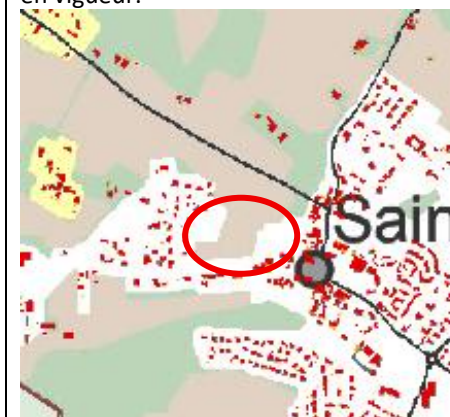


Les OAP proposent une intensification des constructions de logements en centre-ville sur la base de programmations mixtes qui mêlent au gré des secteurs de projets : logements – équipements comme dans le secteur Mercade, ou logements – commerces. Les périmètres de ces zones 1AU ont été définis avec les services du SYSDAU lors d'ateliers de travail sur le zonage et les OAP. Des échanges ont été actés tels que repris dans la délibération du SYSDAU en date du 25 juin 2025 (cf délibération du SYSDAU en date du 25 juin 2025 dans les avis des PPA).

L'ambition est ici de renforcer l'offre de logements, d'équipements, de commerces, au cœur de la commune afin de réduire les déplacements des quotidiens des habitants tout en proposant en lien avec la **loi SRU environ 185 logements sociaux** supplémentaires au sein des futures opérations.

Le secteur Mercade (classé en zones 2AU et 1AUe) prévoit un dépassement des enveloppes urbaines du SCOT d'environ 1,4

ha. Cette surface s'apprécie dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et ne porte pas atteinte aux équilibres du SCoT en vigueur (cf délibération du SYSDAU en date du 25 juin 2025). En effet, le secteur de Mercade vient s'insérer entre les espaces de l'enveloppe urbaine principale du bourg sur des espaces agricoles qui ne sont plus cultivés. En outre, le projet du secteur Mercade (groupe scolaire, logements et préservation d'une zone humide) rend possible le réaménagement du centre bourg tout en participant à sa densification. Ces conditions permettent d'apprécier les intentions du projet du PLU qui s'inscrivent dans les objectifs d'intensification urbaine et de rationalisation du foncier poursuivi par le SCoT en vigueur.



Le secteur Croix de la Mission (1AUy et 2AU) prévoit quant à lui un dépassement des enveloppes urbaines d'environ 5ha. Cette extension est rendu possible par une compensation de l'impact de ce secteur par le classement en zonage naturel de deux zones de surfaces égales situées sur la route de Madirac et dans la zone du Limancet, est appréciée dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT en vigueur.

1-6 la mobilité durable

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est située à proximité du tracé de la route départementale D10 (prolongeant la D113), accessible par la D14 et lui permettant de rejoindre l'autoroute A630 et la nationale N230.

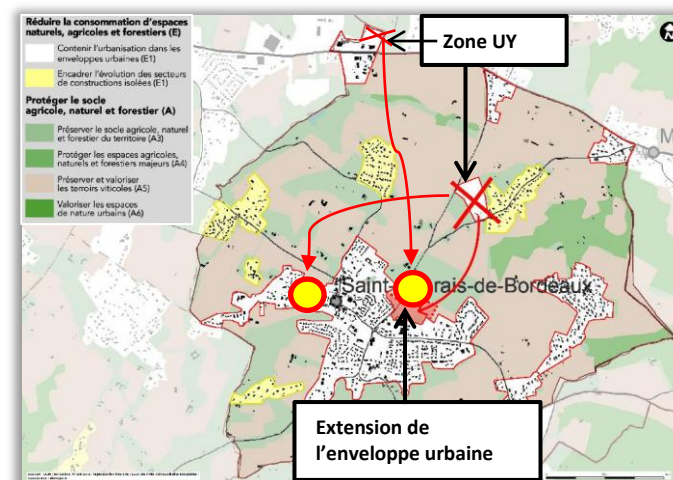
La commune dispose d'une unique desserte par le réseau de car régional : la ligne 405, qui circule entre Bordeaux (Quai Deschamps) et Tabanac. Cette ligne ne comprend qu'un arrêt sur la commune, situé sur le hameau des Tambourins. Entre 4 et 5 allers-retours par jour sont proposés au départ et à l'arrivée de Saint-Caprais.

L'accessibilité en transports en commun apparaît donc comme étant peu compétitive face à l'usage de la voiture depuis et vers le territoire communal, notamment pour les déplacements domicile-travail.

Aucune aire de covoiturage n'a été recensée sur la commune.

Pour remédier à ce fait, le PADD prévoit ainsi une aire de stationnement mutualisée (covoiturage) au niveau de la zone d'activités du Limancet, en connexion directe avec la RD14, hors un emplacement réservé (n°16) est prévu au nord de la commune mais pas sur ce secteur.

Les OAP intègrent également des principes de connexions pour les différents types d'usagers, dans une logique de mobilité à l'échelle du centre-bourg élargi. Ces éléments sont matérialisés par des emplacements réservés au sein du plan de zonage.



Périmètre des enveloppes urbaines définies par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, et évolutions envisagées

La zone 2AU de la croix de la Mission n'est pas priorisée dans la programmation car l'aménagement de la voie de desserte et la connexion aux différents réseaux sera assuré par l'aménagement global de la zone 1AUy jusqu'à la zone 2AU. De plus, la voie de desserte des deux zones 1AUy et 2AU sera utilisée aussi par le futur collège qui sera aménagé ultérieurement au nord de ces deux zones (par le biais d'une procédure de mise en compatibilité du PLU).

Enfin, l'INAO et la profession viticole, la chambre d'agriculture de la Gironde et la CDPENAF ne remettent en cause les extensions urbaines au-delà de l'enveloppe principale du bourg, ni consommation des espaces NAF induite par ces extensions.

Le zonage du PLU a été travaillé avec le SYSDAU, afin de travailler les sites de développement en continuité de l'enveloppe principale du bourg de Saint Caprais.

Malheureusement, les enveloppes du SCOT sur la commune n'ont pas été redessinées, ce qui est très gênant car une enveloppe urbaine est maintenue au milieu de la commune alors que nous avons travaillé son déplacement pour assurer le développement du bourg et la consommation d'ENAF nécessaire pour répondre aux objectifs de production de LLS.

	2- SALUBRITÉ PUBLIQUE <u>2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde</u> Sur la commune de St Caprais-de-Bordeaux, la gestion de l'eau potable est assurée, par le SIAEA (Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement) des Portes de l'Entre-Deux-Mers. Ce dernier alimente également les communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Latresne, Madirac (depuis le 01/01/2020) et Quinsac. En 2023, le syndicat alimente 10 456 abonnés. Sept captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire. En outre, 1 590 abonnés sont recensés sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux en 2023 (1 546 au 31/12/2020). Le volume maximum prélevable autorisé par arrêté préfectoral pour le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers est de 1 850 000 m³/an. En 2023, le taux de sollicitation de la ressource AEP est de 86,4%. La capacité résiduelle de prélèvement est de 251 974 m³, soit un volume équivalent à environ 4 600 habitants permanents supplémentaires. Le PLU indique que la préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire et que le document révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau. En effet, l'intégralité de la ressource est classée en unité de gestion Eocène-Centre déficitaire. Le rendement du réseau est dans la moyenne supérieure du secteur avec 81 %. Aussi, dans le but d'améliorer la qualité de distribution de l'eau, le dossier indique que le syndicat s'est engagé dans une programmation de travaux (rapport de présentation 1.2 p.61-6). Le rapport de présentation (1.3) estime les volumes en eau potable induits par l'accroissement de population sur la commune. Les logements liés à la satisfaction du point mort sont justement retirés du décompte (cf. ci-dessous).	Le mitage urbain n'est pas développé puisque les secteurs de constructions isolées du SCOT sont définis comme des zones urbaines inconstructibles pour des nouvelles habitations notamment : seules les extensions des constructions sont autorisées. De plus, l'avis de profession viticole émet un avis favorable quant aux espaces viticoles impactés par l'extension de l'urbanisation par le projet de PLU : la crise viticole expliquant peut-être cette position.	
--	---	--	--

Nombre total de logements attendus	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de populations supplémentaires	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2035	Volume supplémentaire à gérer (en m3/l)	Volume supplémentaire à gérer (en m3/an)
276	21	255	606	90,2	33178

Le tableau fait état d'un volume supplémentaire à gérer de 33 178 m3 par an. Il correspond à l'urbanisation prévue des zones U et 1AU compatibles avec les capacités résiduelles de prélèvement.

Le volume engendré par les 72 logements des zones 2AU est estimé à part. Il s'élève à 9 362m3/an. Il « serait » compatible avec la capacité résiduelle des ouvrages captants. **Il convient de s'en assurer et de démontrer cette affirmation.**

On peut souligner positivement l'effort de calcul théorique de la consommation d'eau future par la prise en compte de l'activité économique et du projet de regroupement scolaire.

Par ailleurs, le PLU encourage la réutilisation des eaux pluviales à travers son règlement (obligation de création d'un système de récupération des eaux pluviales pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination, réhabilitation).

Le dossier expose clairement la problématique liée à la ressource en eau potable et mentionne un certain nombre de mesures de modération de prélèvements dans l'Eocène centre. Une évaluation des besoins à venir est exposée et conclut à la compatibilité du projet avec la ressource. Cependant cette compatibilité liée aux besoins futurs doit être démontrée à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. En effet, les quotes-parts de prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes.

2-2 L'assainissement collectif

Le SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers assure la compétence assainissement pour 9 communes, dont Saint-Caprais-de-Bordeaux.

La commune est raccordée à la station d'épuration « Cambes 2 ou Cambes St-Caprais », localisée sur la commune de Cambes, sa capacité nominale est de 7000

Cette affirmation ne peut pas être démontrée en l'absence des projets de développement des communes desservies par le Syndicat.

Nous ne disposons pas de données de consommation d'eau potable à la commune. Il est donc difficile de démontrer à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat la compatibilité des besoins. De plus, nous ne connaissons pas les projets de développements de chacune des communes. Nous ne sommes pas dans une démarche de PLUI.

Toutefois, le syndicat a transmis des éléments pour répondre à cette observation :

Eau potable :

Bilan des besoins potentiels liés à la mise en œuvre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Les besoins cumulés en eau potable qu'induisent le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux révisé, sont estimés à environ 24451 m3/an, à l'horizon 2035. Ces besoins résultent de l'urbanisation future et progressive :

- Des zones U, avec une production de 198 logements attendue ;
- De la zone économique du secteur « Croix-de-Mission » (1AU).

Ce volume cumulé potentiel représente 9,7% du volume résiduel mobilisable (par rapport aux données 2023) et portant sur l'ensemble du Syndicat, sachant que la commune saint-capraisienne correspond quant à elle à une quote-part de 15,2% du nombre total d'abonnés. En intégrant les logements possibles en zone 2AU et la population théorique inhérente (252 habitants), le volume cumulé potentiel monte à 15,18% du volume résiduel mobilisable portant sur

Rapport de présentation

	EH. La STEP collecte également des eaux de Cambes et de Madirac. Le réseau de collecte comprend 646 abonnés sur Cambes, 116 abonnés sur Madirac et 1 374 abonnés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux (état au 31/12/2023). Tous sont de type domestique. La STEP est conforme en équipement et en performance en 2023. La programmation des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement est utilement présentée (P.56 Etat initial de l'environnement). La majorité des zones prévues en renouvellement urbain ou en urbanisation sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le dossier annonce que la STEP est en capacité de recevoir les nouveaux effluents dus à l'accueil de nouvelle population dans les zones U et 1AU. Le dossier étudie positivement la quote-part des rejets prévus de la commune de Cambes dont le PLU est en révision. En revanche, les rejets prévus par la commune de Madirac ne sont pas évalués. 2-3 <u>l'assainissement non collectif</u> L'assainissement non collectif sur la commune est géré également par la SIEA des Portes de l'Entre deux Mers. Ce réseau dessert les communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Cénac, Latresne, Madirac, Quinsac et Saint-Caprais-de-Bordeaux. Le nombre d'abonnés sur la commune est de 216 au 31/12/2023. En 2023, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement collectif est de 52,7%. Ce taux est en nette augmentation par rapport à 2020, où le taux de conformité n'était que de 16.2%. Le dossier explique que cela est dû au nombre d'installations contrôlées en augmentation. Il n'existe pas de cartographie localisant les installations ni de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Le PLU affirme toutefois limiter les zones en assainissement non collectif en privilégiant les secteurs connectés à la STEP. En outre, afin de favoriser la réhabilitation des installations défectueuses, le règlement du PLU édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement	l'ensemble du Syndicat et s'inscrit donc dans la quote-part actuelle. Par ailleurs, le secteur de distribution de LYDE comporte les communes de Saint-Caprais-de-Bordeaux, Baurech, Cambes et Madirac. Le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers indique que sur ce secteur, le bilan besoins-ressources reste excédentaire, avec une projection d'évolution de population établie dans une étude du SIEA qui est pourtant supérieure à celle figurant dans les projections de révision du PLU saint-capraisien. En effet, le SIEA a considéré une évolution de 2% par an, avec une population estimée d'environ 4189 habitants à l'horizon 2032. <u>Or</u>, via la mobilisation des zones urbaines (densification), la révision du PLU planifie la production de 198 logements (dont 21 liés au point mort), avec pour corollaire un accroissement de la population de l'ordre de +421 habitants supplémentaires⁴. Les données INSEE, telles que parues le 02/09/2025, indiquent une population de 3460 habitants en 2022. Au regard de ces éléments, la population saint-capraisienne devrait être de l'ordre de 3881 habitants à l'horizon 2035, en considérant l'urbanisation des zones U projetées dans le plan. Rappelons que les zones 2AU étant soumises à révision du PLU, leur reclassement en zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1AU) sera associé : — à une actualisation des besoins AEP, — et à analyse de la compatibilité avec la ressource brute, à l'aune des dernières données mobilisables sur le syndicat. Il convient également de noter que <i>la commune de Cambes</i> est actuellement en élaboration de son PLU. Le projet a été arrêté, et est actuellement en phase administrative. La commune s'inscrit également dans une démarche de maîtrise de sa croissance démographique : la collectivité souhaite stabiliser la taille de sa population, en proposant une production de logements adaptée et s'appuyant sur le point mort. Par ce choix, la mise en œuvre du PLU de Cambes ne devrait générer	
--	--	---	--

⁴ basée sur une taille des ménages estimée à 2,38 à l'horizon 2034 (Cf. Diagnostic).

	de destination...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.	aucune incidence significative sur la ressource en eau potable (stabilisation démographique). Rappelons que la commune cambaise correspond une quote-part de 7,5% du nombre total d'abonnés AEP en 2023, sur le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers. <i>La commune de Baurech</i> est également engagée dans une démarche de révision de son PLU (la commune de Baurech, par délibération du 22 mai 2019 a prescrit la révision du plan). Lors d'une réunion publique le 28 mars 2024, le projet du Plan Local d'Urbanisme a été présenté. Le PLU révisé proposé prévoit la construction de 41 nouveaux logements sur 10 ans, et une population de l'ordre de 1090 habitants à l'horizon 2033. Soit environ +170 habitants (<i>source : PADD débattu</i>), et un besoin supplémentaire AEP pouvant être estimé à environ 9300 m³/an à terme⁵. Ce volume potentiel représente environ 3,7% du volume résiduel mobilisable (par rapport aux données 2023) et portant sur l'ensemble du Syndicat, sachant que la commune de Baurech correspond quant à elle à une quote-part de 4,2% du nombre total d'abonnés du SIEA. Enfin, concernant <i>la commune de Madirac</i>, elle s'inscrit également dans la démarche de révision du document d'urbanisme qui la couvre : le PLUi du Créonnais (PLUi approuvé en 2020, mais dont le périmètre a évolué du fait de l'intégration des communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villenave de Rions). A ce jour, le PLUi est en cours et le projet urbain attendu sur Madirac (et les autres communes) n'est pas diffusé. La trajectoire démographique retenue sur Madirac est donc encore inconnue. Rappelons que la commune de Madirac correspond à une quote-part de 1,3% du nombre total d'abonnés du SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers. Comme pour Saint-Caprais-de-Bordeaux, les révisions respectives du PLU de Baurech et du PLUi du Créonnais, sont associées à un processus d'évaluation environnementale. Dans ce cadre, une analyse de la compatibilité de leur projet urbain et démographique avec la ressource AEP, est attendue. Assainissement collectif	
--	---	--	--

⁵ Sur la base d'une consommation journalière de 150 l/habitant.

		Les estimations de charges et volumes menés en première intention pour le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, mettent en évidence que l’urbanisation attendue sur les zones U, est compatible avec les capacités résiduelles de traitement de la STEP. Notons qu’environ 126 logements peuvent être réalisés sur les zones 2AU, avec pour corollaire environ 252 nouveaux habitants supplémentaires et des émissions supplémentaires suivantes : — Pour la DBO₅ : + 15,12 kg/j — Pour l’hydraulique : +37,8 m³/j. Au regard des données observées en 2023, l’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU (en plus de l’urbanisation des zones U) sera a priori compatible avec la capacité résiduelle de la STEP. Rappelons que l’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la révision du PLU. Lors de cette dernière, une évaluation sera attendue pour s’assurer que le reclassement en zone constructible à court terme est toujours compatible avec la STEP, à l’aune des dernières données de sollicitation mobilisables pour celle-ci. Par ailleurs, il est important de préciser que la commune de Cambes est actuellement en élaboration de son Plan Local d’Urbanisme. La commune est également reliée à la STEP gérant les ERU saint-capraisiennes. La sollicitation de la station d’épuration est donc intimement liée au projet de développement urbain porté par la commune de Cambes. Toutefois, comme évoqué pour le volet « eau potable », les élus de Cambes souhaitent stabiliser la population à sa taille actuelle. Pour cela, le projet urbain est conçu de façon à absorber le point mort. <i>De facto</i>, le projet démographique porté sur Cambes ne sera pas à l’origine d’une sollicitation accrue et significative de la STEP de Cambes – Saint-Caprais-de-Bordeaux. Il convient également de rappeler que la commune de Madirac est également liée à la STEP de Cambes. En 2023, 116 abonnés madiracais sont raccordés à la STEP de Cambes, représentant ainsi 5,4% des abonnés totaux reliés à cette station. Madirac fait partie de la Communauté de Communes	
--	--	---	--

	3- – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE 3-1 <u>évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC</u> Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC). • Inventaires faunistiques et floristiques : L'état initial de l'environnement indique que des inventaires faune-flore ont été menés. Les investigations de terrain ont eu lieu en juin 2023 sur plusieurs secteurs identifiés comme pouvant muter de façon significative. Toutes les OAP ont fait l'objet d'un inventaire. Le rapport complet d'inventaire apparaît dans les annexes du rapport de présentation. • Zones humides : Des inventaires concernant la présence de zones humides sur les terrains prévus en ouverture à l'urbanisation ou en densification sont présentés dans le diagnostic. La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux a permis de mettre en lumière la présence de ces zones sur des sites préalablement identifiés comme	du Créonnais, dont le PLUi est actuellement en cours de révision (le PADD portant sur les orientations du PADD a eu lieu en mars 2025). Celui-ci est soumis à évaluation environnementale, et devra donc proposer un accueil démographique compatible avec les conditions d'assainissement collectif. A ce stade de la procédure du PLUi, et au présent moment, les projections d'accueil démographique sur la commune de Madirac, ne sont pas diffusées. Pour autant, compte tenu : – de la capacité résiduelle en EH de la STEP de Cambes sur l'hydraulique (paramètre le plus défavorable en 2023) en considérant le projet d'accroissement démographique de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (via le PLU révisé) ; – de la volonté de la commune de Cambes de maintenir la taille de sa population sur les prochaines années (pas d'incidence significative attendue sur la STEP) ; – d'un nombre contenu d'abonnés de Madirac reliés à la STEP de Cambes, et qui ne saurait augmenter de façon très forte à l'issue de la révision du PLUi du Créonnais ; il est raisonnable de penser que le projet démographique madiracais sera compatible avec les capacités résiduelles de la STEP de Cambes (d'autant plus que le PLUi du Créonnais devra également s'assurer de cette compatibilité via le processus obligatoire d'évaluation environnementale).	
--	--	--	--

	susceptibles de muter. Le projet de PLU annonce préserver 8,3 ha de zones humides via le processus d'évaluation environnementale. Les zones humides font l'objet d'une attention particulière dans les dispositions générales du règlement écrit. « Sur ces dernières, seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion permettant leur préservation, leur restauration ou leur réhabilitation. Leur drainage est interdit ». Malgré les investigations réalisées, la cartographie des zones humides ne doit pas être considérée comme exhaustive. Il appartiendra à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent. • Évaluation des incidences Natura 2000 du PLU : Le dossier indique que le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne recense à ce jour aucun site Natura 2000. Cependant un site Natura 2000 se trouve à proximité : la Garonne. Le dossier n'en étudie pas les caractéristiques et n'appréhende pas les incidences potentielles des aménagements sur ce site. Il conviendrait à minima d'étudier les enjeux liés aux connexions hydrographiques existantes entre la commune et ces sites. • Espèces exotiques envahissantes (EEE) : Le PLU mentionne dans son règlement l'interdiction d'introduction d'espèces exotiques envahissantes au sein de la commune. Cependant, il serait pertinent de joindre aux dispositions générales du règlement écrit une liste des espèces interdites à la plantation dans le cadre des futurs aménagements, garantissant la prise en compte des réglementations suivantes : Les règlements du Parlement européen et du Conseil de l'Europe du 22 octobre 2014 (n°1143/2014) relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes et celui du 26 octobre 2016 (n° 2016/2031) relatif aux mesures de protection contre les organismes nuisibles aux végétaux s'appliquent directement à l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne. Le contrôle et la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales sont codifiés aux articles L.411-4 à L.411-10 du Code de l'Environnement. Deux arrêtés viennent compléter cette réglementation : l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et l'arrêté du 14	La cartographie n'est pas considérée comme exhaustive. Elle permet de matérialiser l'état de la connaissance en matière de zones humides. Les porteurs de projets à venir doivent faire les investigations nécessaires et complémentaires en application des obligations réglementaires et des critères du code de l'environnement en fonction des surfaces et des capacités des projets. La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. L'étude des enjeux liés aux connexions hydrographique n'est donc pas une obligation. Mais le rapport de présentation(Tome4) sera complété dans ce sens.	
--	--	---	--

	février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Ils listent notamment les espèces interdites à l'introduction et à la plantation. De plus, un plan d'action 2022 – 2030 pour prévenir l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes est lancé par le Ministère de la Transition Écologique. La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devrait également être prise en compte. Cette liste a été mise à jour à travers l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Le document pourrait également utilement faire mention au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place en complément des propositions faites en annexes du règlement. Ces documents sont disponibles sur le site : https://obv-na.fr/ • lutte contre les pollutions lumineuses : Il est nécessaire d'aborder cet aspect dans le PLU. En effet plusieurs espèces nocturnes (oiseaux/chiroptères) sont présentes sur la commune et classées comme espèces protégées, ce sont des espèces lucifuges sensibles à la lumière artificielle. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, règles 33 à 36, vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire. L'élaboration d'une « Trame Noire » intégrant des mesures limitant l'éclairage extérieur serait un vrai plus. En l'état, l'évaluation environnementale est satisfaisante, mais devrait être complétée sur certains éléments notamment la méthodologie et la justification des moyens. Une carte récapitulative des enjeux environnementaux (faibles moyens, forts) pourrait utilement être jointe et l'évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 pourrait également être exposée. <u>3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :</u> Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative, doivent faire l'objet d'un dépôt légal.		
--	--	--	--

	Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact. Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de l'environnement). Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests, FAQ) sur naturefrance.fr : http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@afbiodiversite.fr Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public. 4- LES RISQUES La commune est concernée par plusieurs types de risque. 4-1 le risque ruissellement – inondation : Dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation répertorie divers risques dont le risque ruissellement-inondation, qui doit être pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune par des règles adaptées de gestion du risque. Celles-ci peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire dans certaines zones. La commune n'est pas couverte par un PPRI prescrit ou approuvé. Le DDRM girondin met en évidence que Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas associée à un Atlas des Zones Inondables contribuant à avoir connaissance d'un aléa lié aux inondations. Le territoire de la commune n'est également pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Garonne. En revanche le		
--	--	--	--

territoire communal présente néanmoins un enjeu vis-à-vis des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et des inondations de petits cours d'eau.

Le rapport de présentation (1.4) p 33 indique l'existence d'une cartographie des enveloppes approchées des inondations potentielles (EAIP) à l'échelle du bassin Adour Garonne élaborée par l'Agence de l'Eau. La commune de St Caprais-de-Bordeaux fait partie de cette étude.

La superposition de zones de développement planifié (OAP) avec la cartographie des EAIP met en évidence qu'aucun site voué à muter notablement n'intersecte l'emprise des EAIP.



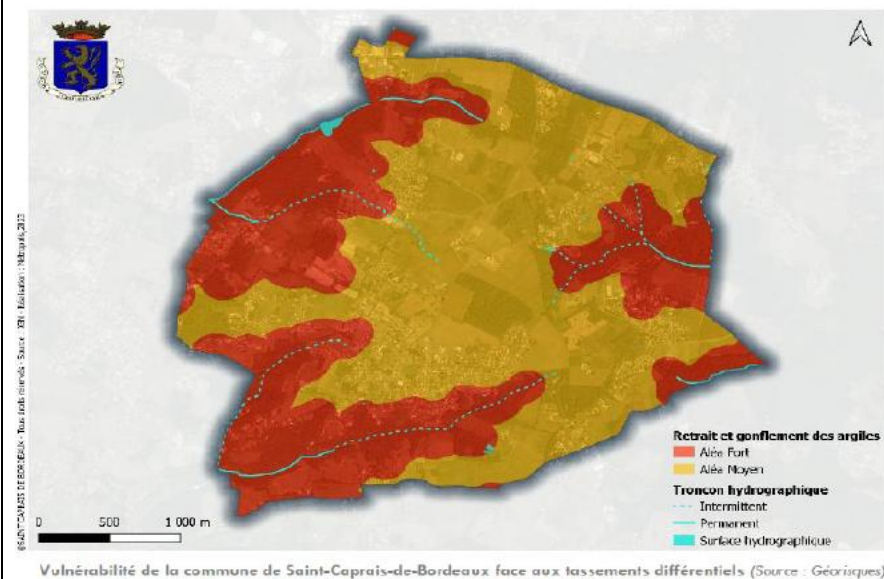
En outre, l'état initial de l'environnement indique (p.98) qu'une étude a été menée pour le compte du SIETRA (Syndicat Intercommunautaire d'Étude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des Bassins versants de l'Entre-Deux-mers Ouest) entre 2019 et 2023. Il en résulte une cartographie portant sur l'approche des zones inondables en dehors des zones modélisées. **Le dossier**

	annonce qu'« aucun des sites couverts par une OAP n'est concerné par l'approche des emprises inondables » . Plus généralement, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne prévoit pas de développement urbain à proximité d'un cours d'eau. Le réseau hydrographique évolue principalement dans des espaces couverts par les zones Np et Ap, au sein desquelles la constructibilité est très encadrée. De plus, le règlement écrit du PLU demande pour toutes les zones (zones urbaines incluses), le maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum, de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit. Cet espace tampon inconstructible (sauf exceptions précisées) concourt à ne pas créer de nouveaux enjeux à proximité des cours d'eau. La prise en compte du risque inondation, ruissellement est bien traitée. <u>4-2 le risque remontées de nappes</u> La présentation de ce risque est évoquée à la page 106 de l'état initial de l'environnement. La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Les OAP ne sont pas concernées par ce risque. Les fiches présentant chaque zone de développement indiquent l'absence d'aléa. Dans le règlement écrit une alerte est également présente : « Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol.... » <u>4-3 risque retrait-gonflement des argiles</u> Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.		
--	---	--	--

C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce risque est évoqué à la page 107 de l'état initial de l'environnement (rapport de présentation). Il décrit le territoire de St Caprais-de-Bordeaux comme étant concerné par un aléa moyen à fort notamment à l'ouest de la commune.

Bien que la prise en compte effective du risque relève du Code de la construction et de l'habitation, une information du public relative à l'obligation pour un pétitionnaire, de produire une étude géotechnique préalable est faite dans le rapport de présentation et dans le règlement.



4-4 le risque mouvements de terrains (hors argiles)

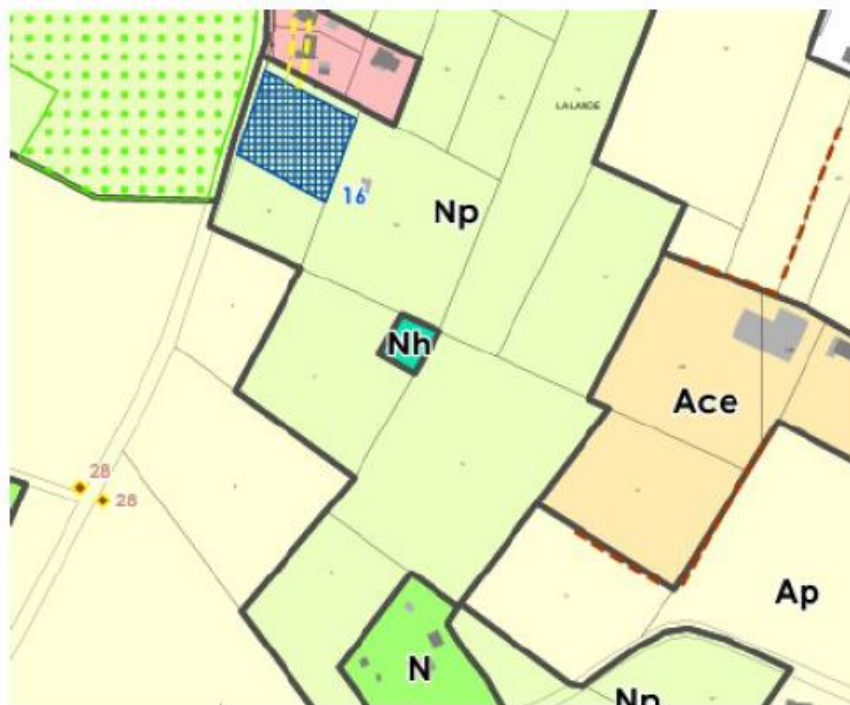
	L'évolution des cavités souterraines naturelles (karst, gouffres, grottes...) et artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner la ruine du sol au droit de la cavité et provoquer en surface une dépression ou un véritable effondrement. Au regard des conséquences sur la sécurité publique, il convient de bien prendre en compte ce risque lorsqu'il existe sur un territoire. Il existe plusieurs cavités souterraines artificielles abandonnées de type carrière sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Par arrêtés préfectoraux du 13 juin 2016, l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrite sur 16 communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions et ce, en application des articles L.562-1 et suivants et R.562-1 et suivants du Code de l'environnement dont la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. A ce jour, le PRMT n'est pas approuvé. Dans l'attente du futur PPRMT, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux prend en considération les éléments mis à disposition par la DDTM 33 en : – Portant la connaissance de l'enveloppe d'aléa sur le règlement graphique (zonage) ; – Interdisant toutes constructions nouvelles et extensions dans ces secteurs de risque indiqués dans le zonage. Par ces mesures, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux contribue à ne pas créer de nouveaux enjeux dans les secteurs potentiellement concernés par le futur PPRMT, ni à accroître la vulnérabilité des personnes et des biens. 4-5 <u>le risque incendie</u> Le dossier aborde le risque incendie. Pour chaque OAP la proximité d'un ouvrage de défense à été identifiée. Cependant, une cartographie permettant de localiser les secteurs mal défendus sur l'ensemble du territoire permettrait d'améliorer la connaissance de l'état des lieux concret de la situation. 5- OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER 5-1 <u>le rapport de présentation</u> La structuration du rapport de présentation répond aux critères du Code de l'Urbanisme pour un document faisant l'objet d'une évaluation		
--	--	--	--

environnementale. Cependant, il pourrait être plus concis. En outre, la netteté de certaines cartographies mériterait d'être améliorée. (p105 111 RP 1.2, P17 RP 1.4 notamment).

5-2 le zonage

Secteur Nh :

Il existe un secteur de taille et capacité limité (STECAL) Nh au nord de la commune à l'est du lieu-dit les Cabireaux. Le règlement de ce secteur autorise l'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation.



Localisation du secteur Nh sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Ce STECAL n'est pas justifié puisqu'il s'agit comme indiqué page 89 (RP 1.3) de la régulation d'une maison existante. La possibilité de construire de nouvelles habitations n'est pas justifiée. Le classement de ce secteur est à reconsidérer

Secteur Ne :

Rapport de
présentation

Rapport de
présentation
Zonage

Le zonage est retravaillé. Après vérification, le besoin de régularisation de la maison n'est pas avéré. Le secteur Nh est donc supprimé.

	Il existe 2 secteurs Ne sur le plan de zonage. L'un correspond à l'ancienne station d'épuration dont le site est reconverti en plate-forme de broyage, l'autre est celui de la plaine Bernardin et du parking de l'école au sud du centre-bourg. La lecture du règlement associé à ce STECAL correspond en réalité aux possibilités offertes par le règlement d'une zone N classique (autorisation des constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants). Dès lors, on peut considérer que ce secteur n'est pas un STECAL. 5-3 le règlement <u>le règlement écrit</u> Il existe une incohérence concernant les toitures. En effet, pour toutes les zones : « L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit ». Or quelques lignes plus bas, les toits en ardoise sont autorisés. L'ardoise étant en général de couleur grise, il convient de rectifier cette incohérence. En zone U et 1AU les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant sont interdites. Il n'est pas donné de justification à cette interdiction qui doit être explicitée. Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants : • la création ou la modification de devantures commerciales (en dehors des zones d'activité) doit être mieux réglementée ; • l'installation de panneaux solaires, l'isolation par l'extérieur des constructions et la pose de climatiseurs/pompes nécessitent un encadrement plus précis. Par ailleurs, en zone A et N, toute construction de mur ou muret est à proscrire, sauf impératif technique dûment justifié. <u>les emplacements réservés</u>	Le règlement du STECAL Ne n'autorise pas les habitations mais uniquement les équipements et les installations liées à ces équipements. Nous allons faire une précision dans ce sens dans le règlement de la zone N et du STECAL Ne, pour lever cette incompréhension. Une tuile noire n'est pas la même chose d'une tuile en ardoise. Depuis quelques années, les tuiles noires se développent sur les toitures des constructions contemporaines. Les élus ne souhaitent pas qu'il y ait de nouvelles constructions recouvertes de tuiles noires. Les tuiles en ardoise sont autorisées car il existe des constructions avec des toits en ardoises sur la commune.	Règlement
--	---	--	------------------

	L'emplacement réservé n° 24 consiste à créer une zone de stationnement. Ce secteur est situé aux abords de l'église Saint-Caprais, protégée au titre des monuments historiques. Depuis la route de Camblanes (entrée de ville ouest), le paysage offre une des plus belles vues de la commune avec une longue voie rectiligne bordée d'arbres de haute tige qui mène vers le monument historique. La présence de parcelles agricoles et naturelles vient souligner la beauté de ce site. Aussi, la création d'une aire de stationnement en lisière de bourg ancien devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné permettant de dissimuler les véhicules dans le paysage (haie libre plantée à l'ouest, sol perméable...). <u>sur le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</u> Il aurait été intéressant d'approfondir ce repérage en incluant notamment la mairie (construction datant du XVIIIe siècle). De plus, il conviendrait : • de détailler les règles de protection générales dans le règlement ; • de classer les éléments de patrimoine repérés par catégorie : château, maison de maître, petit patrimoine, parc... ; • de définir des prescriptions spécifiques par élément repéré afin d'accompagner les futures interventions architecturales, urbaines ou paysagères. Pour rappel, le repérage du patrimoine non protégé au titre du Code du patrimoine ne doit pas se contenter d'un simple inventaire et de règles très générales. Ce travail doit être vu comme une composante du projet intercommunal, un outil d'aide à la décision et à l'arbitrage, voire à la justification des choix effectués. <u>Lié aux ouvrages exploités par RTE</u> Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. La ligne aérienne 400kV N0 1 CUBNEZAIS – SAUCATS et la ligne aérienne 400kV N0 2 CUBNEZAIS – SAUCATS traversent la zone Np du territoire. C'est la raison pour laquelle il faut indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : - dans les dispositions générales : Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du	Les essences à feuillages persistant ne sont pas les essences majeures de l'entre deux mers. De plus, les essences à feuillage persistant encombre les déchetterie par leur volume. Cette affirmation des services de l'Etat est erronée : dans la zone UA, la préservation de façade commerciale est inscrite dans le paragraphe consacrée à la mixité fonctionnelle est sociale. Les façades commerciales sont ainsi repérées sur le plan de zonage. De plus, l'installation de panneaux solaires est défini dans le chapitre : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales de chaque zone. Cette précision sera ajoutée pour les clôtures non agricoles. Cette observation relève de l'étude de programmation urbaine et non d'un document de planification. L'emplacement réservé n'a pas pour objet de fixer la façon dont l'aménagement doit être réalisé : toutefois, un complément sur la qualité de l'aménagement sera ajouté.	Règlement
--	---	--	------------------

	Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. - dans les dispositions particulières : Pour les lignes électriques HTB. S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ». S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». 5-4 les OAP sectorielles <u>OAP Mercade</u> Cette OAP est située aux abords du monument historique. Les projets devront veiller : - à préserver les cônes de vue vers le monument historique, y compris depuis la route de Camblanes. A cette fin, la création d'une lisière paysagère au nord est attendue, ainsi que des constructions dont le gabarit respecte la topographie du site et la forme urbaine existante ; - à conserver les bâtiments anciens existants sur l'emprise de l'OAP ; - à proposer une implantation des constructions, ou des clôtures dans le cas du nouvel équipement public, dans la continuité du front bâti existant de part et d'autre, afin d'affirmer le caractère de cette entrée de bourg ; - à soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu ancien situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création. <u>OAP Bourg</u> Cette OAP est située aux abords du monument historique. Les projets devront veiller :		OAP
--	---	--	-----

- à préserver les cônes de vue vers le monument historique ; - à proposer des gabarits en cohérence avec le vélum des toits existants dans le bourg (R+1 maximum) ; - à soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu bâti situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création.	L'OAP Mercade sera complétée.	
<u>OAP Saint Front</u> Cette OAP est située aux abords du monument historique. La parcelle AP n°23 située au nord-ouest de l'OAP a d'ores-et-déjà fait l'objet de plusieurs projets (un permis d'aménager n° PA 033 381 23 X 0001 ayant reçu un avis défavorable en date du 9 août 2023, et des échanges ultérieurs sur des avant-projets). Il est ainsi rappelé qu'il est attendu une implantation tenant compte des spécificités morphologiques et topographiques du site. Cela inclut notamment la préservation des vues vers le bourg et vers l'église située en contrebas, mais également le respect des caractéristiques du bâti existant (bâti ancien implanté à l'alignement de la voie situé en face du projet, constructions de plain-pied ou en R+1). Par conséquent, il convient de revoir les orientations mentionnées dans la partie relative à la « forme urbaine ». En effet, une implantation des constructions présentant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement ne peut convenir.	L'OAP Bourg sera complétée selon éléments proposés	OAP
5-5 <u>les servitudes d'utilité publiques</u> Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC 5-6 <u>les changements de destination</u>	OAP Saint Front sera complétée selon éléments proposés	Servitudes d'utilité publique

	A plusieurs reprises, le règlement écrit fait référence à des changements de destination. Or le zonage ne repère aucun bâtiment. Il convient par conséquent de mettre en cohérence les deux parties du dossier. 5-7 le résumé non technique (RNT) Le résumé non technique compte 167 pages ce qui est considérable. Bien que les textes ne fixent pas de limite précise, ils recommandent que le RNT reste concis et proportionné à l'importance du PLU, généralement limité à quelques dizaines de pages. En effet, le RNT doit être accessible et synthétique, sans être trop long ou technique. Un excès de détails ou un format trop volumineux nuit aux exigences de clarté et de simplicité. 5-8 numérisation du PLU au standard CNIG Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016. Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique. Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux. L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.	La liste de servitudes sera adaptée : appellation complète et niveau de tension des servitudes I4, + le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire Les références aux changements de destination seront retirés du règlement.	Rapport de présentation / Règlement
--	---	--	--

	Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation. 6- ANNEXES Annexe 1 : avis de l'ARS du 18 avril 2025 Annexe 2 : avis de RTE du 19 mars 2025	Le PLU arrêté a été réalisé selon le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Une fois approuvé, il pourra être	
ARS			
17/04/2025	L'avis de l'ARS s'attache à rappeler au pétitionnaire les exigences relatives à la santé dans tout projet d'urbanisme et notamment au regard des déterminants environnementaux suivants : • Qualité et gestion des eaux • Qualité et usage des sols et sous-sols • Qualité de l'air • Qualité de l'environnement sonore <u>Qualité et gestion des eaux</u> Il n'existe aucun captage d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable ni de périmètre de protection associé sur le territoire communal et par extension aucune servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection. De plus, la révision du PLU doit prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau et appréhender les enjeux majeurs (économie et préservation des nappes souterraines utilisées pour l'alimentation humaine, développement urbain du territoire en fonction des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement, mise en adéquation avec les prescriptions du SAGE Nappes Profondes de la Gironde). En tout état de cause, la révision du PLU ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine du territoire dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau.	Nous ne disposons pas de données de consommation d'eau potable à la commune. Il est donc difficile de démontrer à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat la compatibilité des besoins. De plus, nous ne connaissons pas les projets de développements de chacune des communes. Nous ne sommes pas dans une démarche de PLUI. Toutefois, le syndicat a transmis des éléments pour répondre à cette observation : CF. réponse précédente	

	A ce titre, l'ensemble des données en vigueur relatives aux captages d'eau destinée à la consommation humaine et notamment les arrêtés instaurant les périmètres de protections sont disponibles sur l'outil cartographique Cart'Eaux : https://carto.atlasante.fr/1/carteaux_projet_partenaires_c.map . <u>Qualité et usage des sols et sous-sols</u> Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes, etc.) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la réglementation en vigueur. La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, aires de jeux et espaces verts attenants, collèges et lycées, établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge) précise que la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. D'après la base de données Géorisques, disponible sur https://www.georisques.gouv.fr/ , il n'existe aucun ancien site industriel, activité de service ni servitude associée à une pollution des sols. <u>Qualité de l'air</u> La planification urbaine doit permettre d'agir sur l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants mais également sur la prévention des situations d'exposition à risque de la population, à proximité de sources de pollution qui subsistent. A ce titre, une politique de développement urbain maîtrisée en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain notamment en densifiant le tissu existant permet une limitation de la dégradation de la qualité de l'air tout en contribuant à contenir les diverses formes de nuisances sonores. Par ailleurs, il est à noter que la révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux entend prendre en considération les risques associés à la présence de pollens allergisants.		
--	---	--	--

	<u>Qualité de l'environnement sonore</u> Le PLU est un outil de prévention contre le bruit. Ce dernier permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit. Dans ce cadre, et afin d'appréhender au mieux la qualité de l'environnement sonore, le site de la Préfecture de Gironde (https://www.gironde.gouv.fr rubrique « Bruit des infrastructures ») vous permet d'obtenir les informations relatives aux bruits des diverses infrastructures et notamment : • Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 8 février 2023 modifié) • Cartes de bruit stratégiques • Plan de prévention du bruit dans l'environnement • Plan de gêne sonore de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac A ce titre le pétitionnaire rappelle que le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde, défini par arrêté préfectoral départemental, au regard la D240 et la D11 qui traversent la commune. Pour mémoire, le classement sonore implique des règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci.	Les documents concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde sont annexés au PLU. Les règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie seront rappelés dans les dispositions générales du règlement du PLU.	Règlement
RTE			
19/03/2025	RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique). A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de :		

	<u>Liaisons aériennes 400 000 Volts :</u> Ligne aérienne 400kV N° 1 CUBNEZAIS - SAUCATS Ligne aérienne 400kV N° 2 CUBNEZAIS – SAUCATS Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous : 1- Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) 1.1 <u>Le plan des servitudes</u> En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes. <i>Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :</i> https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/ <i>Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.</i> Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés. 1.2 <u>La liste des servitudes</u>		
--	--	--	--

	Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12 rue Aristide Bergès 33270 FLOIRAC A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront d'élaborer mentionnée dans l'annexe du PLU. 2- Le Règlement Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent la zone Np du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : 1.1. <u>Dispositions générales</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article. 1.2. <u>Dispositions particulières</u>	La liste de servitudes sera adaptée : appellation complète et niveau de tension des servitudes I4, + le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire Le règlement sera complété avec les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : dispositions générales et dispositions particulières	Servitudes d'utilité publique Règlement
--	--	--	---

	<u>Pour les lignes électriques HTB</u> S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».		
MRAe			
23/05/2025	I. Contexte et objectifs généraux du projet Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (33), approuvé le 21 janvier 2005. Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.		

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux compte 3 490 habitants en 2021 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 1 026 hectares dans le département de la Gironde. Elle appartient à la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers qui regroupe 11 communes et compte 21 971 habitants en 2020.

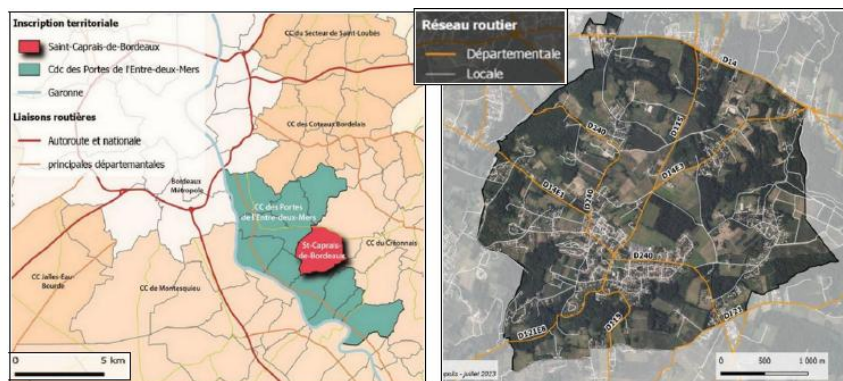
La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 dont la révision est en cours. Le SCoT en projet identifie Saint-Caprais-de-Bordeaux comme appartenant à un bassin de vie périphérique.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers a été approuvé le 26 septembre 2023.

Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) est en cours d'élaboration.

Le territoire communal situé sur un plateau en balcon vers la Garonne s'inscrit au sein d'un paysage modelé par le relief, morcelé entre des zones urbaines en hameaux le long des voies, des espaces agricoles centraux et des zones boisées périphériques.

Il est desservi par la route départementale RD14, longeant la limite communale nord et menant vers la rocade bordelaise et la commune de Créon à l'est, la RD240, d'est en ouest et traversant le bourg ainsi que la RD115, du nord au sud.



B. Description du projet communal

	Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU est décliné en quatre grandes orientations visant à : • favoriser un développement urbain maîtrisé ; • valoriser le cadre de vie ; • préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ; • pérenniser et conforter les activités économiques. Selon le dossier, la révision du PLU prévoit une croissance annuelle moyenne de la population de +1,00 % aboutissant à : • l'accueil de 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 et la création d'environ 350 logements en densification et en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ; • la création de quatre zones à urbaniser à court terme 1AUh à proximité du centre-bourg (deux sur le site de Mercade, une sur le site « route de la Croix de la mission » et une dernière sur le site « Saint-Front », d'une superficie totale de 2,10 hectares) et de deux zones à urbaniser à long terme 2AU d'une superficie de 3,48 hectares, pour l'habitat, à l'ouest et au nord du bourg ; • la création d'une zone 1AUy, d'une superficie de 1,62 hectare, à vocation d'activités pour l'extension de la zone d'activités de la tonnellerie Demptos, au nord du bourg ainsi que d'une zone 1AUe, d'une superficie de 2,20 hectares, pour le regroupement des équipements scolaires et de la cantine, à proximité du centre bourg ; • six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont quatre à vocation d'habitat, une à vocation d'habitat et d'équipement (OAP Mercade à l'ouest du centre-bourg) et une à vocation industrielle et artisanale située sur la zone d'activités économiques du Limancet, visant à encadrer le développement des zones à urbaniser susmentionnées et dans des zones urbaines ; Selon le dossier, le projet de PLU génère une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 8,04 hectares (4,37 hectares pour l'habitat, 1,58 hectares pour l'économie et 2,09 hectares pour les équipements) d'ici 2035. De plus, la révision du PLU prévoit : • la délimitation de dix secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) répartis ainsi :		
--	--	--	--

	- <u>quatre en secteur naturel</u> : ◦ deux à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif Ne destinés à la gestion de l'ancienne station d'épuration actuellement lieu de stockage communal et plateforme de broyage ; ◦ un à vocation d'habitat Nh pour régulariser une habitation existante ; ◦ un à vocation de tourisme Nt correspondant au château de Sogean ; - <u>six en secteur agricole</u> : ◦ trois en zone « Ace » correspondant aux activités de centres équestres existants ; ◦ deux à vocation de tourisme en zone « At » correspondant à un hébergement touristique lié à un centre équestre et un autre à une activité touristique complémentaire à une activité agricole ; ◦ un à vocation d'activité en zone « Ax » permettant la gestion des activités artisanales existantes ; • la mise à jour de la liste des emplacements réservés (ER) : au total trente délimités pour permettre des aménagements dont vingt-quatre pour la voirie, cinq pour des liaisons douces et un pour un arrêt de bus sur l'avenue de Mercade ; • la création de secteur naturel protégé Np et de secteur agricole protégé Ap ; • l'identification d'éléments du patrimoine remarquable à protéger tels que des parcs, des alignements d'arbres, des haies et de petits patrimoines ainsi que des parcs, des boisements et des zones humides respectivement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ; • le classement de 11,10 hectares supplémentaires en espaces boisés classés (EBC). C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur Le dossier recense dans un chapitre spécifique les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. L'analyse du dossier porte uniquement sur le lien de compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Pour la commune, le SCoT en vigueur prescrit 40 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, dans le périmètre aggloméré avec une densité d'environ 25 à 30 logements par hectare, et 60 % en extension de l'urbanisation, d'ici à 2030.		
--	--	--	--

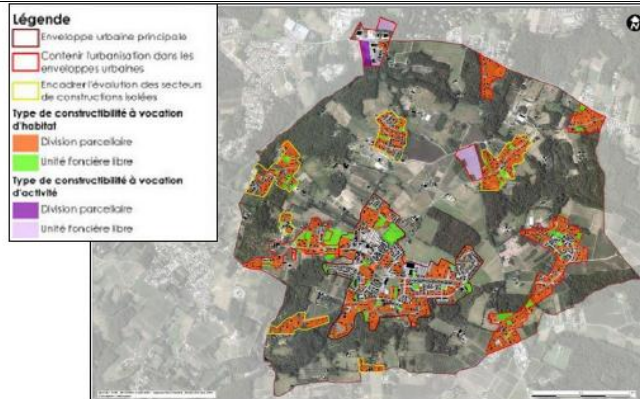
	Le dossier précise que 219 logements neufs ont été construits entre 2014 et 2020. Le projet de PLU prévoit une densité de 14 à 25 logements par hectare au sein du périmètre aggloméré et en extension de l'urbanisation à l'horizon 2034. Le projet de SCoT prévoit d'adapter les densités au contexte local avec un minimum de 20 à 30 logements par hectare dans les secteurs plus ruraux. Le projet de PLU ne semble ainsi pas compatible avec les densités prévues dans le SCoT en vigueur et dans le SCoT en projet. Il conviendrait que le dossier justifie son choix de densité. En matière de développement économique, le SCoT en vigueur prévoit pour Saint-Caprais-de-Bordeaux de centrer le développement sur les centralités relais locales. Il prévoit de mobiliser les espaces d'accueil économique au niveau de la zone d'activités « Le Limancet » au nord et au niveau d'une zone économique identifiée entre les routes de Sadirac et de Madirac. Le projet de PLU a fait le choix de ne plus urbaniser cette dernière (zone économique entre les routes de Sadirac et de Madirac) étant donnés les enjeux identifiés (présence de zone humide et éloignement du centre-bourg). D. Principaux enjeux Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants : • la préservation de la trame verte et bleue et des zones humides ; • la disponibilité de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ; • la préservation des espaces agricoles, des paysages et du patrimoine bâti ; • le maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme ; • le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellements, la prescription d'un PPRMT ainsi que la gestion des conflits d'usages entre les espaces agricoles et urbains ; II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale A. Qualité générale et accessibilité du document		
--	---	--	--

	Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation est scindé en cinq tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient donc d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées. L'état initial de l'environnement comporte des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant notamment en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public. B. Qualité de l'évaluation environnementale 1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution Le dossier établit le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (contexte socio-démographique, habitat et logements, équipements et commerces, transports et urbanisme) et présente les perspectives d'évolution relatives à la démographie et à la production de logements, au développement économique et à la consommation d'espace. Il signale que le diagnostic est établi à partir de données de recensement de l'INSEE de 2020, sur la période 2014-2020 ainsi que sur les données du 1er janvier 2023 pour définir la démographie communale. Le dossier indique une croissance démographique exponentielle entre 1968 et 2020 (gain de 2 535 habitants dont 523 habitants sur la période 2014 et 2020). Il mentionne un taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de 2,81 % par an pour la période 2014-2020 (contre 1,53 % à l'échelle intercommunale), en hausse par rapport à la période 2009-2014 (1,24 % par an). La taille des ménages passe de 3,18 en 1990 à 2,53 personnes en 2009. Elle est de 2,48 personnes en 2020, supérieur à la moyenne départementale (2,11). Le dossier retient une moyenne de 2,38 personnes par ménage à l'horizon 2034. La commune compte 1442 logements, constitués en majorité de résidences principales (95 %) en 2020. Sur la période 2009-2020, environ trente logements par an en moyenne ont été produits, soit 335 logements au total.		
--	---	--	--

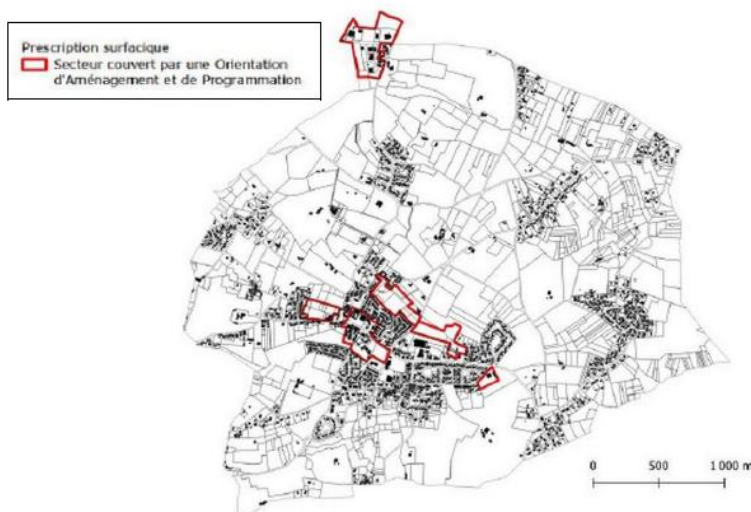
	Le nombre de logements vacants est de 48 en 2020 selon l'INSEE (soit 3 % du parc global), en baisse par rapport à 2014 (6 %). Il est inférieur à celui de la communauté de communes (6 %) en 2020. Il convient de préciser si la résorption de logements vacants est envisagée dans le projet de PLU. Aucun changement de destination de bâtiments en zone agricole A et naturelle N n'est prévu dans le projet de PLU, selon le dossier. Toutefois le règlement écrit mentionne que les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N sont repérés dans le règlement graphique et la liste annexée au dossier (qui n'existe pas). Il conviendrait de supprimer cette mention. L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la composante de la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de la commune, du SCoT, du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, des deux SAGE <i>Nappes Profondes de Gironde et Vallée de la Garonne</i> ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) des ZNIEFF présentes, complétés d'illustrations. Le dossier contient une cartographie identifiant les enveloppes approchées des inondations potentielles (EAIP) à l'échelle du bassin versant Adour-Garonne produite par l'agence de l'eau ainsi que des cartographies portant sur la montée des eaux des cours d'eau sur le territoire du SIETRA. Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ont été menées en juin 2023 selon les thématiques, sur les six OAP envisagées comprenant des zones à urbaniser et des zones urbaines. Les zones humides ont été caractérisées selon les critères floristiques et pédologiques, par sondages. Les résultats des investigations présentés dans le dossier ont conclu pour les secteurs de développement à des enjeux écologiques faibles, moyens à forts pour certains, au vu des cartographies d'enjeux, et à de faibles incidences potentielles après la mise en oeuvre de mesures d'évitement-réduction. Les zones humides présentes sont évitées et préservées. 2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives Deux scénarios de développement contrastés ont été étudiés à partir des enjeux territoriaux : • le premier scénario s'intitule « Un développement maîtrisé au sein des enveloppes urbaines » ;		
--	--	--	--

	• le deuxième scénario s'intitule « Une recomposition urbaine à organiser autour du bourg ». La commune a choisi un développement mixant les deux scénarios étudiés, en compatibilité avec le SCoT. Cinq hypothèses de croissance du territoire ont été étudiées à l'horizon 2034 : • une hypothèse « très basse » prévoit une croissance annuelle de 0,80 % (+317 habitants en 2034) ; • une hypothèse « basse » prévoit une croissance annuelle de 1,00 % (+400 habitants) ; • une hypothèse « SCoT » prévoit une croissance annuelle de 1,12 %, (+450 habitants) ; • une hypothèse « médiane » prévoit une croissance annuelle de 1,40 % (+570 habitants); • une cinquième hypothèse « haute » prévoit une croissance annuelle de 2,00 % (+836 habitants). La commune a fait le choix de retenir la deuxième hypothèse dont la croissance annuelle qualifiée de basse de 1,00 % vise à freiner les évolutions démographiques observées au cours des décennies antérieures. Le dossier indique un besoin de 168 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et de 21 logements pour maintenir la population existante sur la base du point mort. Le besoin global est ainsi de 189 logements pour atteindre 400 habitants supplémentaires sur la période 2024-2034, arrondi à 200 logements dans le PADD. Le dossier indique également par ailleurs dans le dossier la création de 350 logements sur l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation dont 185 logements sociaux. Ainsi, il prévoit au sein des OAP la réalisation de 348 nouveaux logements dont 222 en densification et 126 en extension (54 en zones à urbaniser 1AU et 72 en zones 2AU). La MRaE recommande d'expliquer l'écart entre le besoin en logements basé sur l'hypothèse de croissance démographique retenue et le nombre de logements constructibles prévus par le projet de PLU. Elle considère que les logements sociaux sont inclus dans la projection de l'hypothèse de croissance démographique et qu'ils n'ont pas à être ajoutés. L'enveloppe urbaine de la commune a été adaptée par rapport à celle définie dans le SCoT en vigueur. Le bilan des capacités d'accueil s'est basé sur cette enveloppe. La MRaE recommande d'expliquer la méthode qui a prévalu, dans le SCoT puis plus finement dans le projet de PLU, pour déterminer le contour de l'enveloppe		
--	--	--	--

	urbaine. La définition de cette enveloppe urbaine est essentielle pour distinguer les secteurs à densifier et les secteurs en extensions urbaines consommant de l'espace agricole, naturel et forestier (NAF). Pour affiner les capacités d'accueil sur le territoire communal, une étude réalisée sur la densification des zones déjà urbanisées a mis en évidence un potentiel de construction de 406 logements. Les unités foncières mobilisables, la surface et le nombre de logements potentiellement constructibles ont été définis en fonction des formes urbaines. La méthodologie suivie a notamment pris en compte les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale des terrains et du bâti existant, les risques et les aléas ainsi que la connaissance locale du contexte, hors rétention foncière. Les surfaces mobilisables varient de 400 à 700 m² par lot constructible issues d'une division parcellaire ou d'un comblement de « dent creuse ». Le projet de PLU privilégie la densification du bourg en vue d'épaissir le tissu urbain. Les espaces libres majeurs ayant été utilisés, selon le dossier, la mobilisation des espaces en extension, au nord est ensuite recherchée. Les hameaux en périphérie du bourg, identifiés en tant que secteurs de constructions isolés dans le SCoT, font l'objet d'extensions limitées en encadrant les divisions parcellaires. Le potentiel foncier est d'environ 9,46 hectares en densification pour l'accueil de futurs logements, selon le dossier. Le potentiel constructible en densification étant de 406 logements sur 9,46 hectares, la MRAe considère que la densification des zones urbaines semble suffisante pour répondre au besoin de logements du projet de PLU. Elle recommande de justifier en conséquence l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser en extension urbaine sur des espaces NAF.	Cf. la réponse à l'observation de l'Etat Les logements sociaux sont inclus dans l'hypothèse de développement retenue. Ils ne sont pas rajoutés. Un complément d'explication sera ajouté pour lever cette incompréhension. La méthode qui a prévalu à la définition de l'enveloppe urbaine est expliquée dans le rapport de présentation. Un complément d'explication sera ajouté. Toutefois, nous attendons l'avis du SYSDAU afin d'avoir la méthode concernant les enveloppe du SCOT révisé.	Rapport de présentation Rapport de présentation
--	---	---	---



Espaces libres à Saint-Caprais-de-Bordeaux selon la vocation et le type d'opération dans le PLU en vigueur
(Source : Rapport de présentation-tome 1-Diagnostic, page 88)



Localisation des OAP dans le projet de révision de PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux
(Source : Rapport de présentation-tome 4-Incidences-mesures-indicateurs, page 45)

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Douze sites ont été identifiés comme pouvant potentiellement muter de façon significative, selon le dossier, sur lesquels des investigations écologiques ont été menées.

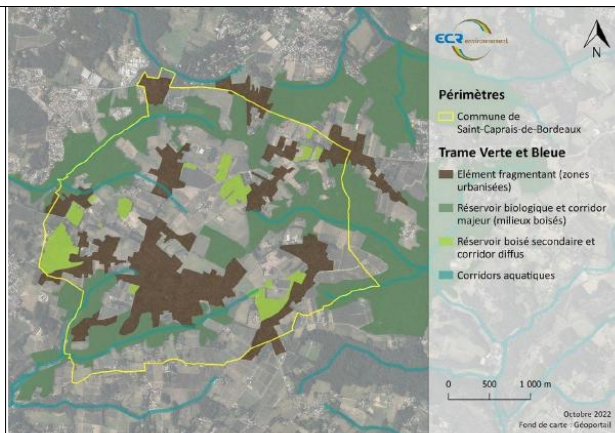
L'objectif de production de logements ne peut pas être atteint avec la seule mobilisation des espaces libres dans les zones urbaines. C'est pour cela que des espaces libres en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg sont identifiés pour atteindre l'objectif de production de logements.
La justification de l'ouverture à l'urbanisation sera complétée.

Rapport de
présentation

	Les zones couvertes par les six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet d'une évaluation des incidences environnementales (bibliographie, et des inventaires habitats, faune, flore et zones humides). La MRAe recommande de présenter dans le dossier, la justification, au vu des critères environnementaux, du choix des sites retenus couverts par une OAP. Des enjeux écologiques moyens à forts identifiés au sein d'OAP ont fait l'objet de mesures d'évitement-réduction des incidences. Ainsi, les habitats favorables à la faune remarquable sont préservés réglementairement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans la zone à urbaniser du « Bourg ». L'aulnaie-frênaie, boisement favorable aux chiroptères et aux oiseaux arboricoles est classée en zone N (OAP « Limancet »). Pour ce boisement, les investigations de terrain suggèrent d'accroître la protection en raison de sa patrimonialité, étant situé dans la ZNIEFF Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés. La MRAe recommande de protéger strictement la zone boisée identifiée dans l'OAP « Limancet » par des classements effectifs en secteur Np et en espace boisé classé (EBC), comme envisagé dans le dossier. Des zones humides ont été identifiées lors des investigations de terrain au sud des OAP « Mercade », « Bourg », « Croix de Mission », « Saint-Front » et « Limancet ». Elles ont été soit évitées par l'aménagement d'un espace libre sous forme de coulée verte urbaine couvrant des zones 1AUh et 1AUe, soit préservées réglementairement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'environnement ou encore classées notamment en secteur Np et en zone N. Dix STECAL sont identifiés en secteurs agricoles et naturels sur des sites déjà aménagés pour permettre de gérer les activités existantes. Le dossier évalue globalement de faibles incidences potentielles sur ces secteurs après analyse documentaire et mise en place de mesures d'évitement-réduction. Toutefois, il conviendrait de justifier les faibles incidences par des investigations de terrain. Conformément au SCoT en vigueur, le dossier précise que l'ouverture des deux zones à urbaniser à long terme 2AU envisagées seront conditionnées par la réalisation d'un relevé de zones humides potentielles et d'une évaluation environnementale dans le cadre de révisions futures du PLU. Des zones humides comprenant une mare ont déjà été identifiées sur la zone 2AU adossée à l'OAP « Saint-Front » selon le dossier. L'autre zone 2AU non couverte par une OAP ne présente pas de zone humide selon les investigations de terrain menées. La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, dont la mise en oeuvre n'offre pas les meilleures garanties de	La zone N de Limancet sera transformée e zone Np.	
--	--	--	--

	maîtrise des impacts environnementaux. Elle recommande ainsi de protéger la mare existante également dans le règlement graphique en complément de son identification dans l'OAP Saint-Front. 4. Dispositif de suivi du PLU Le dossier présente des indicateurs de suivi portant sur la consommation d'espace et les volets socioéconomiques (démographie, habitat, économie, mobilités-transports, consommation d'espaces et densification) ainsi que sur l'environnement (paysages, biodiversité, ressource en eau, air-énergie-climat, pollutions et nuisances, risques et nuisances). Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en oeuvre de la révision du PLU. III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU A. Consommation d'espace Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 15,02 hectares (11,29 hectares pour l'habitat, 0,87 hectares pour les activités, 0,54 hectares pour les équipements, 2,21 hectares pour l'activité agricole et 0,11 hectares indéterminé) sur la période 2012-2021. La MRAe rappelle que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié (automne 2024) prévoit un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 55 % entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031-2041 par rapport à la période 2011-2021, pour l'aire métropolitaine bordelaise dont fait partie Saint-Caprais-de-Bordeaux. Selon le dossier, en application de la loi Climat et résilience, la consommation maximale d'espaces NAF permise est de 9,38 hectares à l'horizon 2035, surface dont il faut déduire la consommation d'espace NAF effective entre 2021 et 2025, consommation qu'il convient d'indiquer dans le dossier. Selon le dossier, la consommation d'espaces NAF envisagée dans le projet de PLU est de 8,04 hectares, incluant les zones 2AU. Il conviendrait d'y ajouter la superficie à indiquer des emplacements réservés créés dans le projet de PLU.	La mare existante sera identifiée dans le règlement graphique en complément de son identification dans l'OAP Saint-Front et préservée au titre du L.151-23.	
--	--	--	--

	La MRAe recommande de vérifier la compatibilité du projet communal avec les objectifs à l’horizon 2031 du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, en prenant en compte les espaces d’ores et déjà consommés entre 2021 et 2025. Il en est de même à l’horizon 2035. Il convient de réaliser cette vérification en comptabilisant tous les espaces consommés (dont les emplacements réservés créés) à partir de la définition d’une enveloppe urbaine pertinente. B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux n’est pas couvert par un site Natura 2000. Le plus proche site <i>La Garonne</i>, au titre de la Directive « Habitats », est situé à moins de deux kilomètres. Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par trois ZNIEFF : <i>Vallon de la Soye et Bois de Mauquey</i>, de type 1 ainsi que <i>Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert</i> et celle de <i>Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés</i>, de type 2. La trame verte et bleue (TVB) communale est constituée de réservoirs et de corridors notamment boisés, de haies discontinues, ainsi que de corridors aquatiques. Différentes mesures d’évitement-réduction bénéficient d’une traduction réglementaire dans le projet de révision de PLU : • le classement des réservoirs de biodiversité, notamment les ZNIEFF, et des corridors majeurs en secteur naturel protégé Np, agricole protégé Ap et dans une moindre mesure en zone naturelle N ainsi que des réservoirs boisés secondaires et des corridors diffus en secteur Np, en zone N, et dans une moindre mesure en secteur Ap ; • la préservation d’éléments du patrimoine remarquable (parcs, alignements arborés, haies, petits patrimoines, boisements et zones humides) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’urbanisme ; plus de 14 kilomètres de haies et de linéaires et 8,3 hectares de zones humides inventoriées sont préservés ainsi que quatre arbres sont identifiés réglementairement comme préservés ponctuellement ; • environ onze hectares supplémentaires sont classés en espace boisé classé (EBC) sur la frange nord du territoire.	Un complément de justification de la compatibilité du projet communal avec les objectifs à l’horizon 2031 du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié sera intégrée au rapport de présentation.	Rapport de présentation
--	--	--	--------------------------------



Définition de la trame verte et bleue et des corridors écologiques de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux
(Source : Rapport de présentation-tome 2-État initial de l'environnement, page 25)

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible.

Eau potable

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est alimentée en eau potable par sept captages alimentant neuf communes du territoire couvert par le syndicat intercommunal d'eau potable et d'assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre-deux-Mers.

Le volume d'eau annuel prélevé en 2023 est de 1 598 026 m³, respectant l'autorisation globale de prélèvement annuelle de 1 850 000 m³, selon le dossier, sans préciser le volume d'eau prélevé et autorisé pour Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Le dossier évalue notamment une consommation d'eau potable annuelle supplémentaire d'environ 33 178 m³ correspondant à la construction de 276 nouveaux logements correspondant aux zones urbaines et zones à urbaniser 1AU dans le projet de révision de PLU (hors logements en zones à urbaniser à long terme 2AU correspondant à 72 logements). De plus, il évoque les besoins en eau potable difficile à évaluer liées aux futures zones d'équipements publics 1AUe et économiques 1AUy.

	La MRAe recommande de préciser le volume d'eau actuellement prélevé et autorisé sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, et de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet communal. <u>Assainissement des eaux usées</u> L'assainissement des eaux usées est assuré par la station d'épuration (STEP) de Cambes Saint-Caprais, localisée sur la commune de Cambes, d'une capacité nominale de 7 000 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale de 2 911 EH en 2023. Cette station d'épuration traite les eaux usées des communes de Cambes, Saint-Caprais-de-Bordeaux et Madirac. Selon le dossier, la STEP est en capacité de traiter les effluents supplémentaires induits par le projet de révision de PLU. Cependant, il conviendrait de fournir les conclusions de l'étude engagée en 2021 sur la problématique d'intrusion d'eaux claires météoriques dans le réseau d'assainissement. La STEP dispose de taux de charge polluante et hydraulique respectifs de 32 % et de 86 %, selon les données de l'agence de l'eau en 2023. Le dossier précise que les effluents de dix à vingt logements dans le projet d'élaboration de PLU de Cambes seront traités par la STEP de Cambes Saint-Caprais. Il conviendrait de préciser la charge entrante nécessaire aux communes de Cambes et de Madirac dans les dix prochaines années pour disposer d'une vision d'ensemble de la charge à venir sur la STEP de Cambes-Saint-Caprais, et de s'assurer de sa soutenabilité en tenant compte du projet de PLU. S'agissant de l'assainissement autonome, le dossier indique un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif de 52,7 % en 2023 pour un nombre de 216 abonnés, en forte augmentation par rapport à 2020 (16,2 %), sans autre information. Il ne présente pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome. La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement autonome des eaux usées, notamment la localisation et l'état de fonctionnement de l'ensemble des dispositifs en place, et la capacité d'infiltration des sols assortie d'une carte dédiée pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement. <u>Eaux pluviales</u> Le dossier indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration sur le territoire intercommunal.	L'arrêté préfectoral applicable depuis début 2023 portant autorisation sur les volumes maximum prélevables inhérents au Syndicat des eaux, ne mentionne aucun volume prélevable autorisé pour les communes associées à ce syndicat. Il n'y a aucune déclinaison de volume à l'échelle communale mentionné dedans. La DDTM a été contactée par mail suite à cet avis de la MRAE Nouvelle Aquitaine. Il a été demandé à la DDTM s'il existait un autre document « portant autorisation » à l'échelle <u>communale</u>. Aucune réponse n'a été apportée en retour (relance effectuée ce même jour). Cf. réponse observation précédente de l'Etat sur l'eau potable et l'assainissement	
--	---	--	--

	Il présente des mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal : installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture, espace tampon réglementaire de dix mètres minimum inconstructible de part et d'autre des cours d'eau, coefficients d'espace de pleine terre, de 40 % et 50 % selon les secteurs. Le projet de révision de PLU interdit de transformer un fossé en drain dans toutes les zones du PLU. Les OAP prévoient des surfaces végétalisées et plantées pour traiter les espaces libres en zones 1AUh ainsi que dans les espaces libres publics pour l'infiltration des eaux pluviales. D. Prise en compte des risques et des nuisances Le territoire communal non couvert par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) n'est pas associé à un atlas des zones inondables (AZI). Il comprend des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves, par remontées de nappes souterraines et est soumis au ruissellement, selon le dossier. Aucune zone de développement urbain envisagée couverte par une OAP n'intersecte une enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP) identifiée, par superposition. Les OAP prévoient notamment la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par l'aménagement de fossés et de noues paysagères. Le règlement écrit impose de <i>résorber les eaux pluviales prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.</i> Le territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de moyen à fort, en intégralité, et les risques de mouvements de terrain, non liés aux argiles. Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) a été prescrit sur seize communes du bassin de risque Carignan-de-Bordeaux à Rions, non encore approuvé pour la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Neuf carrières et deux cavités naturelles sont localisées au sud-ouest. La commune compte quatre installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non SEVESO, réparties sur le territoire, selon la carte fournie dans le dossier. Des secteurs de développement urbain envisagés en zones urbaines adossés à l'OAP « Bourg » comprennent le site ARENDO, classé ICPE, identifiée comme étant en « fin d'exploitation », selon le dossier. Le dossier mentionne que les routes départementales RD14 et RD240, concernées par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 en tant qu'infrastructures de transport		Règlement
--	---	--	-----------

	terrestre générant des nuisances sonores, sont classées en catégorie 3 et 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres (catégorie 3) et de 30 mètres (catégorie 4) de part et d'autre des infrastructures, selon la carte fournie. Les zones urbaines de développement envisagées, couvertes par les OAP « Bourg » et « Petit Maître » pour l'habitat et l'OAP « Limancet » pour l'économie, sont localisées dans un secteur affecté par un classement sonore des infrastructures. Les OAP informent de la mise en oeuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral, sans les présenter ni les traduire réglementairement. La MRAe recommande d'intégrer dans le règlement écrit du PLU les mesures d'isolement acoustique prescrites par l'arrêté préfectoral évoqué. Le règlement du PLU impose que <i>toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de dix mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telles que définie dans le règlement graphique.</i> Des OAP prévoient également des bandes tampon de dix mètres autour de zones humides préservées réglementairement ainsi que le long de boisements en interface avec des espaces agricoles et naturels. Concernant la défense incendie, soixante ouvrages de défense incendie sont répertoriés sur un territoire non identifié à risque de feux de forêt, selon le dossier. Parmi ces ouvrages, deux sont qualifiés d'indisponibles, selon un bilan réalisé par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Gironde en 2024, annexé au dossier. Une carte localisant les dispositifs incendie évoqués devrait être annexée au dossier. Le dossier fournit une carte de zonage informant des obligations légales de débroussailllements (OLD) qui couvrent la majorité du territoire. E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique Le projet de révision de PLU traite l'adaptation au changement climatique notamment en préservant réglementairement les éléments composant la trame verte et bleue et par un classement en secteur naturel et agricole protégé. Les OAP prévoient l'aménagement de cheminements doux sur l'ensemble du bourg, perméables, pour permettre les mobilités alternatives à la voiture. Des	Les documents concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde sont annexés au PLU. Les règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie seront rappelés dans les dispositions générales du règlement du PLU.	
--	---	---	--

	emplacements réservés sont dédiés aux cheminements piétons reliant les quartiers du bourg. La commune souhaite développer les énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés, par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments, en garantissant la qualité paysagère. Le règlement écrit autorise notamment les panneaux solaires considérés comme un élément architectural devant être positionnés dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Il impose que tout projet de construction en zone 1AUh devra favoriser le développement de conceptions architecturales utilisant les apports solaires et la ventilation naturelle comme les logements traversants, maîtriser les besoins en électricité et éviter le recours à la climatisation par appareil électrique. Il prévoit pour les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif en zones urbaines et à urbaniser, la possibilité de raccorder la chaufferie au réseau de chaleur urbain projeté dans les prochaines années. Il autorise également les installations de productions d'énergies renouvelables de type photovoltaïque dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de dessertes et de réseaux suffisants, d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces installations doivent respecter un cumul de conditions : s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-26 du Code de l'Énergie, permettre un retour à l'état initial du site, être en cohérence avec la charte de la Chambre d'agriculture de Gironde, démontrer la bonne intégration des installations et des constructions avec le contexte environnemental et paysager, être isolées du public via l'installation d'une clôture périphérique et présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie. Le règlement autorise également les installations photovoltaïques en zone agricole A et en zone naturelle N sur les constructions agricoles. Il conviendrait de mener une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur de futurs sites d'implantation de projets photovoltaïques, et en tenant compte du décret n°2023-1408 et de son arrêté d'application du 29 décembre 2023 pour éviter de prendre en compte ces surfaces		
--	---	--	--

	dans le calcul de la consommation d'espace NAF. Le règlement écrit devrait ainsi fixer les conditions qui favorisent l'accueil des installations d'énergie renouvelables et à la sobriété énergétique des constructions. Il conviendrait également que la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux se réfère aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du ministère en charge de la transition écologique. IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. Il prévoit l'accueil de 400 habitants supplémentaires, un besoin d'environ 350 logements ainsi que des surfaces pour l'activité économique et les équipements. 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 logement et de consommation d'espaces NAF alors que le dossier semble comporter des incohérences. 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. 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. 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. La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.		
CD33			
	De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène : - Le projet prévoit une réduction de la consommation foncière et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. - Le projet promeut un développement adapté aux ressources du territoire, dont notamment la problématique majeure de la ressource en eau potable qui est bien intégrée dans la réflexion sur le projet. - Le projet porte une politique locale de l'habitat volontariste avec des objectifs de production de logements diversifiés en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat. - La collectivité a aussi fait le choix de travailler à un renforcement de sa centralité, autour d'un projet de réaménagement et de densification autour de son centre, appuyé par le renforcement des équipements et des mobilités douces et actives. Pour autant, le projet fait l'objet des observations suivantes : - <u>Justifications du besoin d'un équipement scolaire de type collège sur la commune :</u> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU indique le projet de réalisation d'un collège par le Département sur la commune mais le rapport de présentation ne précise pas les éléments de contexte expliquant les besoins importants sur la commune et les communes environnantes pour cet équipement scolaire de second degré. Les effectifs prévisionnels des collèges sur le secteur concerné montrent une tension en cours et à venir sur les collèges de Latresne et Créon, tous deux en sureffectif chronique d'au moins 100 élèves chacun, par	Nous n'avons pas eu les éléments qui justifient l'implantation d'un collège à Saint Caprais.	

	rapport à leur effectif maximal admissible. Afin de soulager ces deux collèges en forte tension, un site a été recherché sur le secteur par le Département. Après des études foncières et environnementales, le site de la commune de Saint- Caprais-de-Bordeaux a été choisi, pour accueillir notamment les élèves de Saint-Caprais, de Sadirac et de Madirac, ce qui devrait représenter un effectif d'environ 450 élèves. Ce projet relève donc d'une importance majeure pour la qualité de l'offre d'équipements scolaires sur le secteur. - <u>Incohérence dans les cartographies de l'OAP Croix de mission et entre les orientations du PADD et la retranscription réglementaire pour le site du collège</u> : Le projet de collège est stipulé comme un élément de la programmation de l'OAP « La Croix de mission ». La carte p. 21 intègre le site du futur collège dans le périmètre de l'OAP alors que la carte p. 22 exclut le site du futur collège du périmètre défini. Par ailleurs, si l'engagement d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme est évoqué, le classement en zone agricole protégée induit une logique de préservation de terres avec un fort enjeu agricole à protéger ce qui n'est pas le cas pour les terrains du site du futur collège. - <u>Prise en compte des enjeux liés à l'eau et aux zones humides dans les futures zones de projet</u> : Une partie des zones de projet se situent à la proximité immédiate ou possèdent dans leur périmètre des zones humides à préserver : par ailleurs, certaines se situent aussi en position de tête de bassin versant et jouent à cet égard un rôle spécifique dans la gestion de l'écoulement des eaux sur la commune. Préserver les têtes de bassin versant de l'artificialisation des sols limite le ruissellement pluvial dont le dérèglement climatique accentue l'aléa inondation. Afin de prévenir les risques d'inondation, les projets d'aménagement devront travailler à limiter au maximum l'imperméabilisation et à favoriser tout dispositif permettant la récupération des eaux et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. - <u>Mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département</u> Une mise à jour de la liste affichée sur le plan de zonage est nécessaire. Le Département souhaite maintenir uniquement les six emplacements réservés suivants : 1, 14, 15, 16, 19 et 26. Les autres emplacements réservés pourront être conservés au bénéfice de la commune si elle le souhaite. Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable avec réserves sur votre projet de PLU.	Sites sur Saint Caprais ont été étudiés par le CD33 ainsi que deux autres sur Sadirac. Le choix du CD33 s'est porté sur la croix de la Mission à Saint Caprais. Le Collège fait l'objet d'une procédure particulière, c'est pour cela que le périmètre de l'OAP n'intègre pas l'enjeu de cet équipement. Le terrain du futur collège est classé en zone Ap pour être en compatibilité avec le SCOT. La procédure de DECPRO et MEC du PLU a été engagée pour la mise en compatibilité du projet de collège avec le SCOT. C'est ce que le PLU a fait par la définition d'un coefficient de pleine terre dans chacune des zones. La liste des emplacements sera modifiée en fonction des éléments portés à notre connaissance par le biais de cet avis du Département.	Règlement / zonage
--	---	--	-------------------------------

INAO			
02/04/2025	La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux se situe dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Côtes de Bordeaux-Cadillac », « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux » et de l'indication Géographique (IG) spiritueuse « Fine de Bordeaux ». Elle appartient également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Confit d'Oie du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Pruneaux d'Agen » et de l'IGP viticole « Atlantique ». L'aire parcellaire délimitée en AOC de la commune représente une superficie de 640 hectares exploités en vignes sur 148 hectares par 26 exploitants en 2022 dont 16 ayant leur siège d'exploitation sur la commune. Il n'y a pas d'opérateur habilité à produire sous IGP à Saint-Caprais-de-Bordeaux. Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent: Dans son projet d'aménagement et de développement durables, la commune a défini des principes de protection et de maîtrise de consommation des espaces naturels et agricoles et notamment des espaces viticoles. L'activité agricole et viticole constitue une activité porteuse pour la commune qui doit perdurer dans un environnement non contraint. Le rapport de présentation met en lumière des perspectives de développement à destination de l'habitat sur la commune à réaliser en densification au sein du tissu urbain existant (dents creuses) et en extension dans une moindre mesure. Les besoins en logement (200 à l'échéance N+10) avec une projection de croissance d'environ 400 habitants à l'horizon 2034 s'inscrivent dans un projet de développement modéré basé sur une hypothèse de croissance de 1% pour les 10 années à venir. La zone d'habitat UB n'affecte qu'une superficie limitée plantée en vigne en AOC sur la parcelle AW 27 (environ 1500 m2) mais l'Institut regrette l'enclavement de l'ensemble de la parcelle viticole condamnant à terme son exploitation.	Le projet de PLU de Saint Caprais, même s'il consomme des espaces agricoles en AOC (espaces de préservation dans le	

	Il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole et naturelle, seuls des secteurs de taille et de capacité limitées ont été définis pour des activités équestres (Ace), des activités de tourisme (At) et des activités de services (Ax). Le règlement graphique n'identifie pas de changements de destination. Des espaces boisés à créer ou à conserver (EBC) ont été identifiés dans le projet mais ne concernent pas de surface viticole exploitée. Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'opposition à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.	SCOT) au-delà de l'enveloppe urbaine n'est donc pas incompatible avec la préservation des espaces agricoles et viticole périphériques. En attente de l'avis du SYSDAU pour compléter et corroborer la position et l'avis de l'INAO.	
CDPENAF			
07/05/2025	SYNTHÈSE DU PROJET Le PLU comptabilise 6 types de STECAL sur l'ensemble du territoire : Ace, At et Ax en zone agricole ; Ne, Nh et Nt en zone naturelle. Il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole. Dans le secteur Ace, sont admises toutes les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées si elles sont liées aux activités équestres, aux soins par les chevaux et soins aux animaux. L'emprise au sol est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière, soit pour l'ensemble des secteurs Ace, une emprise au sol qui peut atteindre 39 275 m². Dans le secteur At, sont autorisées les constructions d'hébergement touristique. 2 STECAL dont un correspond à un hébergement touristique lié à un des centres équestres, le second correspond à une activité touristique complémentaire à une activité agricole. L'emprise au sol totale peut atteindre 960 m². Dans le secteur Ax, sont autorisées les nouvelles constructions ; une entreprise de travaux (agricoles, terrassement, assainissement...) est implantée. L'emprise au sol totale peut atteindre 1 550 m². Le secteur Ne (deux secteurs Ne sur le territoire) a une 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.		

	Dans le secteur Nh, est autorisée la construction à vocation d'habitation afin de régulariser une maison existante. L'emprise au sol est limitée à hauteur de 300 m² maximum pour chaque construction à vocation de logement et ses annexes et de 30 % de la surface du STECAL. Dans le secteur Nt, sont autorisés les constructions à vocation d'hébergement touristique et les hôtels. Il existe un seul secteur Nt sur le territoire, défini autour du château Sogean afin de donner une vocation touristique à cet ensemble bâti. D'une emprise de 1,03 ha, l'emprise au sol peut atteindre 3 090 m². Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont encadrées en zones A et N. DÉBAT ET CONCLUSION La CDPENAF prend acte de la présence de constructions dans les secteurs Ace. Néanmoins, elle considère que l'emprise au sol de tous les bâtiments pouvant trouver place dans ces espaces (39 275 m²) est trop importante. La commission demande à ce que les possibilités de construire soient précisées pour justifier le caractère exceptionnel et l'accueil limité dans ce type de secteur en espace naturel, agricole ou forestier (NAF). La commission ajoute également que, pour justifier cet accueil limité en espace NAF, le règlement écrit de tous les STECAL soit complété par la définition d'une emprise au sol maximale. En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existantes, la CDPENAF demande qu'une emprise maximale des piscines soit définie lorsqu'elles sont prévues en zone A et N. Enfin, la CDPENAF prend acte de la possibilité de changement de destination prévue par le règlement écrit des zones A et N. Elle relève cependant qu'aucune construction en zones agricole et naturelle n'a été identifiée pour une telle procédure (rapport de présentation) et qu'aucun bâtiment n'a été identifié graphiquement sur le plan de zonage. Tout acte d'urbanisme présentant un changement de destination en zone A et N ne pourra en conséquence être admis en l'état. RÉSULTATS DU VOTE	STECAL Ace : l'emprise au sol des constructions sera réduite pour répondre à la demande de la CDPENAF. De plus, les possibilités de construire seront précisées pour justifier le caractère exceptionnel et l'accueil limité dans ce type de secteur (activités existantes et extension limitées des constructions). La définition de l'emprise maximale des STECAL sera précisée. En effet, aucune construction ne peut changer de destination en zone A et N. Les références aux changements de destination seront retirés du dossier.	Règlement / zonage Règlement Rapport de présentation / règlement
--	---	---	---

	Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme : 13 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE concernant le STECAL Ace, et l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS pour les autres STECAL, Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme : 13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES,		
Chambre d'Agriculture			
	1. Rapport de présentation a) Diagnostic territorial Nous regrettons toutefois que le rapport de présentation, et en particulier le chapitre consacré à la spécificité agricole du territoire, n'ait pas bénéficié d'un diagnostic agricole plus poussé, notamment en matière de développement de l'œnotourisme ou de besoins en nouveaux bâtiments agricoles. En effet, comme le stipule le SCOT de l'aire Métropolitaine, un diagnostic agricole préalable doit être réalisé sur l'ensemble du territoire communal ou à l'échelle de secteurs concernés, en cas de modification substantielle de l'usage des sols ou dans la fonctionnalité des espaces. Nous pouvons estimer que le passage en zonage Ap ou Np de la quasi globalité de la zone A aurait nécessité un diagnostic agricole réel avec enquête auprès des agriculteurs sur leur évolution et leurs projets. L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la dernière décennie, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, a bien été produite avec un chiffre de 15,02 Ha consommés durant cette période. b) Justification des choix Nous nous interrogeons sur la forme des justifications apportées par la collectivité sur le passage ou maintien : - en zonage Ap de 416,06 Ha. - en zonage Np de 318,04 Ha - Maintien en zone A de 34,99 Ha - Maintien en zone N de 24,19 Ha Le zonage Ap et son règlement, qui représente 52,9 % de la zone A du territoire, soulèvent de vives réserves. Ce zonage, justifié tantôt par des enjeux paysagers,		

	de préservation des terres agricoles, de protection écologique, interdit toute construction. Une extension des constructions agricoles est possible à hauteur de 50% de l'emprise au sol en zone A. La généralisation de ce zonage à l'ensemble de la commune, déjà contestée par la Chambre d'Agriculture dans certains PLU, compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs. Le contexte de crise viticole que vous décrivez avec justesse dans votre rapport de présentation et dans votre PADD, nous oblige à intégrer les mutations des cultures et des bâtiments d'exploitations dans les nouveaux documents d'urbanisme. Votre commune fige ainsi quasi intégralement la zone agricole, sans justification écologique recevable. Vous évoquez également ce zonage Ap pour éviter la dispersion des constructions agricoles. Toutefois, le mitage doit bien sûr être évité mais cela ne doit pas impacter les constructions agricoles. D'autre part, l'application du zonage de la Trame Verte et Bleue ou des ZNIEFFS de type 1 vient expliquer une partie de la zone Ap et Np (zone Nord-Ouest, langue sur l'EST et sous le pôle urbain). Les autres zones Ap ne se justifient pas d'un point de vue écologique ou paysager. 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Nous n'avons pas d'observations sur les OAP. 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Nous saluons l'intégration des enjeux liés à la viticulture et à sa diversification, ainsi que la reconnaissance de l'agritourisme et de l'œnotourisme comme axes de développement économique à intégrer dans le règlement. Toutefois, les questionnements relatifs à la gestion prospective du foncier agricole demeurent sans réponse concrète dans le PADD faute de diagnostic (besoins de fonciers pour le développement de certains agriculteurs ou besoins de constructions nouvelles, quid des zones de parcelles arrachées). 4. Règlement écrit et Zonage On note une diminution des zones urbaines qui passent de 213,85 Ha à 190,11 ha. Parallèlement, on note une diminution des zones A qui passent de 547,77 Ha à 467, 39 HA et une augmentation des zones N qui passent de 251,19 Ha à 347,45 Ha.	Le zonage Ap sera revu et portera principalement sur les espaces en lien avec la traduction de la TVB. Il y a encore peu de temps, la chambre d'agriculture soutenait le classement en zone Ap des espaces agricoles inclus dans les espaces viticoles à valoriser et préserver du SCOT. Ainsi il est proposé de réduire le périmètre des zone Ap notamment au droit des zones urbaines. Cela aurait pu être dit lors des réunions de présentation du projet de zonage et de règlement qui ont eu lieu mais la chambre a toujours été absente à ces réunions de présentation.	Zonage
--	--	--	---------------

	Les STECAL sont au nombre de 6 en zone agricole (16,34 Ha) et de 4 en zone naturelle (5,35 Ha). La surface des STECAL dénommés Ace nous semblent très importants au regard de l'outil STECAL. Nous notons que le règlement définit et encadre les possibilités de construction avec un pourcentage d'emprise au sol précis. Toutefois, il aurait été souhaitable qu'une superficie réduite sur ces parcelles soit déterminée. La CDPENAF devra se positionner sur la taille de ces STECAL. Nous observons qu'aucun changement de destination n'a été demandé et donc identifié au zonage. EBC Concernant les espaces boisés classés, nous vous rappelons que les coupes situées en zones A et N sont dispensées de demande d'autorisation par arrêté préfectoral du 13/07/78, en fait les coupes d'entretien et de petites surfaces. Sont dispensées d'autorisation de défrichement même en espace EBC : - coupes sanitaires - coupes rases de taillis simple < à 10 ha - coupes rases de taillis de résineux < à 10 ha - coupes de peupliers < à 5 ha - coupes d'éclaircies Synthèse Aujourd'hui, nous souhaitons trouver une solution afin de développer un document d'urbanisme qui offre des possibilités d'évolution ou de création des exploitations suffisantes. Nous vous proposons ainsi <u>un avis favorable sous la réserve expresse de la prise en compte de la demande suivante</u> : En zone Ap : • Autoriser la construction de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation de façon limitée sur des parcelles non construites : nous demandons que soit inscrit dans le règlement écrit du zonage Ap :	STECAL Ace : l'emprise au sol des constructions sera réduite pour répondre à la demande de la CDPENAF. De plus, les possibilités de construire seront précisées pour justifier le caractère exceptionnel et l'accueil limité dans ce type de secteur (activités existantes et extension limitées des constructions). En effet, aucune construction ne peut changer de destination en zone A et N. Les références aux changements de destination seront retirés du dossier. Nous allons retravailler les limites de la zone Ap.	Règlement / zonage Rapport de présentation / règlement
--	---	---	--

	▪ « la construction de bâtiments agricoles démontables légers nécessaires à l'exploitation agricole d'une hauteur maximale de 4 mètres de haut est autorisée (ex : serres maraichères), » ▪ « la construction de bâtiments agricoles fixes nécessaires à l'exploitation sera autorisée dans une limite d'un total de 800m² de surface de plancher. La création d'un logement de fonction pour l'agriculteur sera autorisable et contenu dans ces 800m² sous condition d'autorisation par la CDPENAF Gironde. Ces nouveaux bâtiments seront possibles uniquement dans le cadre d'une nouvelle installation, d'un nouveau siège social ou d'un nouvel atelier ouvert dans le cadre de la diversification. »	Compte tenu de la réduction de la surface de la zone Ap, les compléments demandés par le CDPENAF ne sont pas nécessaires.	Zonage / règlement
Mairie de Madirac			
20/03/2025	Nous n'avons qu'une observation à formuler : Puisque vous avez initié le plan de gestion des eaux pluviales. Il conviendra de porter une particulière attention à un problème récurrent et commun, limitrophe à nos deux communes (route des Meneaux à Madirac et chemin de la Sablière à Saint Caprais). Cette voie communale est urbanisée et artificialisée et les phénomènes pluviaux de plus en plus extrêmes depuis quelques années, provoquent des inondations sur les parcelles ainsi qu'une importante érosion des bas-côtés de la chaussée, et des dégradations des bas-côtés et des entrées de propriétés. Pour solutionner le problème de notre côté, nous envisageons des modifications importantes, en nous appuyant sur les recommandations formulées dans notre plan de gestion des eaux pluviales. L'objectif est que les deux côtés de la voie soient parfaitement fonctionnels. Certains busages sont vétustes ou non-conformes de part et d'autre de la voie. De plus, le manque d'entretien de ces buses perturbe grandement l'écoulement des eaux de pluie qui finissent par déborder de notre côté. C'est pourquoi nous sollicitons de votre part une attention particulière sur ce sujet concernant aussi le bien être des habitants du chemin de la Sablière/route des Meneaux.	Le schéma des eau pluviales une fois terminé sera intégré dans les annexes du PLU de Saint Caprais.	
Mairie de Camblanes et Meynac			
23/05/2025	Située à proximité de l'aire métropolitaine, membre de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, Saint-Caprais-de-Bordeaux a connu		

	un fort essor démographique. Ceci se vérifie notamment à compter de 2014. En 2023, on comptait 3714 habitants, ce qui en fait la deuxième commune la plus peuplée des Portes de l'Entre-deux-Mers après Latresne. Sur 1442 logements, 1368 sont des résidences principales. On compte 108 logements sociaux soit 8% du parc immobilier. Pour rappel, la commune dépassant les 3500 habitants, est soumise au dispositif de la loi SRU demandant 25% de logements sociaux. La population est relativement jeune, avec une répartition assez équilibrée de toutes les tranches d'âge. Elle est constituée en majorité de couples avec enfants. La population active est constituée plutôt de cadres et de professions intellectuelles supérieures. Si seulement 13% des actifs travaillent sur Saint-Caprais-de-Bordeaux, la commune compte plus de 460 emplois. Elle se caractérise par un taux de chômage assez faible qui s'établit à 5.5%. Elle dispose à ce jour 8.35 hectares d'espaces à vocation économique dont 6.76 hectares libres en termes de foncier. Le nombre d'agriculteurs exploitant est faible mais plus de 35% du territoire (362 hectares) est à vocation agricole, chiffre en hausse. Plus de 96% des ménages ont au moins un véhicule. Pas d'aire de covoiturage, pas de gare, une ligne de bus (le 405). Le flux de véhicules est pendulaire entre la commune et l'aire métropolitaine, comme nombre de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers. Traversant Camblanes et Meynac, Cénac et Latresne le réseau routier départemental est saturé. Dans le PLU actuel, Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose de plus de 85 hectares constructibles avec 77 hectares pour de l'habitat. Sur ces 77 hectares, plus de 15 hectares sont libres et 61,8 hectares sont densifiables. Au regard de loi Climat et Résilience, la consommation maximale de terrain s'établit à 9,38 hectares auxquels il faut retrancher la consommation d'espaces de 2021 à 2025 (2021 étant la date du début de lancement de la procédure de révision du PLU). Elle projette la construction de 200 logements soit 400 habitants en plus d'ici à 2034. Saint-Caprais-de-Bordeaux a fait un gros travail sur la densification de son centre bourg. Ceci se traduit par plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques. L'objectif étant de coordonner consommation des espaces, préservation des milieux naturels (plus de 8 hectares de zones humides identifiés sont protégés), programmation de 90 logements sociaux à venir, connections, mobilité douce et sécurisation des déplacements pour les piétons et cyclistes.		
--	---	--	--

	Saint-Caprais-de-Bordeaux assume le développement de son urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants mais en se dotant d'outils de programmation afin de préserver voir de renforcer espaces naturels et cadre de vie. En matière économique et de création d'emplois, la zone d'activités du Limancet intéresse également les communes de Camblanes et Meynac et de Cénac le long de la RD 14. Saint-Caprais- de-Bordeaux souligne la recomposition de la zone sur elle-même avec un projet de recyclerie en lien avec le SEMOCTOM. Par ailleurs, elle émet l'idée d'une « opération d'intérêt territorial » au regard de la proximité des zones d'activités Bel Air et des Platanes existantes à ce jour, situées sur les communes précitées. Il appartiendra à chacun d'œuvrer dans le sens d'une certaine cohésion afin de maintenir, voire renforcer l'activité économique. Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose aussi d'une grande limite commune avec Camblanes et Meynac. Cette limite se caractérise par des zones naturelles classées en N et qui constituent une coupure franche entre les deux communes. Cette zone « tampon » est préservée par l'ensemble des deux communes. Fort des éléments précités, la Commune de Camblanes et Meynac émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.		
--	--	--	--



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial**

Bordeaux, le

20 MAI 2025

LE PREFET DE LA GIRONDE

à

**MADAME LA MAIRE
MAIRIE
4 AVENUE DE MERCADE
33880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX**

Objet : avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Par courrier reçu le 27 février 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 février dernier.

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux fait partie du SCOT de l'agglomération bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 02 décembre 2016, document avec lequel le projet de PLU doit être compatible.

Au regard des objectifs affichés par la commune et des enjeux portés par l'État sur votre territoire, conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, je porte à votre connaissance l'avis de l'État que vous trouverez ci-joint.

Au préalable, je souhaite souligner la qualité de votre projet concernant la prise en compte des risques. Les risques principaux sont globalement très bien traités dans votre projet de PLU qui prend en considération notamment les prescriptions du PPRMT Carignan-Rions, en cours d'élaboration, dans le zonage et le règlement. Les zones d'urbanisation évitent également les zones inondables mises en exergue par les études menées le long des cours d'eau de la commune.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur deux points particuliers ci-après qui font l'objet d'observations majeurs dans l'avis de l'État joint.

À la lecture de votre projet de PLU, plusieurs informations annoncées dans le PADD concernant la production de logements divergent avec celles des autres documents (règlement graphique ou écrit et rapport de présentation). En effet, le PADD affiche un objectif de création de 200 logements dont 90 logements locatifs sociaux (LLS), les OAP prévoient la production de 320 logements dont près de 230 LLS et le rapport de présentation annonce 185 LLS. Ces données, très différentes entre elles, sont incohérentes avec le PADD débattu et semblent surévaluées. Certaines OAP devront donc être retravaillées pour être compatibles avec le PADD.

Le projet de zonage mentionne plusieurs zones 1AU, notamment les OAP St Front, Croix mission et partiellement Mercade, qui sont en dehors des zones urbaines du SCOT et pour certaines en zones viticoles protégées. Au vu de l'ampleur du total des surfaces concernées, plusieurs hectares, l'ensemble de ces propositions remet en cause la compatibilité de votre PLU avec le SCOT de rang supérieur. Certains de ces zonages devront être revus.

D'autres recommandations précisées dans l'avis joint devront également être prises en compte.

La consommation d'espaces mentionnée dans votre projet de PLU est correcte au regard de la loi climat et résilience. Cependant la méthodologie employée dans le calcul de la consommation d'ENAF mériterait d'être davantage expliquée.

L'évaluation environnementale est satisfaisante, toutefois il serait opportun de compléter votre dossier par une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 à proximité de votre commune et de joindre une cartographie récapitulative des enjeux environnementaux pour améliorer la compréhension de votre PLU.

La problématique de la ressource en eau, dans l'Éocène Centre déficitaire, est globalement bien traitée dans votre PLU. L'évaluation des besoins futurs, présentée à l'échelle de la commune est compatible avec la ressource en eau disponible. Toutefois, la compatibilité des besoins futurs de la commune doit être démontrée à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. Les quotes-parts de prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes.

En conclusion, j'émet un avis réservé à votre projet de PLU arrêté. Toutes les observations bloquantes dans l'avis ci-joint et notamment la compatibilité avec le SCOT et la cohérence de votre projet avec le PADD débattu, évoqués ci-dessus, devront être prises en compte après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU. Le non-respect de ces prises en compte équivaut à un avis défavorable.

Je serai particulièrement attentif, lors du contrôle de légalité, à la prise en compte de ces observations.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tous les compléments et les précisions qui vous seraient utiles.

Pour le Préfet en son délégué,
la Secrétaire Générale
Aurélien BONNEC

COMMUNE
de St CAPRAIS-DE-BORDEAUX

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)

Projet de PLU Arrêté le 20 février 2025

AVIS DE L'ÉTAT

La révision du PLU de Saint Caprais-de-Bordeaux a été prescrite par délibération du conseil municipal du 1^{er} mars 2021.

Les objectifs poursuivis lors de cette révision sont les suivants (extrait de la délibération de prescription):

- *« protéger l'environnement, la biodiversité et les continuités écologiques.*

Ceci permettra de répondre aux enjeux suivants :

- *définir et préserver des trames vertes et bleues,*
- *définir les trames noires,*
- *préserver et remettre en 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.*
- *gérer les lisières et réfléchir aux zones de contacts entre les différentes zones,*
- *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.*

- *maîtriser le processus de la division parcellaire, phénomène important constaté ces dernières années,*
- *diversifier la typologie des logements afin de répondre aux besoins d'accueil des nouveaux habitants,*
- *anticiper les futures obligations de réalisation 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 cohérences 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.*

- *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 centre-bourg,*
- *création ou extension d'un nouveau cimetière communal,*
- *porter une réflexion en lien avec la politique économique intercommunale sur les zones d'activité et d'artisanat,*
- *prioriser le commerce de proximité en centre-bourg ».*

Le PADD a fait l'objet de trois débats du conseil municipal dont le dernier en date du 16 décembre 2024.

1- LES CHOIX D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

1-1 l'évolution démographique

La commune de Saint Caprais-de-Bordeaux compte 3 490 habitants en 2021. La collectivité connaît une croissance démographique importante depuis 50 ans avec un gain de 2 535 habitants. Plus récemment, cette attractivité est particulièrement visible sur la dernière période (2014-2020) avec un taux de variation annuel moyen de la population de 2,81 % (contre 1,5 % à l'échelle communale).

La taille des ménages est en 2020 de 2,48 personnes par ménage, illustrant une présence importante de familles. Cette valeur est supérieure à celle de la Communauté de communes des Portes-Entre-Deux-Mers (2,38) à laquelle St Caprais-de-Bordeaux appartient.

Le PADD affiche un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1 % par an jusqu'à l'horizon 2034. Ce taux traduit dans le PADD indique un accroissement de l'ordre de 400 nouveaux habitants en 2034. La commune atteindrait une population totale d'environ 4 054 habitants à la même échéance (p. 31 du RP 1.1). Il est à noter que les chiffres de la population sont discordants. En effet à la page 6 du RP 1.1 le dossier affiche une population de 3 490 habitants en 2021 alors que les hypothèses de croissance démographique (p. 31) affichent une population communale de 3 419 habitants en 2024. La population n'ayant pas baissé entre ces deux années, il convient de mettre de la cohérence entre ces données.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise considère la commune de Saint Caprais-de-Bordeaux comme appartenant aux bassins de vie. Le SCOT prévoit pour les communes des bassins de vie un taux de croissance démographique annuel moyen maximum de 1,12 % entre 2020 et 2030.

L'objectif démographique affiché dans le PLU (+1 % par an sur les 10 prochaines années) est donc compatible avec la prescription du SCOT à l'échelle de la CdC et cohérent avec la volonté affichée de maîtriser la croissance démographique.

1-2 les besoins en logements

1.2.1 les outils en faveur de la production de logements

Le PLU identifie 5 secteurs d'OAP à vocation d'habitat :

- OAP Mercade

Ce secteur situé en zones 1AUh et 1AUe, d'une surface totale de 3,1 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat sur 0,9 ha et des équipements publics sur 2,2 ha (groupe

scolaire).

Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 30 logements, majoritairement en R+1.

Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP.

- OAP Bourg

Ce secteur situé en zones UA, UB, UE et N, d'une surface mobilisable de 2,17 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, des services et des commerces.

Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 152 logements, en R+1 et R+2.

En zone UA, un objectif de 100 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP.

En zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée : toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de logement en accession sociale.

- OAP Croix de Mission

Ce secteur situé en zones 1AU, UB et Np, d'une surface totale de 4,4 hectares, a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat sur 1,2 ha et des services sur 1 ha.

Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 33 logements, majoritairement en R+1.

Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP. En zone UB, une servitude de mixité sociale est fixée : toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de logement en accession sociale.

- OAP Saint-Front

Ce secteur situé en zones 1AU et 2AU et Np, d'une surface totale de 5,6 hectares, dont 2,7 ha mobilisables a pour vocation d'accueillir des projets d'habitat.

Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 63 logements, majoritairement en R+1.

Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP.

- OAP Petit Maître

Ce secteur situé en zone UB, d'une surface totale de 1,4 hectare, a pour vocation d'accueillir de l'habitat.

Cette OAP affiche la volonté de promouvoir la création d'au moins 42 logements, majoritairement en R+1 et en R+2.

Un objectif de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements est fixé à l'échelle de l'OAP.

- Analyse globale des OAP

Les programmes des différentes OAP ne présentent pas d'informations sur la diversification de l'offre en termes de taille de logements (T2, T3, T4...).

Au total, les programmes des OAP prévoient la production d'au moins 320 logements, dont près de 230 logements sociaux. Le total ne correspond ni à l'objectif affiché dans le PADD (200 logements, LLS inclus), ni aux hypothèses présentées dans les justifications des choix (276 logements hors zones 2AU et 348 logements au total, LLS inclus).

1.2.2 densités

Le PADD (page 10) fixe un objectif de densité moyenne de 25 à 30 logements par hectare, soit environ 400 m² par logement.

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise ne préconise pas de densités minimales. En revanche, il fixe des objectifs de réduction de la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements. Au sein des bassins de vie de la CdC Portes de l'Entre-Deux-Mers, le SCOT prescrit un objectif moyen de 700 m² par logement.

L'objectif de densité affichée dans le PADD est donc supérieur à la prescription du SCOT en la matière.

1.3 le développement d'une offre pour répondre aux besoins

1.3.1 le développement d'une offre sociale

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas encore soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, mais devrait atteindre 3 500 habitants au 1^{er} janvier 2026 (au regard du taux de croissance annuel moyen affiché dans le PADD (+1 % par an). Elle sera donc soumise au dispositif à partir de 2026.

La commune nouvellement entrante dans le dispositif devrait donc être soumise à un taux de rattrapage de 15 % du déficit constaté au 1^{er} janvier 2026 pour la première triennale pleine (2026-2028), puis à 25 % du déficit constaté au 1^{er} janvier 2029 pour la seconde triennale (2029-2031) pour atteindre le taux de référence de 33 % à compter de la troisième triennale (2032-2033).

À noter également que la loi fixe des objectifs qualitatifs à atteindre sur la production de logements sociaux par période triennale :

- Un maximum de 20 % de logements sociaux en PLS car la commune a moins de 10 % de LLS et n'est pas couverte par un PLH (contre 30 % pour les autres) ;
- Un minimum de 30 % de logements en PLAI.

Au 1^{er} janvier 2024, la commune comptait 109 logements sociaux, soit environ 7,56 % du parc de résidences principales (1 442 logements) et un déficit de 251 logements sociaux.

Le PADD (page 11) affiche la volonté d'anticiper le passage au dispositif SRU pour tendre progressivement vers un rattrapage en matière d'offre sociale grâce à l'instauration d'une part de logements sociaux sur les nouveaux programmes de logements au sein des OAP et de secteurs de mixité sociale. **Le PADD fixe un objectif de 90 logements sociaux à produire à l'horizon 2035.**

A ce titre, le règlement de PLU fixe des secteurs de mixité de sociale au sein des zones urbanisées :

En zone UA le règlement fixe, page 24 : *« sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les programmes de logements doivent comprendre au moins 50% de Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.*

Dans l'OAP définie en zone UA (Bourg), une servitude de mixité sociale est fixée. Les objectifs de cette SMS est indiquée sur le plan de zonage ».

En zone UB, le règlement fixe, page 39 : *« la zone UB est une zone de diversité sociale ; toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation ».*

« Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir entre 25 et 50% minimum de logement en accession sociale ».

En application de ces objectifs, le rapport de présentation estime que le projet est en mesure de permettre la production de 185 logements sociaux, soit bien plus que l'objectif de 90 logements sociaux à produire à l'horizon 2035 affiché dans le PADD.

Les possibilités offertes par la programmation des OAP et le règlement ne sont pas cohérentes avec l'objectif du PADD.

De plus, une production de 90 logements à l'horizon 2035 (soit environ 9 LLS par an) ne permettra pas de combler le déficit en logements sociaux au titre de la loi SRU. A titre d'exemple, si le déficit constaté au 1er janvier 2026 est équivalent à celui observé actuellement (= 251 logements), l'application du taux de rattrapage de 15 % pour la première période triennale suppose un objectif de production d'au moins 12 logements par an entre 2026 et 2028.

1.4 les publics spécifiques

1.4.1 les personnes âgées

En 2021, les plus de 60 ans représentaient 26,2 % de la population communale, contre 21,5 % en 2010.

Il apparaît donc logique de diversifier le parc de logements, notamment en matière de taille, afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées mais aussi des jeunes présents sur la commune et des ménages en décohabitation.

Les dispositifs de l'Anah peuvent apporter une aide pour l'adaptation des logements face à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Les règlements des OAP ne flèchent pas directement les futurs programmes vers des logements adaptés aux personnes âgées.

Il est important de mettre en œuvre le développement de logements de petites taille (T2-T3), notamment sociaux, à proximité des aménités urbaines du centre-bourg, afin de répondre aux besoins des personnes âgées et, par la même occasion, à ceux des jeunes aux faibles ressources.

1.4.2 L'accueil des gens du voyage

Bien que la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne soit pas directement concernée par les phénomènes de stationnements illicites, une réflexion sur l'accueil de ces populations pourrait être menée conjointement avec la Communauté de communes compétente, en lien avec les services de l'État et du Conseil Départemental.

La révision prochaine du SDAHGV 2019-2024, exécutoire jusqu'en octobre 2025, donnera lieu à la concertation des EPCI et des communes afin de calibrer les actions à mener en la matière et, le cas échéant, le déploiement d'une nouvelle offre à vocation d'habitat.

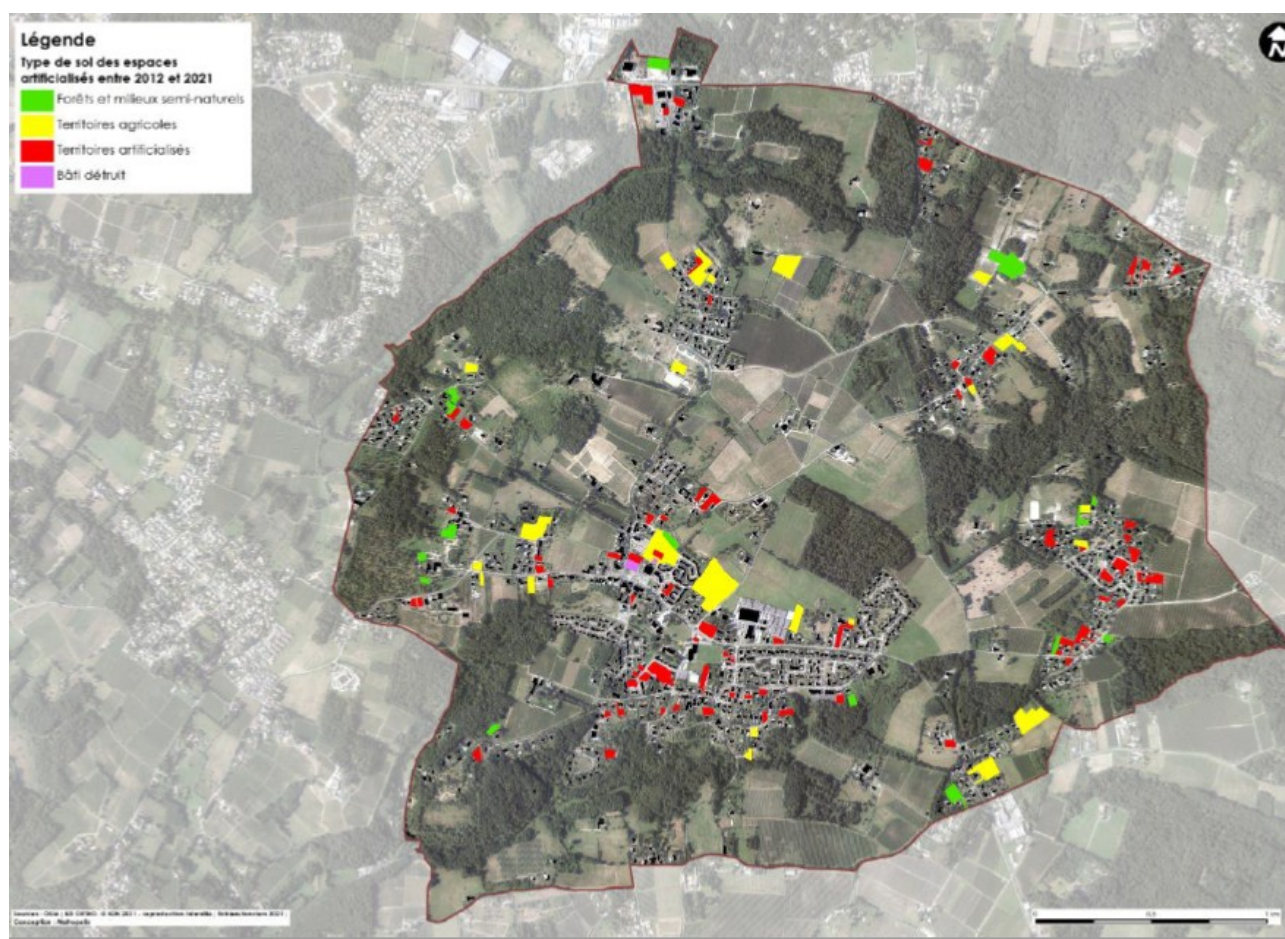
1-5 – la consommation des espaces NAF et la densification des zones urbaines existantes

1.5.1 la consommation des espaces NAF

Le rapport de présentation (1.1 p 82) affiche une consommation d'espace totale pour les années 2012-2021 (la période de référence prévue par les textes est en réalité 2011-2020) de 25,55 ha. 81 % de cette consommation a permis de développer l'habitat, 7 % les activités et 12 % les équipements.

Le dossier indique que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier référente au regard du Code de l'urbanisme est de 15,02 ha.

L'analyse de la consommation d'espace donne lieu à une carte permettant de visualiser les parcelles consommées en fonction de leur type.



La méthodologie pour expliquer ces chiffres de consommation ainsi que l'élaboration de cette cartographie n'est toutefois pas présentée. Le public ne peut donc savoir comment a été calculée la consommation d'espace.

Pour rappel la loi Climat et Résilience a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les

principes généraux du Code de l'Urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. (art. 192 de la loi et 6° bis de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme). En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols sur la France entière, ce sont les données de « consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) » que la loi fait le choix (article 194) de prendre en compte pour établir les objectifs de réduction de la première tranche décennale de 2021 à 2031, par rapport à la période de référence 2011 à 2020 inclus.

Selon, l'article 194 de la loi Climat et Résilience « *la consommation des espaces NAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (...)* »

Le calcul de la consommation des espaces NAF s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements etc, réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

La définition permet donc de préciser que seule l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des surfaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que telle, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

A l'échelle nationale, le rythme de consommation des espaces NAF entre 2021 et 2031 doit pour ce premier jalon décennal, tendre vers une baisse de 50 % par rapport à la période 2011-2020 (article 191).

Les dispositions législatives ont défini un cadre juridique sur la trajectoire de l'artificialisation des sols qui doit être déclinée aux différentes échelles territoriales. Ainsi les SRADETT inscrivent leur trajectoire de réduction de consommation d'espace NAF et les SCOT doivent le faire avant le 22 février 2027.

Le temps imparti relativement contraint pour établir ces documents de rang supérieur (SRADETT SCOT), a rendu nécessaire l'utilisation d'outils d'observation préexistant, même si ceux-ci n'ont pas été créés pour cet exercice et sont perfectibles.

Deux méthodes principales peuvent être utilisées:

- l'OCSNA : Il s'agit de comparer deux images de l'occupation des Sols (2020 et 2009) et en faire une extrapolation sur la période 2011-2021. La région met à disposition la consommation d'espace par EPCI. Dans le cadre de l'élaboration du SRADETT, le préfet de Région a validé l'utilisation de cet outil pour le niveau régional et pour le SCOT.

- le portail national de l'artificialisation créé par le CEREMA à la demande de l'État pour suivre l'évolution de l'artificialisation des sols sur tout le territoire national. C'est sur ce site qu'on trouvera les rapports triennaux des collectivités et le site donne une estimation de la consommation d'espace entre le 1er janvier 2011/ 31 décembre 2020. La donnée utilisée est issue d'un traitement des fichiers fonciers (issue des déclarations fiscales des propriétaires fonciers). Il s'agit de la donnée la plus adéquate à ce jour pour un traitement national. Il s'agit de récupérer les constructions réalisées entre 2011 et 2020 et qui sont passées au sens des impôts de la catégorie « naturelle » à « urbanisé ». Ce sont des données déclarées par les administrés, il y a donc une marge d'inexactitude et les propriétés publiques ne sont pas concernées.

Mon Diagnostic Artificialisation, est une application qui permet de faciliter le traitement des données exploitées par le CEREMA mise sous le portail national de l'artificialisation. Ce portail et son outil ne permettent pas de visualiser la consommation d'espace à l'échelle infra communale.

Aux échelles supra départementales, ces outils offrent donc l'avantage d'être disponibles, d'être un étalon commun et d'afficher la tendance des phénomènes de consommation d'espace.

Il existe également un outil bien plus précis qui repose sur l'analyse par photo-interprétation par IA des campagnes de photographies aériennes, l'Occupation du sol à Grande Échelle dit « OCS-GE » mais le premier livrable pour la Gironde date seulement de 2023. Au fil des mises à jour annuelles, il est prévu que cet outil, qui fait consensus, remplace définitivement les autres sources de données.

Comme nous l'avons rappelé, la loi demande aux communes qui révisent leur PLU une réduction de la consommation des espaces NAF par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. Les données du portail de l'artificialisation ne prévalent donc pas sur d'autres sources et constituent une source comme une autre.

La commune est donc libre de choisir la source et la méthode qu'elle souhaite. Elle peut faire une analyse à partir des autorisations d'urbanisme qu'elle aura délivrées entre 2011 et 2021 ; également, un travail de photo-interprétation sur cette période peut être une méthode à privilégier pour confirmer ou infirmer facilement les données SIG disponibles ; cela constitue une méthode éprouvée quant à la sincérité de la consommation chiffrée mise en avant par la collectivité. Elle permet une spatialisation fine des phénomènes en écartant la consommation à l'intérieur des enveloppes urbaines, sur des espaces anthropisés, qui résulte de la densification et du renouvellement urbain. L'important est d'adopter une méthode claire, reproductible et cohérente, maîtrisable dans la phase suivie du PLU et argumentée dans le rapport de présentation.

Le PADD se donne pour objectif : « ... une dynamique raisonnée en matière de consommation d'espace par l'urbanisation, le PLU ne mobilisera que l'équivalent d'environ 30 % des espaces NAF consommés entre 2010 et 2021 soit environ 8 ha (sur les 25,5 ha consommés sur ces dix dernières années). ». Cette affirmation est à préciser. En effet, la consommation d'espace à venir doit se baser sur une diminution de moitié de la consommation d'espace NAF passée (2011-2020). Cette consommation est estimée à 15,2 ha (p.82, RP1.1). La consommation envisagée devrait tendre vers $15,2:2 = 7,6$ ha. On peut considérer néanmoins que l'objectif de consommation futur de 8 ha est théoriquement compatible avec la loi ZAN.

1.5.2 la densification des zones urbaines et les objectifs de réalisation de logements

Le bilan des capacités d'accueil est présent aux pages 84 à 91 du RP 1.1. La méthodologie explique que « l'analyse est réalisée à partir de la définition des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur à destination d'habitat (ou mixte) qui ne peut pas correspondre exactement à la

tâche urbaine définie en application des critères du SCOT ». L'explication de la méthodologie est très succincte et peu claire. Elle évoque- « ...un traitement SIG permettant de déterminer les espaces densifiables » puis mentionne que les premiers résultats sont revus à la main *auxquels il est appliqué* par la suite un calcul, unité foncière par unité foncière permettant de définir une surface de référence.

Les résultats de ces calculs font apparaître 85,17 ha constructibles au regard du PLU en vigueur (77,36 ha à destination d'habitat et 8,35 à destination d'activités économiques). Il n'est pas fait application d'un coefficient de rétention foncière.

Le dossier annonce également que le PLU en vigueur permet la construction de 1 104 logements si 100 % des espaces repérés sont mobilisés.

Connaître les capacités d'accueil du PLU en vigueur peut-être indicatif, toutefois il est plus utile d'étudier les capacités d'accueil restantes au sein de la **tâche urbaine réellement existante** et ce, en dehors de tout zonage réglementaire (PLU ou SCOT). En effet, la révision du PLU est l'occasion de fonder un projet à partir d'une feuille blanche en prenant en compte davantage la réalité du terrain qu'un ancien zonage réglementaire appelé à évoluer. **Le travail sur cette base n'est pas présent dans le dossier.**

Le potentiel pour la division parcellaire sur l'ensemble de la zone urbaine est de 840 logements. (RP 1.1 P.90). Un coefficient d'activation des divisions parcellaires de 1, 2, ou 3 % est appliqué respectivement pour les divisions foncières en enveloppe urbaine principale, en enveloppe urbaine et en secteur de constructions isolée. Avec l'application de cette vitesse d'activation, le potentiel de logements réalisables est de 406.

Le PADD et le RP 1.3 p. 103 définissent respectivement un besoin de 200 et 210 logements d'ici 2035 (selon l'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne portée à 1 % par an sur 20 ans).

Or, sur la même page du RP il est indiqué que la capacité totale de production de logement du PLU (toutes zones confondues) s'élève à 348.

En outre, certaines erreurs apparaissent au fil de la lecture de rapport de présentation. Ces erreurs amplifient la difficulté de compréhension de l'objectif de production de logement notamment à la page 14 RP 1.3 (cf. extrait ci-dessous)

Ainsi, sur l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation (zone U, zones 1AU et 2AU), la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 348 nouveaux habitants supplémentaires grâce à la mise en place de zone d'accueil de nouveaux logements, par la création d'environ 350 nouveaux logements (dont 185 logements sociaux au total), soit une moyenne de 35 logements par an. En réponse aux obligations de la loi

Les chiffres relatifs à l'objectif démographique et à la production de logements appellent plusieurs remarques. Il existe une incohérence entre le projet de production de logements affiché dans le PADD (200) et les capacités offertes par le PLU (348) soit 148 de plus. Le dossier indique que si l'on retire le potentiel des zones 2AU, la capacité proposée est de 276 logements, toujours supérieure aux objectifs du PADD. En outre, le rapport de présentation

présente les zones 2AU comme urbanisables après procédure de révision. Pour information, le Code de l'urbanisme prévoit normalement l'ouverture des zones 2AU de moins de 6 ans au moyen d'une procédure de modification (art. L153-38). Le règlement prévoit l'ouverture des zones 2AU par la procédure de révision (page 7 des dispositions générales).

Il en résulte néanmoins une incohérence entre les différentes pièces du dossier traduites par un règlement graphique et écrit offrant une surcapacité en matière de production de logements par rapport à l'objectif pour lequel les élus ont débattu dans le PADD.

Afin de retrouver une cohérence avec le PADD, certaines zones d'extension urbaine pour la production de logements doivent être reconsidérées.

1.5.3 Compatibilité avec les enveloppes urbaines du SCOT

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine bordelaise a défini des enveloppes urbaines à l'intérieur desquelles l'urbanisation doit se faire de manière prioritaire. En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de constructions isolées, les espaces doivent être préservés de l'urbanisation afin d'éviter le mitage urbain.

Le projet de zonage du PLU de St Caprais-de-Bordeaux classe un certain nombre de parcelles en 2AU et 1AU destinées à recevoir de l'urbanisation et/ou des activités en dehors des enveloppes urbaines. Au regard du SCOT, les zones impactées font partie des secteurs viticoles protégés et du socle agricole. Les surfaces concernées sont relativement importantes (entre 4 et 5 ha).

Le classement de ces secteurs met en cause la compatibilité du document avec le SCOT de rang supérieur. Le maintien de certaines de ces parcelles constructibles est donc à réexaminer notamment à Saint Front et Croix de Mission.

1-6 la mobilité durable

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est située à proximité du tracé de la route départementale D10 (prolongeant la D113), accessible par la D14 et lui permettant de rejoindre l'autoroute A630 et la nationale N230.

La commune dispose d'une unique desserte par le réseau de car régional : la ligne 405, qui circule entre Bordeaux (Quai Deschamps) et Tabanac. Cette ligne ne comprend qu'un arrêt sur la commune, situé sur le hameau des Tambourins. Entre 4 et 5 allers-retours par jour sont proposés au départ et à l'arrivée de Saint-Caprais.

L'accessibilité en transports en commun apparaît donc comme étant peu compétitive face à l'usage de la voiture depuis et vers le territoire communal, notamment pour les déplacements domicile-travail.

Aucune aire de covoiturage n'a été recensée sur la commune.

Pour remédier à ce fait, le PADD prévoit ainsi une aire de stationnement mutualisée (covoiturage) au niveau de la zone d'activités du Limancet, en connexion directe avec la RD14, hors un emplacement réservé (n°16) est prévu au nord de la commune mais pas sur ce secteur.

Les OAP intègrent également des principes de connexions pour les différents types d'usagers, dans une logique de mobilité à l'échelle du centre-bourg élargi. Ces éléments sont matérialisés par des emplacements réservés au sein du plan de zonage.

2- SALUBRITÉ PUBLIQUE

2-1 l'alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

Sur la commune de St Caprais-de-Bordeaux, la gestion de l'eau potable est assurée, par le SIAEA (Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement) des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Ce dernier alimente également les communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Latresne, Madirac (depuis le 01/01/2020) et Quinsac. En 2023, le syndicat alimente 10 456 abonnés. Sept captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire. En outre, 1 590 abonnés sont recensés sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux en 2023 (1 546 au 31/12/2020).

Le volume maximum prélevable autorisé par arrêté préfectoral pour le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers est de 1 850 000 m³/an. En 2023, le taux de sollicitation de la ressource AEP est de 86,4%. La capacité résiduelle de prélèvement est de 251 974 m³, soit un volume équivalent à environ 4 600 habitants permanents supplémentaires.

Le PLU indique que la préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire et que le document révisé s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.

En effet, l'intégralité de la ressource est classée en unité de gestion Eocène-Centre déficitaire.

Le rendement du réseau est dans la moyenne supérieure du secteur avec 81 %. Aussi, dans le but d'améliorer la qualité de distribution de l'eau, le dossier indique que le syndicat s'est engagé dans une programmation de travaux (rapport de présentation 1.2 p.61-6).

Le rapport de présentation (1.3) estime les volumes en eau potable induits par l'accroissement de population sur la commune. Les logements liés à la satisfaction du point mort sont justement retirés du décompte (cf. ci-dessous).

Nombre total de logements attendus	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de populations <u>supplémentaires</u>	Population <u>supplémentaire</u> estimée à l'horizon 2035	Volume supplémentaire à gérer (en m3/j)	Volume supplémentaire à gérer (en m3/an)
276	21	255	606	96,2	33178

Le tableau fait état d'un volume supplémentaire à gérer de 33 178 m3 par an. Il correspond à l'urbanisation prévue des zones U et 1AU compatibles avec les capacités résiduelles de prélèvement.

Le volume engendré par les 72 logements des zones 2AU est estimé à part. Il s'élève à 9 362m3/an. Il « serait » compatible avec la capacité résiduelle des ouvrages captants. **Il convient de s'en assurer et de démontrer cette affirmation.**

On peut souligner positivement l'effort de calcul théorique de la consommation d'eau future par la prise en compte de l'activité économique et du projet de regroupement scolaire.

Par ailleurs, le PLU encourage la réutilisation des eaux pluviales à travers son règlement (obligation de création d'un système de récupération des eaux pluviales pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination, réhabilitation).

Le dossier expose clairement la problématique liée à la ressource en eau potable et mentionne un certain nombre de mesures de modération de prélèvements dans l'Eocène centre. Une évaluation des besoins à venir est exposée et conclut à la compatibilité du projet avec la ressource. Cependant cette compatibilité liée aux besoins futurs doit être démontrée à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat. En effet, les quotes-parts de prélèvements de chaque commune doivent être explicitées vis-à-vis des projections cumulées de besoins en eau potable et mises en relation avec le volume de prélèvement global autorisé afin de garantir la compatibilité avec le SAGE Nappes profondes.

2-2 l'assainissement collectif

Le SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers assure la compétence assainissement pour 9 communes, dont Saint-Caprais-de-Bordeaux.

La commune est raccordée à la station d'épuration « Cambes 2 ou Cambes St-Caprais », localisée sur la commune de Cambes, sa capacité nominale est de 7000 EH. La STEP collecte également des eaux de Cambes et de Madirac. Le réseau de collecte comprend 646 abonnés sur Cambes, 116 abonnés sur Madirac et 1 374 abonnés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux (état au 31/12/2023). Tous sont de type domestique.

La STEP est conforme en équipement et en performance en 2023.

La programmation des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement est utilement présentée (P.56 Etat initial de l'environnement).

La majorité des zones prévues en renouvellement urbain ou en urbanisation sont desservies par le réseau d'assainissement collectif. Le dossier annonce que la STEP est en capacité de recevoir les nouveaux effluents dus à l'accueil de nouvelle population dans les zones U et 1AU.

Le dossier étudie positivement la quote-part des rejets prévus de la commune de Cambes dont le PLU est en révision. En revanche, les rejets prévus par la commune de Madirac ne sont pas évalués.

2-3 l'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif sur la commune est géré également par la SIEA des Portes de l'Entre deux Mers. Ce réseau dessert les communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Cénac, Latresne, Madirac, Quinsac et Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Le nombre d'abonnés sur la commune est de 216 au 31/12/2023. En 2023, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement collectif est de 52,7%. Ce taux est en nette augmentation par rapport à 2020, où le taux de conformité n'était que de 16.2%. Le dossier explique que cela est dû au nombre d'installations contrôlées en augmentation.

Il n'existe pas de cartographie localisant les installations ni de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Le PLU affirme toutefois limiter les zones en assainissement non collectif en privilégiant les secteurs connectés à la STEP. En outre, afin de favoriser la réhabilitation des installations défectueuses, le règlement du PLU édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.

3 – ENVIRONNEMENT – CADRE DE VIE

3-1 évaluation environnementale et mise en œuvre de la séquence ERC

Conformément à l'article R.122-20 du Code de l'Environnement, le projet doit fournir une évaluation environnementale, sous-tendue par la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC).

- **Inventaires faunistiques et floristiques :**

L'état initial de l'environnement indique que des inventaires faune-flore ont été menés. Les investigations de terrain ont eu lieu en juin 2023 sur plusieurs secteurs identifiés comme

pouvant muter de façon significative. Toutes les OAP ont fait l'objet d'un inventaire. Le rapport complet d'inventaire apparaît dans les annexes du rapport de présentation.

- **Zones humides :**

Des inventaires concernant la présence de zones humides sur les terrains prévus en ouverture à l'urbanisation ou en densification sont présentés dans le diagnostic. La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux a permis de mettre en lumière la présence de ces zones sur des sites préalablement identifiés comme susceptibles de muter. Le projet de PLU annonce préserver 8,3 ha de zones humides via le processus d'évaluation environnementale.

Les zones humides font l'objet d'une attention particulière dans les dispositions générales du règlement écrit. *« Sur ces dernières, seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion permettant leur préservation, leur restauration ou leur réhabilitation. Leur drainage est interdit ».*

Malgré les investigations réalisées, la cartographie des zones humides ne doit pas être considérée comme exhaustive. Il appartiendra à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

- **Évaluation des incidences Natura 2000 du PLU :**

Le dossier indique que le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne recense à ce jour aucun site Natura 2000. Cependant un site Natura 2000 se trouve à proximité : la Garonne. Le dossier n'en étudie pas les caractéristiques et n'appréhende pas les incidences potentielles des aménagements sur ce site.

Il conviendrait à minima d'étudier les enjeux liés aux connexions hydrographiques existantes entre la commune et ces sites.

- **Espèces exotiques envahissantes (EEE) :**

Le PLU mentionne dans son règlement l'interdiction d'introduction d'espèces exotiques envahissantes au sein de la commune.

Cependant, il serait pertinent de joindre aux dispositions générales du règlement écrit une liste des espèces interdites à la plantation dans le cadre des futurs aménagements, garantissant la prise en compte des réglementations suivantes :

Les règlements du Parlement européen et du Conseil de l'Europe du 22 octobre 2014 (n°1143/2014) relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes et celui du 26 octobre 2016 (n° 2016/2031) relatif aux mesures de protection contre les organismes nuisibles aux végétaux s'appliquent directement à l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne.

Le contrôle et la gestion de l'introduction et de la propagation de certaines espèces animales et végétales sont codifiés aux articles L.411-4 à L.411-10 du Code de l'Environnement.

Deux arrêtés viennent compléter cette réglementation : l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques

envahissantes sur le territoire métropolitain et l'arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces animales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain. Ils listent notamment les espèces interdites à l'introduction et à la plantation.

De plus, un plan d'action 2022 – 2030 pour prévenir l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes est lancé par le Ministère de la Transition Écologique.

La liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devrait également être prise en compte. Cette liste a été mise à jour à travers l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

Le document pourrait également utilement faire mention au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place en complément des propositions faites en annexes du règlement.

Ces documents sont disponibles sur le site : <https://obv-na.fr/>

- **lutte contre les pollutions lumineuses :**

Il est nécessaire d'aborder cet aspect dans le PLU. En effet plusieurs espèces nocturnes (oiseaux/chiroptères) sont présentes sur la commune et classées comme espèces protégées, ce sont des espèces lucifuges sensibles à la lumière artificielle. Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, règles 33 à 36, vise au maintien de toutes les continuités écologiques dont la trame noire.

L'élaboration d'une « Trame Noire » intégrant des mesures limitant l'éclairage extérieur serait un vrai plus.

En l'état, l'évaluation environnementale est satisfaisante, mais devrait être complétée sur certains éléments notamment la méthodologie et la justification des moyens. Une carte récapitulative des enjeux environnementaux (faibles moyens, forts) pourrait utilement être jointe et l'évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 pourrait également être exposée.

3-2 le dispositif de dépôt légal des données brutes de biodiversité :

Il convient de noter que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable ou de suivi des impacts réalisées dans le cadre de l'élaboration des projets d'aménagement soumis à l'approbation de l'autorité administrative, doivent faire l'objet d'un dépôt légal.

Cette obligation de dépôt est en vigueur depuis le 1er juin 2018 et s'effectue sur un service de téléversement unique au niveau national accessible via la plateforme <https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/deposer-mon-projet> dédié à la consultation et au dépôt d'études d'impact.

Le récépissé de versement des données relatives à la biodiversité dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel doit être présent dans le PLU (articles L.411-1-A et D.411-21-1 du Code de

l'environnement).

Des ressources documentaires sont mises à disposition (avec schémas, référentiels, instances de tests,FAQ) sur naturefrance.fr :

<http://www.naturefrance.fr/reglementation/depot-legal-de-donnees-brutes-debiodiversite/ressource>.

Une assistance en ligne est également à disposition des maîtres d'ouvrage ou des bureaux d'étude au mail suivant : assistance.depobio@afbiodiversite.fr.

Il est par ailleurs rappelé que les données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études d'évaluation préalable doivent être versées avant le début de la procédure de participation du public.

4- LES RISQUES

La commune est concernée par plusieurs types de risque.

4-1 le risque ruissellement – inondation :

Dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation répertorie divers risques dont le risque ruissellement-inondation, qui doit être pris en compte dans le projet d'aménagement de la commune par des règles adaptées de gestion du risque. Celles-ci peuvent aller jusqu'à l'interdiction de construire dans certaines zones.

La commune n'est pas couverte par un PPRI prescrit ou approuvé. Le DDRM girondin met en évidence que Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas associée à un Atlas des Zones Inondables contribuant à avoir connaissance d'un aléa lié aux inondations.

Le territoire de la commune n'est également pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Garonne. En revanche le territoire communal présente néanmoins un enjeu vis-à-vis des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales et des inondations de petits cours d'eau.

Le rapport de présentation (1.4) p 33 indique l'existence d'une cartographie des enveloppes approchées des inondations potentielles (EAIP) à l'échelle du bassin Adour Garonne élaborée par l'Agence de l'Eau. La commune de St Caprais-de-Bordeaux fait partie de cette étude.

La superposition de zones de développement planifié (OAP) avec la cartographie des EAIP met en évidence qu'aucun site voué à muter notablement n'intersecte l'emprise des EAIP.



En outre, l'état initial de l'environnement indique (p.98) qu'une étude a été menée pour le compte du SIETRA (Syndicat Intercommunautaire d'Étude de Travaux de Restauration et d'Aménagement des Bassins versants de l'Entre-Deux-mers Ouest) entre 2019 et 2023. Il en résulte une cartographie portant sur l'approche des zones inondables en dehors des zones modélisées. **Le dossier annonce qu'« aucun des sites couverts par une OAP n'est concerné par l'approche des emprises inondables ».**

Plus généralement, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne prévoit pas de développement urbain à proximité d'un cours d'eau. Le réseau hydrographique évolue principalement dans des espaces couverts par les zones Np et Ap, au sein desquelles la constructibilité est très encadrée.

De plus, le règlement écrit du PLU demande pour toutes les zones (zones urbaines incluses), le maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum, de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit.

Cet espace tampon inconstructible (sauf exceptions précisées) concourt à ne pas créer de nouveaux enjeux à proximité des cours d'eau.

La prise en compte du risque inondation, ruissellement est bien traitée.

4-2 le risque remontées de nappes

La présentation de ce risque est évoquée à la page 106 de l'état initial de l'environnement. La sensibilité de la commune à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM.

Les OAP ne sont pas concernées par ce risque. Les fiches présentant chaque zone de développement indiquent l'absence d'aléa.

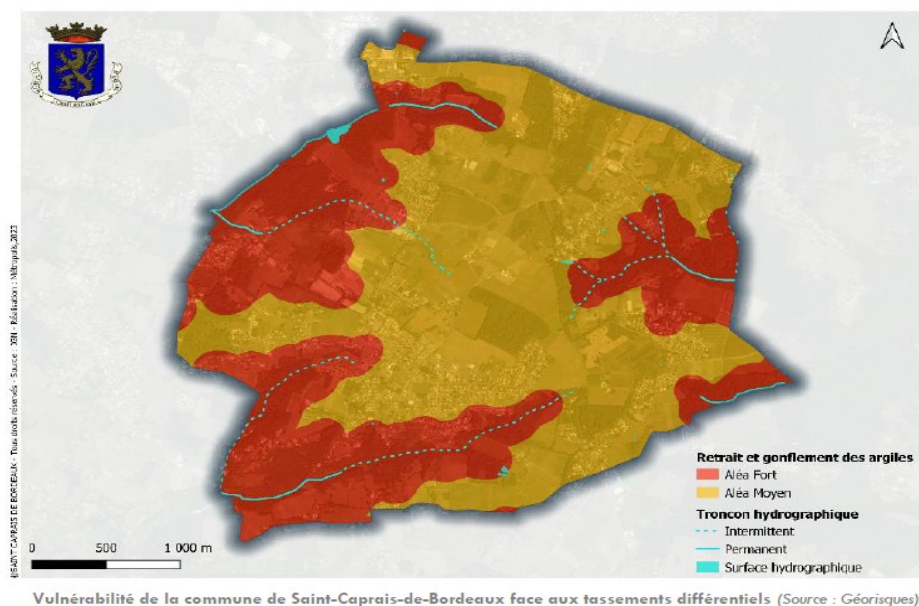
Dans le règlement écrit une alerte est également présente : « *Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol....* »

4-3 risque retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Il est à noter que les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pourraient se multiplier avec des alternances plus fréquentes d'épisodes de sécheresses et de pluies. Il importe que des dispositions techniques d'édification soient respectées dans les zones exposées. Le site www.georisques.gouv.fr identifie les zones exposées au risque moyen et fort où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires en application des articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce risque est évoqué à la page 107 de l'état initial de l'environnement (rapport de présentation). Il décrit le territoire de St Caprais-de-Bordeaux comme étant concerné par un aléa moyen à fort notamment à l'ouest de la commune.

Bien que la prise en compte effective du risque relève du Code de la construction et de l'habitation, une information du public relative à l'obligation pour un pétitionnaire, de produire une étude géotechnique préalable est faite dans le rapport de présentation et dans le règlement.



4-4 le risque mouvements de terrains (hors argiles)

L'évolution des cavités souterraines naturelles (karst, gouffres, grottes...) et artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner la ruine du sol au droit de la cavité et provoquer en surface une dépression ou un véritable effondrement. Au regard des conséquences sur la sécurité publique, il convient de bien prendre en compte ce risque lorsqu'il existe sur un territoire.

Il existe plusieurs cavités souterraines artificielles abandonnées de type carrière sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Par arrêtés préfectoraux du 13 juin 2016, l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrite sur 16 communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions et ce, en application des articles L.562-1 et suivants et R.562-1 et suivants du Code de l'environnement dont la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. A ce jour, le PRMT n'est pas approuvé.

Dans l'attente du futur PPRMT, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux prend en considération les éléments mis à disposition par la DDTM 33 en :

- Portant la connaissance de l'enveloppe d'aléa sur le règlement graphique (zonage) ;
- Interdisant toutes constructions nouvelles et extensions dans ces secteurs de risque indiqués dans le zonage.

Par ces mesures, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux contribue à ne pas créer de nouveaux enjeux dans les secteurs potentiellement concernés par le futur PPRMT, ni à accroître la vulnérabilité des personnes et des biens.

4-5 le risque incendie

Le dossier aborde le risque incendie. Pour chaque OAP la proximité d'un ouvrage de défense à été identifiée. Cependant, une cartographie permettant de localiser les secteurs mal défendus sur l'ensemble du territoire permettrait d'améliorer la connaissance de l'état des lieux concret de la situation.

5 - OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

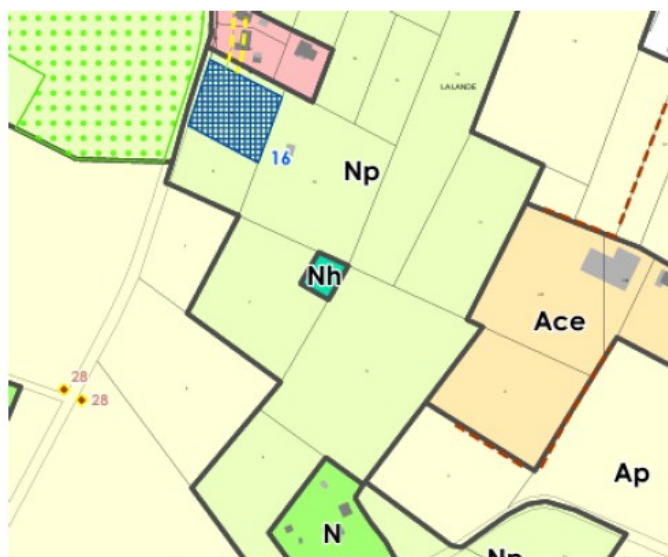
5-1 le rapport de présentation

La structuration du rapport de présentation répond aux critères du Code de l'Urbanisme pour un document faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Cependant, il pourrait être plus concis. En outre, la netteté de certaines cartographies mériterait d'être améliorée. (p105 111 RP 1.2, P17 RP 1.4 notamment).

5-2 le zonage

Secteur Nh :

Il existe un secteur de taille et capacité limité (STECAL) Nh au nord de la commune à l'est du lieu-dit les Cabireaux. Le règlement de ce secteur autorise l'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation.



Localisation du secteur Nh sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Ce STECAL n'est pas justifié puisqu'il s'agit comme indiqué page 89 (RP 1.3) de la régulation d'une maison existante. La possibilité de construire de nouvelles habitations n'est pas justifiée. Le classement de ce secteur est à reconsidérer.

Secteur Ne :

Il existe 2 secteurs Ne sur le plan de zonage. L'un correspond à l'ancienne station d'épuration dont le site est reconverti en plate-forme de broyage, l'autre est celui de la plaine Bernardin et du parking de l'école au sud du centre-bourg. La lecture du règlement associé à ce STECAL correspond en réalité aux possibilités offertes par le règlement d'une zone N classique (autorisation des constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants). Dès lors, on peut considérer que ce secteur n'est pas un STECAL.

5-3 le règlement

le règlement écrit

Il existe une incohérence concernant les toitures. En effet, pour toutes les zones : « *L'usage des tuiles noires, grises ou blanches, et les tuiles de couleurs autres que celles définies à l'alinéa précédent est interdit* ». Or quelques lignes plus bas, les toits en ardoise sont autorisés. L'ardoise étant en général de couleur grise, il convient de rectifier cette incohérence.

En zone U et 1AU les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant sont interdites. Il n'est pas donné de justification à cette interdiction qui doit être explicitée.

Pour préserver les qualités patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères de la commune, il est nécessaire de prendre en compte les points suivants :

- la création ou la modification de devantures commerciales (en dehors des zones d'activité) doit être mieux réglementée ;
- l'installation de panneaux solaires, l'isolation par l'extérieur des constructions et la pose de climatiseurs/pompes nécessitent un encadrement plus précis.

Par ailleurs, en zone A et N, toute construction de mur ou muret est à proscrire, sauf impératif technique dûment justifié.

les emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 24 consiste à créer une zone de stationnement.

Ce secteur est situé aux abords de l'église Saint-Caprais, protégée au titre des monuments historiques.

Depuis la route de Camblanes (entrée de ville ouest), le paysage offre une des plus belles vues de la commune avec une longue voie rectiligne bordée d'arbres de haute tige qui mène vers le monument historique. La présence de parcelles agricoles et naturelles vient souligner la beauté de ce site.

Aussi, la création d'une aire de stationnement en lisière de bourg ancien devra faire l'objet d'un traitement paysager soigné permettant de dissimuler les véhicules dans le paysage (haie libre plantée à l'ouest, sol perméable...).

sur le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Il aurait été intéressant d'approfondir ce repérage en incluant notamment la mairie (construction datant du XVIIIe siècle).

De plus, il conviendrait :

- de détailler les règles de protection générales dans le règlement ;
- de classer les éléments de patrimoine repérés par catégorie : château, maison de maître, petit patrimoine, parc... ;
- de définir des prescriptions spécifiques par élément repéré afin d'accompagner les futures interventions architecturales, urbaines ou paysagères.

Pour rappel, le repérage du patrimoine non protégé au titre du Code du patrimoine ne doit pas se contenter d'un simple inventaire et de règles très générales. Ce travail doit être vu comme une composante du projet intercommunal, un outil d'aide à la décision et à l'arbitrage, voire à la justification des choix effectués.

Lié aux ouvrages exploités par RTE

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du PLU ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

La ligne aérienne 400kV N0 1 CUBNEZAIS – SAUCATS et la ligne aérienne 400kV N0 2 CUBNEZAIS – SAUCATS traversent la zone Np du territoire.

C'est la raison pour laquelle il faut indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

- dans les dispositions générales :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- dans les dispositions particulières :

Pour les lignes électriques HTB.

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

5.4 les OAP sectorielles

OAP Mercade

Cette OAP est située aux abords du monument historique.

Les projets devront veiller :

- à préserver les cônes de vue vers le monument historique, y compris depuis la route de Camblanes. A cette fin, la création d'une lisière paysagère au nord est

attendue, ainsi que des constructions dont le gabarit respecte la topographie du site et la forme urbaine existante ;

- à conserver les bâtiments anciens existants sur l'emprise de l'OAP ;
- à proposer une implantation des constructions, ou des clôtures dans le cas du nouvel équipement public, dans la continuité du front bâti existant de part et d'autre, afin d'affirmer le caractère de cette entrée de bourg ;
- à soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu ancien situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création.

OAP Bourg

Cette OAP est située aux abords du monument historique.

Les projets devront veiller :

- à préserver les cônes de vue vers le monument historique ;
- à proposer des gabarits en cohérence avec le vélum des toits existants dans le bourg (R+1 maximum) ;
- à soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu bâti situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création.

OAP Saint Front

Cette OAP est située aux abords du monument historique.

La parcelle AP n°23 située au nord-ouest de l'OAP a d'ores-et-déjà fait l'objet de plusieurs projets (un permis d'aménager n° PA 033 381 23 X 0001 ayant reçu un avis défavorable en date du 9 août 2023, et des échanges ultérieurs sur des avant-projets).

Il est ainsi rappelé qu'il est attendu une implantation tenant compte des spécificités morphologiques et topographiques du site. Cela inclut notamment la préservation des vues vers le bourg et vers l'église située en contrebas, mais également le respect des caractéristiques du bâti existant (bâti ancien implanté à l'alignement de la voie situé en face du projet, constructions de plain-pied ou en R+1).

Par conséquent, il convient de revoir les orientations mentionnées dans la partie relative à la « forme urbaine ». En effet, une implantation des constructions présentant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement ne peut convenir.

5.5 les servitudes d'utilité publiques

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Gascogne

12 rue Aristide Bergès

33270 FLOIRAC

5.6 les changements de destination

A plusieurs reprises, le règlement écrit fait référence à des changements de destination. Or le zonage ne repère aucun bâtiment. Il convient par conséquent de mettre en cohérence les deux parties du dossier.

5.7 le résumé non technique (RNT)

Le résumé non technique compte 167 pages ce qui est considérable. Bien que les textes ne fixent pas de limite précise, ils recommandent que le RNT reste concis et proportionné à l'importance du PLU, généralement limité à quelques dizaines de pages. En effet, le RNT doit être accessible et synthétique, sans être trop long ou technique. Un excès de détails ou un format trop volumineux nuit aux exigences de clarté et de simplicité.

5-8 numérisation du PLU au standard CNIG

Le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN), a ouvert le Géoportail de l'urbanisme en 2016.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme d'information nationale de diffusion dans un format numérique unique national des documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme communaux, intercommunaux et documents en tenant lieu, cartes communales, schémas de cohérence territoriale) et servitudes d'utilité publique.

Cette publication permet de rendre le document d'urbanisme en vigueur accessible en ligne afin d'en favoriser l'appropriation par les citoyens et les acteurs locaux.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Ainsi, entre le 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi a institué une période transitoire durant laquelle tout nouveau document d'urbanisme devait être transmis au format numérique à l'État et publié en ligne. Cette version numérisée devait respecter le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) en application des articles L.133-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Depuis le 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le Géoportail de l'urbanisme devient obligatoire pour toute nouvelle version de celui-ci au titre du Code de l'Urbanisme. L'ouverture d'un compte sur le Géoportail de l'urbanisme permet d'y publier le document d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique dont la commune a la gestion. La

DDTM peut apporter à la commune les éléments techniques nécessaires pour respecter cette obligation.

6 - ANNEXES

Annexe 1 : avis de l'ARS du 18 avril 2025

Annexe 2 : avis de RTE du 19 mars 2025



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Délégation Départementale de la Gironde
Pôle bi-départemental Santé Environnement
Pôle Santé Environnement de la Gironde

Affaire suivie par : Julien LAUQUÉ
Tél. : 05 57 01 47 88
Mél. : julien.lauque@ars.sante.fr

La Directrice de la Délégation Départementale de la Gironde

à

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
et de la Mer de la Gironde
SUPEM Unité PRAC
Cité Administrative BP 90
33 090 BORDEAUX

Objet : Projet de révision du PLU de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (33)

Réf. : Votre transmission du 03/03/2025

Par courriel du 03 mars 2025, vous sollicitez mon avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. L'objectif du PLU est d'assurer une certaine cohérence entre développement économique et protection de l'environnement et de la santé.

L'avis de l'ARS s'attache à rappeler au pétitionnaire les exigences relatives à la santé dans tout projet d'urbanisme et notamment au regard des déterminants environnementaux suivants :

- Qualité et gestion des eaux
- Qualité et usage des sols et sous-sols
- Qualité de l'air
- Qualité de l'environnement sonore

Qualité et gestion des eaux

Il n'existe aucun captage d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable ni de périmètre de protection associé sur le territoire communal et par extension aucune servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection.

De plus, la révision du PLU doit prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau et appréhender les enjeux majeurs (économie et préservation des nappes souterraines utilisées pour l'alimentation humaine, développement urbain du territoire en fonction des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement, mise en adéquation avec les prescriptions du SAGE Nappes Profondes de la Gironde).

En tout état de cause, la révision du PLU ne devra pas impacter, en tout temps, l'approvisionnement en eau d'alimentation pour la consommation humaine du territoire dans le respect des arrêtés préfectoraux d'autorisation des prélèvements d'eau.

A ce titre, l'ensemble des données en vigueur relatives aux captages d'eau destinée à la consommation humaine et notamment les arrêtés instaurant les périmètres de protections sont disponibles sur l'outil cartographique Cart'Eaux : https://carto.atlasante.fr/1/carteaux_projet_partenaires_c.map.

Qualité et usage des sols et sous-sols

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes, etc.) avec l'usage futur du site, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, aires de jeux et espaces verts attenants, collèges et lycées, établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge) précise que la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

D'après la base de données Géorisques, disponible sur <https://www.georisques.gouv.fr/>, il n'existe aucun ancien site industriel, activité de service ni servitude associée à une pollution des sols.

Qualité de l'air

La planification urbaine doit permettre d'agir sur l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des émissions de polluants mais également sur la prévention des situations d'exposition à risque de la population, à proximité de sources de pollution qui subsistent.

A ce titre, une politique de développement urbain maîtrisée en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain notamment en densifiant le tissu existant permet une limitation de la dégradation de la qualité de l'air tout en contribuant à contenir les diverses formes de nuisances sonores.

Par ailleurs, il est à noter que la révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux entend prendre en considération les risques associés à la présence de pollens allergisants.

Qualité de l'environnement sonore

Le PLU est un outil de prévention contre le bruit. Ce dernier permet d'organiser une occupation la plus harmonieuse possible de l'espace et notamment d'éviter ou de limiter les nuisances et les éventuels conflits futurs liés au bruit.

Dans ce cadre, et afin d'appréhender au mieux la qualité de l'environnement sonore, le site de la Préfecture de Gironde (<https://www.gironde.gouv.fr> rubrique « Bruit des infrastructures ») vous permet d'obtenir les informations relatives aux bruits des diverses infrastructures et notamment :

- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 8 février 2023 modifié)
- Cartes de bruit stratégiques
- Plan de prévention du bruit dans l'environnement
- Plan de gêne sonore de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac

A ce titre le pétitionnaire rappelle que le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde, défini par arrêté préfectoral départemental, au regard la D240 et la D11 qui traversent la commune.

Pour mémoire, le classement sonore implique des règles constructives adaptées dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci.

Bordeaux, le
17 avril 2025

Pour le Directeur général de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine, par délégation,
La responsable du pôle santé environnement de la GIRONDE,



Fabienne JOUNTHOUA



VOS RÉF. Consultation du 03/03/2025
NOS RÉF. TER-ART-2025-33381-CAS-
206804-V3D7K8
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-TOU-SCET-URBANISME
TÉLÉPHONE : 05.62.14.91.00
E-MAIL : rte-cdi-tou-urbanisme@rte-france.com
OBJET : PA – Révision du PLU de la
commune de **Saint-Caprais-de-**
Bordeaux

DDTM de la GIRONDE

Cité Administrative
BP 90
33090 Bordeaux Cedex

A l'attention de MR Ponnou
Delaillon

[christian.ponnou-](mailto:christian.ponnou-delaillon@girondeddtm.fr)
delaillon@girondeddtm.fr

Toulouse, le 19/03/2025

Monsieur le Préfet de la Gironde,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux** arrêté par délibération en date du 20/02/2025 et transmis pour avis le 03/03/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 400 000 Volts :

Ligne aérienne 400kV N0 1 CUBNEZAIS - SAUCATS
Ligne aérienne 400kV N0 2 CUBNEZAIS - SAUCATS



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Gascogne
12 rue Aristide Bergès
33270 FLOIRAC**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront d'élaborer mentionnée dans l'annexe du PLU.



2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent la zone **Np** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le chef de service
Concertation, Environnement, Tiers
Centre D&I TOULOUSE

Stéphane CALLEWAERT

Annexes : Télécharger_visualiser_données_SUP-I4_GPU_TOULOUSE

Copie : Mairie de Saint-Caprais-de-Bordeaux mairie@saintcapraisdebordeaux.fr

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de
Saint-Caprais-de-Bordeaux (33)**

n°MRAe 2025ANA55

dossier PP-2025-17410

Porteur du Plan : commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 27 février 2025
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 17 avril 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Jérôme WABINSKI.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (33), approuvé le 21 janvier 2005.

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux compte 3 490 habitants en 2021 (selon l'INSEE), répartis sur un territoire de 1 026 hectares dans le département de la Gironde. Elle appartient à la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers qui regroupe 11 communes et compte 21 971 habitants en 2020.

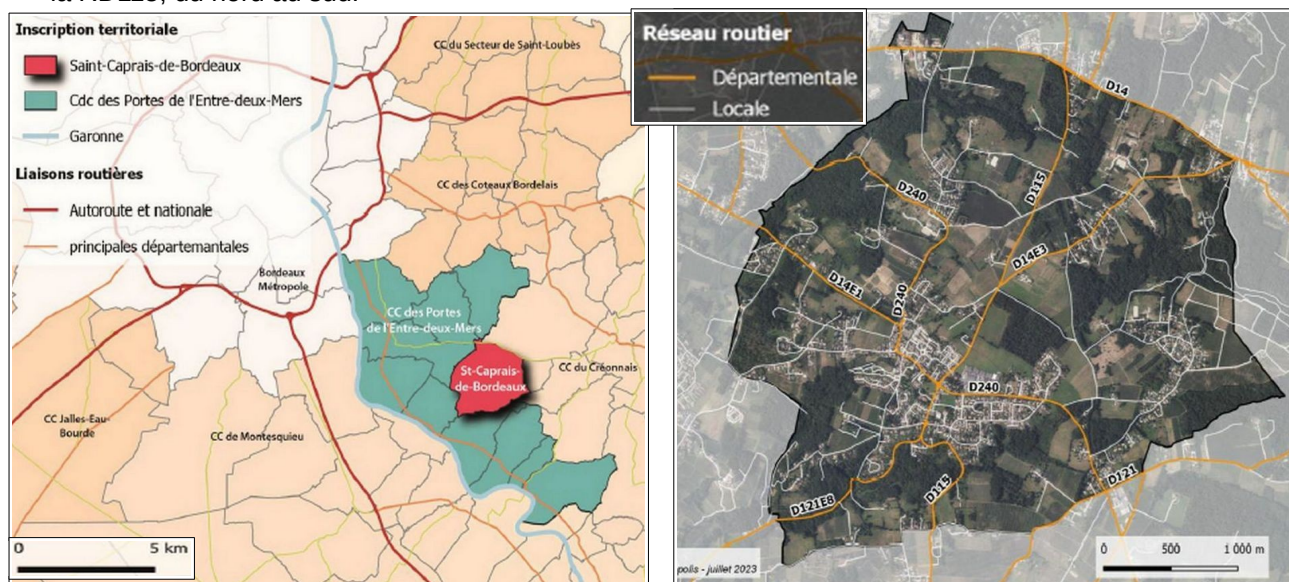
La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014¹ dont la révision est en cours. Le SCoT en projet identifie Saint-Caprais-de-Bordeaux comme appartenant à un bassin de vie périphérique.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)² de la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers a été approuvé le 26 septembre 2023.

Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) est en cours d'élaboration.

Le territoire communal situé sur un plateau en balcon vers la Garonne s'inscrit au sein d'un paysage modelé par le relief, morcelé entre des zones urbaines en hameaux le long des voies, des espaces agricoles centraux et des zones boisées périphériques.

Il est desservi par la route départementale RD14, longeant la limite communale nord et menant vers la rocade bordelaise et la commune de Créon à l'est, la RD240, d'est en ouest et traversant le bourg ainsi que la RD115, du nord au sud.



Localisation de Saint-Caprais-de-Bordeaux et au sein de la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers
(Source : Rapport de présentation-tome 1-Diagnostic des territoires, pages 6 et 63)

- 1 Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 28 octobre 2023
https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/pp_2013_124_sco_t_aire_metropolitaine_bordealaise_ae.pdf
- 2 Le PCAET des Portes de l'Entre-deux-Mers a fait l'objet d'une absence d'avis de la MRAe en date du 23 février 2023.

B. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU est décliné en quatre grandes orientations visant à :

- favoriser un développement urbain maîtrisé ;
- valoriser le cadre de vie ;
- préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources ;
- pérenniser et conforter les activités économiques.

Selon le dossier, la révision du PLU prévoit une croissance annuelle moyenne de la population de +1,00 % aboutissant à :

- l'accueil de 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 et la création d'environ 350 logements en densification et en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- la création de quatre zones à urbaniser à court terme 1AUh à proximité du centre-bourg (deux sur le site de Mercade, une sur le site « route de la Croix de la mission » et une dernière sur le site « Saint-Front », d'une superficie totale de 2,10 hectares) et de deux zones à urbaniser à long terme 2AU d'une superficie de 3,48 hectares, pour l'habitat, à l'ouest et au nord du bourg ;
- la création d'une zone 1AUy, d'une superficie de 1,62 hectare, à vocation d'activités pour l'extension de la zone d'activités de la tonnellerie Demptos, au nord du bourg ainsi que d'une zone 1AUe, d'une superficie de 2,20 hectares, pour le regroupement des équipements scolaires et de la cantine, à proximité du centre bourg ;
- six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont quatre à vocation d'habitat, une à vocation d'habitat et d'équipement (OAP Mercade à l'ouest du centre-bourg) et une à vocation industrielle et artisanale située sur la zone d'activités économiques du Limancet, visant à encadrer le développement des zones à urbaniser susmentionnées et dans des zones urbaines ;

Selon le dossier, le projet de PLU génère une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 8,04 hectares (4,37 hectares pour l'habitat, 1,58 hectares pour l'économie et 2,09 hectares pour les équipements) d'ici 2035.

De plus, la révision du PLU prévoit :

- la délimitation de dix secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) répartis ainsi :
 - quatre en secteur naturel :
 - deux à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif Ne destinés à la gestion de l'ancienne station d'épuration actuellement lieu de stockage communal et plateforme de broyage ;
 - un à vocation d'habitat Nh pour régulariser une habitation existante ;
 - un à vocation de tourisme Nt correspondant au château de Sogean ;
 - six en secteur agricole :
 - trois en zone « Ace » correspondant aux activités de centres équestres existants ;
 - deux à vocation de tourisme en zone « At » correspondant à un hébergement touristique lié à un centre équestre et un autre à une activité touristique complémentaire à une activité agricole ;
 - un à vocation d'activité en zone « Ax » permettant la gestion des activités artisanales existantes ;
- la mise à jour de la liste des emplacements réservés (ER) : au total trente délimités pour permettre des aménagements dont vingt-quatre pour la voirie, cinq pour des liaisons douces et un pour un arrêt de bus sur l'avenue de Mercade ;
- la création de secteur naturel protégé Np et de secteur agricole protégé Ap ;
- l'identification d'éléments du patrimoine remarquable à protéger tels que des parcs, des alignements d'arbres, des haies et de petits patrimoines ainsi que des parcs, des boisements et des zones humides respectivement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- le classement de 11,10 hectares supplémentaires en espaces boisés classés (EBC).

C. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense dans un chapitre spécifique les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible. L'analyse du dossier porte uniquement sur le lien de compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Pour la commune, le SCoT en vigueur prescrit 40 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, dans le périmètre aggloméré avec une densité d'environ 25 à 30 logements par hectare, et 60 % en extension de l'urbanisation, d'ici à 2030.

Le dossier précise que 219 logements neufs ont été construits entre 2014 et 2020. Le projet de PLU prévoit une densité de 14 à 25 logements par hectare au sein du périmètre aggloméré et en extension de l'urbanisation à l'horizon 2034. Le projet de SCoT prévoit d'adapter les densités au contexte local avec un minimum de 20 à 30 logements par hectare dans les secteurs plus ruraux.

Le projet de PLU ne semble ainsi pas compatible avec les densités prévues dans le SCoT en vigueur et dans le SCoT en projet. Il conviendrait que le dossier justifie son choix de densité.

En matière de développement économique, le SCoT en vigueur prévoit pour Saint-Caprais-de-Bordeaux de centrer le développement sur les centralités relais locales. Il prévoit de mobiliser les espaces d'accueil économique au niveau de la zone d'activités « Le Limancet » au nord et au niveau d'une zone économique identifiée entre les routes de Sadirac et de Madirac. Le projet de PLU a fait le choix de ne plus urbaniser cette dernière (zone économique entre les routes de Sadirac et de Madirac) étant donnés les enjeux identifiés (présence de zone humide et éloignement du centre-bourg).

D. Principaux enjeux

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la trame verte et bleue et des zones humides ;
- la disponibilité de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ;
- la préservation des espaces agricoles, des paysages et du patrimoine bâti ;
- le maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme ;
- le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellements, la prescription d'un PPRMT ainsi que la gestion des conflits d'usages entre les espaces agricoles et urbains ;

II. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

A. Qualité générale et accessibilité du document

Sur la forme, le dossier comporte les éléments attendus au titre du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation est scindé en cinq³ tomes faisant l'objet d'un sommaire et d'une pagination indépendants. Cette présentation nuit à une appréhension globale du dossier. Il convient donc d'ajouter un sommaire unifié et détaillé dans le rapport de présentation afin de faciliter la localisation des informations recherchées.

L'état initial de l'environnement comporte des synthèses pour les thématiques étudiées en mettant notamment en avant les enjeux. Le rapport contient de nombreuses cartes, photos et graphiques permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, d'établissement de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution

Le dossier établit le diagnostic territorial en décrivant les principales caractéristiques du territoire communal (contexte socio-démographique, habitat et logements, équipements et commerces, transports et urbanisme) et présente les perspectives d'évolution relatives à la démographie et à la production de logements, au développement économique et à la consommation d'espace.

Il signale que le diagnostic est établi à partir de données de recensement de l'INSEE de 2020, sur la période 2014-2020 ainsi que sur les données du 1^{er} janvier 2023 pour définir la démographie communale.

Le dossier indique une croissance démographique exponentielle entre 1968 et 2020 (gain de 2 535 habitants dont 523 habitants sur la période 2014 et 2020). Il mentionne un taux de variation annuel moyen de la population selon l'INSEE de 2,81 % par an pour la période 2014-2020 (contre 1,53 % à l'échelle

3 Les titres des tomes sont les suivants : tome 1-Diagnostic, tome 2-État initial de l'environnement, tome 3-Explication du projet et de la déclinaison réglementaire, tome 4-Incidences-mesures-indicateurs, tome 5-Résumé non technique

intercommunale), en hausse par rapport à la période 2009-2014 (1,24 % par an).

La taille des ménages passe de 3,18 en 1990 à 2,53 personnes en 2009. Elle est de 2,48 personnes en 2020, supérieur à la moyenne départementale (2,11). Le dossier retient une moyenne de 2,38 personnes par ménage à l'horizon 2034.

La commune compte 1 442 logements, constitués en majorité de résidences principales (95 %) en 2020. Sur la période 2009-2020, environ trente logements par an en moyenne ont été produits, soit 335 logements au total.

Le nombre de logements vacants est de 48 en 2020 selon l'INSEE (soit 3 % du parc global), en baisse par rapport à 2014 (6 %). Il est inférieur à celui de la communauté de communes (6 %) en 2020. Il convient de préciser si la résorption de logements vacants est envisagée dans le projet de PLU.

Aucun changement de destination de bâtiments en zone agricole A et naturelle N n'est prévu dans le projet de PLU, selon le dossier. Toutefois le règlement écrit mentionne que les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N sont repérés dans le règlement graphique et la liste annexée au dossier (qui n'existe pas). Il conviendrait de supprimer cette mention.

L'état initial de l'environnement comporte des développements relatifs à la composante de la trame verte et bleue (TVB) s'appuyant notamment sur les éléments d'information du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, de la commune, du SCoT, du SDAGE⁴ Adour-Garonne 2022-2027, des deux SAGE⁵ *Nappes Profondes de Gironde et Vallée de la Garonne* ainsi que sur des données bibliographiques de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) des ZNIEFF⁶ présentes, complétés d'illustrations.

Le dossier contient une cartographie⁷ identifiant les enveloppes approchées des inondations potentielles (EAIP) à l'échelle du bassin versant Adour-Garonne produite par l'agence de l'eau ainsi que des cartographies⁸ portant sur la montée des eaux des cours d'eau sur le territoire du SIETRA⁹.

Des investigations écologiques de terrain portant sur les habitats, la faune, la flore et les zones humides ont été menées en juin 2023 selon les thématiques, sur les six OAP envisagées comprenant des zones à urbaniser et des zones urbaines. Les zones humides ont été caractérisées selon les critères floristiques et pédologiques, par sondages.

Les résultats des investigations présentés dans le dossier ont conclu pour les secteurs de développement à des enjeux écologiques faibles, moyens à forts pour certains, au vu des cartographies d'enjeux, et à de faibles incidences potentielles après la mise en œuvre de mesures d'évitement-réduction. Les zones humides présentes sont évitées et préservées.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Deux scénarios de développement contrastés ont été étudiés à partir des enjeux territoriaux :

- le premier scénario s'intitule « Un développement maîtrisé au sein des enveloppes urbaines » ;
- le deuxième scénario s'intitule « Une recomposition urbaine à organiser autour du bourg ».

La commune a choisi un développement mixant les deux scénarios étudiés, en compatibilité avec le SCoT.

Cinq hypothèses de croissance du territoire ont été étudiées à l'horizon 2034 :

- une hypothèse « très basse » prévoit une croissance annuelle de 0,80 % (+317 habitants en 2034) ;
- une hypothèse « basse » prévoit une croissance annuelle de 1,00 % (+400 habitants) ;
- une hypothèse « SCoT » prévoit une croissance annuelle de 1,12 %, (+450 habitants) ;
- une hypothèse « médiane » prévoit une croissance annuelle de 1,40 % (+570 habitants);
- une cinquième hypothèse « haute » prévoit une croissance annuelle de 2,00 % (+836 habitants).

La commune a fait le choix de retenir la deuxième hypothèse dont la croissance annuelle qualifiée de basse de 1,00 % vise à freiner les évolutions démographiques observées au cours des décennies antérieures.

Le dossier indique un besoin de 168 logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et de 21 logements pour maintenir la population existante sur la base du point mort¹⁰. Le besoin global est ainsi de 189 logements pour atteindre 400 habitants supplémentaires sur la période 2024-2034, arrondi à 200

4 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

5 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

6 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

7 Rapport de présentation, tome 2, page 98

8 Rapport de présentation, tome 2, pages 99 à 105

9 Syndicat intercommunal d'étude de travaux, de restauration et d'aménagement des bassins versants de l'Entre-deux-Mers ouest

10 En matière d'habitat, le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir la population déjà présente sur le territoire, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements et de l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

logements dans le PADD. Le dossier indique également par ailleurs dans le dossier la création de 350 logements sur l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation dont 185 logements sociaux. Ainsi, il prévoit au sein des OAP la réalisation de 348 nouveaux logements dont 222 en densification et 126 en extension (54 en zones à urbaniser 1AU et 72 en zones 2AU).

La MRAe recommande d'expliquer l'écart entre le besoin en logements basé sur l'hypothèse de croissance démographique retenue et le nombre de logements constructibles prévus par le projet de PLU. Elle considère que les logements sociaux sont inclus dans la projection de l'hypothèse de croissance démographique et qu'ils n'ont pas à être ajoutés.

L'enveloppe urbaine de la commune a été adaptée par rapport à celle définie dans le SCoT en vigueur. Le bilan des capacités d'accueil s'est basé sur cette enveloppe.

La MRAe recommande d'expliquer la méthode qui a prévalu, dans le SCoT puis plus finement dans le projet de PLU, pour déterminer le contour de l'enveloppe urbaine. La définition de cette enveloppe urbaine est essentielle pour distinguer les secteurs à densifier et les secteurs en extensions urbaines consommant de l'espace agricole, naturel et forestier (NAF).

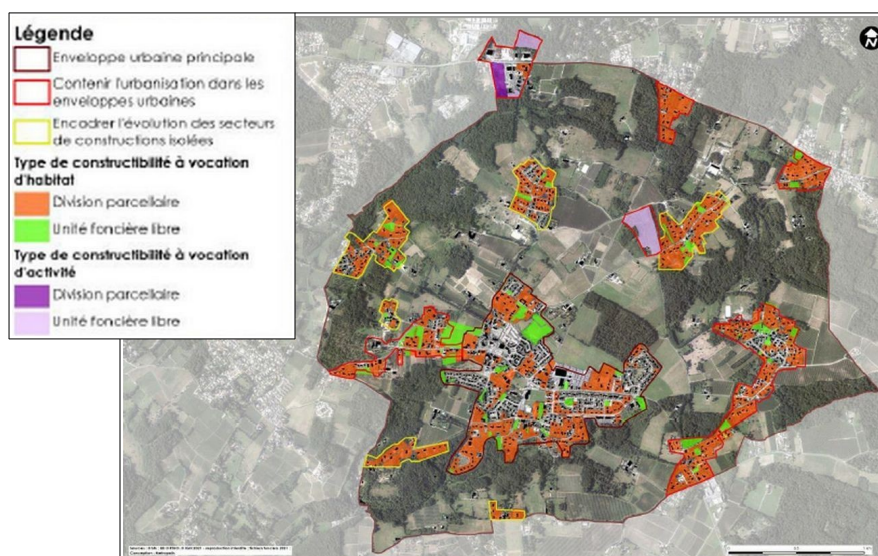
Pour affiner les capacités d'accueil sur le territoire communal, une étude réalisée sur la densification des zones déjà urbanisées a mis en évidence un potentiel de construction de 406 logements.

Les unités foncières mobilisables, la surface et le nombre de logements potentiellement constructibles ont été définis en fonction des formes urbaines. La méthodologie suivie a notamment pris en compte les espaces contraints par la topographie, les problématiques d'accès, la position générale des terrains et du bâti existant, les risques et les aléas ainsi que la connaissance locale du contexte, hors rétention foncière. Les surfaces mobilisables varient de 400 à 700 m² par lot constructible issues d'une division parcellaire ou d'un comblement de « dent creuse ».

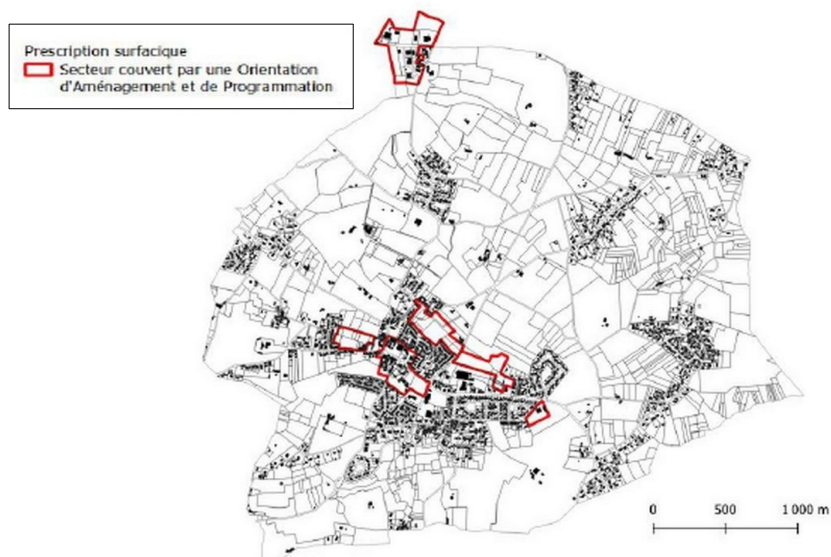
Le projet de PLU privilégie la densification du bourg en vue d'épaissir le tissu urbain. Les espaces libres majeurs ayant été utilisés, selon le dossier, la mobilisation des espaces en extension, au nord est ensuite recherchée. Les hameaux en périphérie du bourg, identifiés en tant que secteurs de constructions isolés dans le SCoT, font l'objet d'extensions limitées en encadrant les divisions parcellaires.

Le potentiel foncier est d'environ 9,46 hectares en densification pour l'accueil de futurs logements, selon le dossier.

Le potentiel constructible en densification étant de 406 logements sur 9,46 hectares, la MRAe considère que la densification des zones urbaines semble suffisante pour répondre au besoin de logements du projet de PLU. Elle recommande de justifier en conséquence l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser en extension urbaine sur des espaces NAF.



*Espaces libres à Saint-Caprais-de-Bordeaux selon la vocation et le type d'opération dans le PLU en vigueur
(Source : Rapport de présentation-tome 1-Diagnostic, page 88)*



*Localisation des OAP dans le projet de révision de PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux
(Source : Rapport de présentation-tome 4-Incidences-mesures-indicateurs, page 45)*

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Douze sites ont été identifiés comme pouvant potentiellement muter de façon significative, selon le dossier, sur lesquels des investigations écologiques ont été menées.

Les zones couvertes par les six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont fait l'objet d'une évaluation¹¹ des incidences environnementales (bibliographie, et des inventaires habitats, faune, flore et zones humides).

La MRAe recommande de présenter dans le dossier la justification, au vu des critères environnementaux, du choix des sites retenus couverts par une OAP.

Des enjeux écologiques moyens à forts identifiés au sein d'OAP ont fait l'objet de mesures d'évitement-réduction des incidences. Ainsi, les habitats favorables à la faune remarquable sont préservés réglementairement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme dans la zone à urbaniser du « Bourg ». L'aulnaie-frênaie, boisement favorable aux chiroptères et aux oiseaux arboricoles est classée en zone N (OAP « Limancet »). Pour ce boisement, les investigations de terrain suggèrent d'accroître la protection en raison de sa patrimonialité, étant situé dans la ZNIEFF Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés.

La MRAe recommande de protéger strictement la zone boisée identifiée dans l'OAP « Limancet » par des classements effectifs en secteur Np et en espace boisé classé (EBC), comme envisagé dans le dossier.

Des zones humides ont été identifiées lors des investigations de terrain au sud des OAP « Mercade », « Bourg », « Croix de Mission », « Saint-Front » et « Limancet ». Elles ont été soit évitées par l'aménagement d'un espace libre sous forme de coulée verte urbaine couvrant des zones 1AUh et 1AUe, soit préservées réglementairement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'environnement ou encore classées notamment en secteur Np et en zone N.

Dix STECAL sont identifiés en secteurs agricoles et naturels sur des sites déjà aménagés pour permettre de gérer les activités existantes. Le dossier évalue globalement de faibles incidences potentielles sur ces secteurs après analyse¹² documentaire et mise en place de mesures d'évitement-réduction. Toutefois, il conviendrait de justifier les faibles incidences par des investigations de terrain.

Conformément au SCot en vigueur, le dossier précise que l'ouverture des deux zones à urbaniser à long terme 2AU envisagées seront conditionnées par la réalisation d'un relevé de zones humides potentielles et d'une évaluation environnementale dans le cadre de révisions futures du PLU. Des zones humides comprenant une mare ont déjà été identifiées sur la zone 2AU adossée à l'OAP « Saint-Front » selon le dossier. L'autre zone 2AU non couverte par une OAP ne présente pas de zone humide selon les

¹¹ Rapport de présentation, tome 4, pages 45 à 94

¹² Rapport de présentation, tome 4, pages 99 à 108

investigations de terrain menées.

La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, dont la mise en œuvre n'offre pas les meilleures garanties de maîtrise des impacts environnementaux. **Elle recommande ainsi de protéger la mare existante également dans le règlement graphique en complément de son identification dans l'OAP Saint-Front.**

4. Dispositif de suivi du PLU

Le dossier présente des indicateurs de suivi portant sur la consommation d'espace et les volets socio-économiques (démographie, habitat, économie, mobilités-transports, consommation d'espaces et densification) ainsi que sur l'environnement (paysages, biodiversité, ressource en eau, air-énergie-climat, pollutions et nuisances, risques et nuisances). Chaque indicateur comporte les sources de données utilisées, des références à un état initial et une période associée rendant opérationnel le suivi de la mise en œuvre de la révision du PLU.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A. Consommation d'espace

Le dossier indique une consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) de 15,02 hectares (11,29 hectares pour l'habitat, 0,87 hectares pour les activités, 0,54 hectares pour les équipements, 2,21 hectares pour l'activité agricole et 0,11 hectares indéterminé) sur la période 2012-2021.

La MRAe rappelle que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié (automne 2024) prévoit un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF de 55 % entre 2021 et 2031 et de 30 % supplémentaires entre 2031-2041 par rapport à la période 2011-2021, pour l'aire métropolitaine bordelaise dont fait partie Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Selon le dossier, en application de la loi Climat et résilience, la consommation maximale d'espaces NAF permise est de 9,38 hectares¹³ à l'horizon 2035, surface dont il faut déduire la consommation d'espace NAF effective entre 2021 et 2025, consommation qu'il convient d'indiquer dans le dossier.

Selon le dossier, la consommation d'espaces NAF envisagée dans le projet de PLU est de 8,04 hectares, incluant les zones 2AU. Il conviendrait d'y ajouter la superficie à indiquer des emplacements réservés créés dans le projet de PLU.

La MRAe recommande de vérifier la compatibilité du projet communal avec les objectifs à l'horizon 2031 du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, en prenant en compte les espaces d'ores et déjà consommés entre 2021 et 2025. Il en est de même à l'horizon 2035. Il convient de réaliser cette vérification en comptabilisant tous les espaces consommés (dont les emplacements réservés créés) à partir de la définition d'une enveloppe urbaine pertinente.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas couvert par un site Natura 2000. Le plus proche site *La Garonne*, au titre de la Directive « Habitats », est situé à moins de deux kilomètres. Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par trois ZNIEFF : *Vallon de la Soye et Bois de Mauquey*, de type 1 ainsi que *Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert* et celle de *Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés*, de type 2.

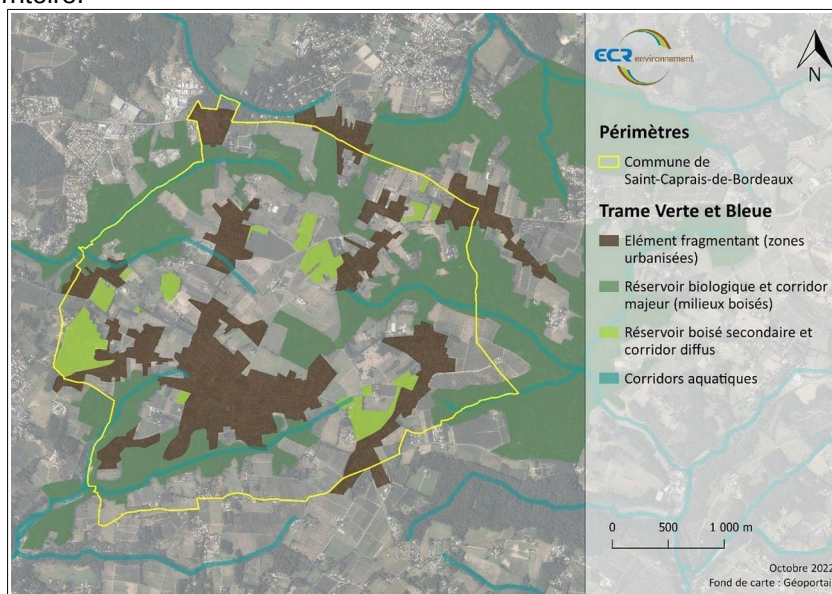
La trame verte et bleue (TVB) communale est constituée de réservoirs et de corridors notamment boisés, de haies discontinues, ainsi que de corridors aquatiques.

Différentes mesures d'évitement-réduction bénéficient d'une traduction réglementaire dans le projet de révision de PLU :

- le classement des réservoirs de biodiversité, notamment les ZNIEFF, et des corridors majeurs en secteur naturel protégé Np, agricole protégé Ap et dans une moindre mesure en zone naturelle N ainsi que des réservoirs boisés secondaires et des corridors diffus en secteur Np, en zone N, et dans une moindre mesure en secteur Ap ;

13 Rapport de présentation, tome 1-diagnostic, page 93

- la préservation d'éléments du patrimoine remarquable (parcs, alignements arborés, haies, petits patrimoines, boisements et zones humides) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ; plus de 14 kilomètres de haies et de linéaires et 8,3 hectares de zones humides inventoriées sont préservés ainsi que quatre arbres sont identifiés réglementairement comme préservés ponctuellement ;
- environ onze hectares supplémentaires sont classés en espace boisé classé (EBC) sur la frange nord du territoire.



*Définition de la trame verte et bleue et des corridors écologiques de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux
(Source : Rapport de présentation-tome 2-État initial de l'environnement, page 25)*

C. Prise en compte des incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est classé en zone de répartition des eaux (ZRE) qui révèle un déséquilibre structurel entre les besoins et la ressource en eau sur le territoire, traduisant un enjeu sensible.

Eau potable

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est alimentée en eau potable par sept captages¹⁴ alimentant neuf¹⁵ communes du territoire couvert par le syndicat intercommunal d'eau potable et d'assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre-deux-Mers.

Le volume d'eau annuel prélevé en 2023 est de 1 598 026 m³, respectant l'autorisation globale de prélèvement annuelle de 1 850 000 m³, selon le dossier, sans préciser le volume d'eau prélevé et autorisé pour Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Le dossier évalue notamment une consommation d'eau potable annuelle supplémentaire d'environ 33 178 m³ correspondant à la construction de 276 nouveaux logements correspondant aux zones urbaines et zones à urbaniser 1AU dans le projet de révision de PLU (hors logements en zones à urbaniser à long terme 2AU correspondant à 72 logements). De plus, il évoque les besoins en eau potable difficile à évaluer liées aux futures zones d'équipements publics 1AUe et économiques 1AUy.

La MRAe recommande de préciser le volume d'eau actuellement prélevé et autorisé sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, et de s'assurer de la disponibilité de la ressource nécessaire à la réalisation du projet communal.

Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est assuré par la station d'épuration (STEP) de Cambes Saint-Caprais, localisée sur la commune de Cambes, d'une capacité nominale de 7 000 Équivalents-Habitants (EH) et d'une charge maximale de 2 911 EH en 2023. Cette station d'épuration traite les eaux usées des communes de Cambes, Saint-Caprais-de-Bordeaux et Madirac.

¹⁴ Forages Port neuf, de Bridat F3, Petit Port F4, Chicand, Maucoulet, Coulomb, Port du Roy.

¹⁵ Communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Latresne, Madirac, Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux

Selon le dossier, la STEP est en capacité de traiter les effluents supplémentaires induits par le projet de révision de PLU. Cependant, il conviendrait de fournir les conclusions de l'étude engagée en 2021 sur la problématique d'intrusion d'eaux claires météoriques dans le réseau d'assainissement.

La STEP dispose de taux de charge polluante et hydraulique respectifs de 32 % et de 86 %, selon les données de l'agence de l'eau en 2023. Le dossier précise que les effluents de dix à vingt logements dans le projet d'élaboration de PLU de Cambes seront traités par la STEP de Cambes Saint-Caprais.

Il conviendrait de préciser la charge entrante nécessaire aux communes de Cambes et de Madirac dans les dix prochaines années pour disposer d'une vision d'ensemble de la charge à venir sur la STEP de Cambes-Saint-Caprais, et de s'assurer de sa soutenabilité en tenant compte du projet de PLU.

S'agissant de l'assainissement autonome, le dossier indique un taux de conformité des installations d'assainissement non collectif de 52,7 % en 2023 pour un nombre de 216 abonnés, en forte augmentation par rapport à 2020 (16,2 %), sans autre information. Il ne présente pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

La MRAe recommande de compléter le dossier par des éléments relatifs à l'assainissement autonome des eaux usées, notamment la localisation et l'état de fonctionnement de l'ensemble des dispositifs en place, et la capacité d'infiltration des sols assortie d'une carte dédiée pour permettre d'évaluer précisément les enjeux relatifs à l'assainissement.

Eaux pluviales

Le dossier indique qu'un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration sur le territoire intercommunal.

Il présente des mesures prévues dans le projet de révision de PLU pour limiter les incidences de l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal : installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture, espace tampon réglementaire de dix mètres minimum inconstructible de part et d'autre des cours d'eau, coefficients d'espace de pleine terre, de 40 % et 50 % selon les secteurs.

Le projet de révision de PLU interdit de transformer un fossé en drain dans toutes les zones du PLU. Les OAP prévoient des surfaces végétalisées et plantées pour traiter les espaces libres en zones 1AUh ainsi que dans les espaces libres publics pour l'infiltration des eaux pluviales.

D. Prise en compte des risques et des nuisances

Le territoire communal non couvert par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) n'est pas associé à un atlas des zones inondables (AZI). Il comprend des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves, par remontées de nappes souterraines et est soumis au ruissellement, selon le dossier.

Aucune zone de développement urbain envisagée couverte par une OAP n'intersecte une enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP) identifiée, par superposition¹⁶.

Les OAP prévoient notamment la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par l'aménagement de fossés et de noues paysagères. Le règlement écrit impose de résorber *les eaux pluviales prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines*.

Le territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles de moyen à fort, en intégralité, et les risques de mouvements de terrain, non liés aux argiles. Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) a été prescrit sur seize communes du bassin de risque Carignan-de-Bordeaux à Rions, non encore approuvé pour la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Neuf carrières et deux cavités naturelles sont localisées au sud-ouest.

La commune compte quatre installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non SEVESO, réparties sur le territoire, selon la carte fournie dans le dossier. Des secteurs de développement urbain envisagés en zones urbaines adossés à l'OAP « Bourg » comprennent le site ARENDO, classé ICPE, identifiée comme étant en « fin d'exploitation », selon le dossier.

Le dossier mentionne que les routes départementales RD14 et RD240, concernées par l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 en tant qu'infrastructures de transport terrestre générant des nuisances sonores, sont classées en catégorie 3 et 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres (catégorie 3) et de 30 mètres (catégorie 4) de part et d'autre des infrastructures, selon la carte fournie.

16 Rapport de présentation, tome 4, cartographie en page 33

Les zones urbaines de développement envisagées, couvertes par les OAP « Bourg » et « Petit Maître » pour l'habitat et l'OAP « Limancet » pour l'économie, sont localisées dans un secteur affecté par un classement sonore des infrastructures. Les OAP informent de la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral, sans les présenter ni les traduire réglementairement.

La MRAe recommande d'intégrer dans le règlement écrit du PLU les mesures d'isolement acoustique prescrites par l'arrêté préfectoral évoqué.

Le règlement du PLU impose que *toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de dix mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telles que définie dans le règlement graphique.*

Des OAP prévoient également des bandes tampon de dix mètres autour de zones humides préservées réglementairement ainsi que le long de boisements en interface avec des espaces agricoles et naturels.

Concernant la défense incendie, soixante ouvrages de défense incendie sont répertoriés sur un territoire non identifié à risque de feux de forêt, selon le dossier. Parmi ces ouvrages, deux sont qualifiés d'indisponibles, selon un bilan réalisé par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Gironde en 2024, annexé au dossier. Une carte localisant les dispositifs incendie évoqués devrait être annexée au dossier.

Le dossier fournit une carte de zonage informant des obligations légales de débroussailllements (OLD) qui couvrent la majorité du territoire.

E. Prise en compte des enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique

Le projet de révision de PLU traite l'adaptation au changement climatique notamment en préservant réglementairement les éléments composant la trame verte et bleue et par un classement en secteur naturel et agricole protégé.

Les OAP prévoient l'aménagement de cheminements doux sur l'ensemble du bourg, perméables, pour permettre les mobilités alternatives à la voiture. Des emplacements réservés sont dédiés aux cheminements piétons reliant les quartiers du bourg.

La commune souhaite développer les énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés, par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments, en garantissant la qualité paysagère.

Le règlement écrit autorise notamment les panneaux solaires considérés comme un élément architectural devant être positionnés dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

Il impose que tout projet de construction en zone 1AUh devra favoriser le développement de conceptions architecturales utilisant les apports solaires et la ventilation naturelle comme les logements traversants, maîtriser les besoins en électricité et éviter le recours à la climatisation par appareil électrique.

Il prévoit pour les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif en zones urbaines et à urbaniser, la possibilité de raccorder la chaufferie au réseau de chaleur urbain projeté dans les prochaines années.

Il autorise également les installations de productions d'énergies renouvelables de type photovoltaïque dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de dessertes et de réseaux suffisants, d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces installations doivent respecter un cumul de conditions : s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-26 du Code de l'Énergie, permettre un retour à l'état initial du site, être en cohérence avec la charte de la Chambre d'agriculture de Gironde, démontrer la bonne intégration des installations et des constructions avec le contexte environnemental et paysager, être isolées du public via l'installation d'une clôture périphérique et présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie.

Le règlement autorise également les installations photovoltaïques en zone agricole A et en zone naturelle N sur les constructions agricoles.

Il conviendrait de mener une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur de futurs sites d'implantation de projets photovoltaïques, et en tenant compte du décret n°2023-1408¹⁷ et de son arrêté d'application du 29 décembre 2023¹⁸ pour éviter de prendre en compte ces surfaces dans le calcul de la consommation d'espace NAF. Le règlement écrit devrait ainsi fixer les conditions qui favorisent l'accueil des installations d'énergie renouvelables et à la sobriété énergétique des constructions.

Il conviendrait également que la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux se réfère aux outils recensés par le centre de ressources pour l'adaptation au changement climatique du ministère en charge de la transition écologique¹⁹.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (33) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2034. Il prévoit l'accueil de 400 habitants supplémentaires, un besoin d'environ 350 logements ainsi que des surfaces pour l'activité économique et les équipements.

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 logement et de consommation d'espaces NAF alors que le dossier semble comporter des incohérences.

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.

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.

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.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 23 mai 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski

17 Définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace

18 Décret n°2023-1417 du 29 décembre 2023 portant application de l'article de l'article 28 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

19 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/secteurs-d-activites/urbanisme-planification>

MADAME TANIA COUTY
MAIRE
4 AVENUE DE MERCADE
33880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Réf à rappeler : DGATEA-DHU-SAPUPH- L- n°2025-203

Affaire suivie par Christine BOUILLAUD

Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25159

c.bouillaud@gironde.fr

Objet : Avis sur le projet arrêté de la révision du PLU de ST CAPRAIS DE BORDEAUX

Vos réf. Lettre en date du 24/02/2025

Bordeaux, le **23 MAI 2025**

Madame le Maire,

Par courrier en date du 24 février dernier, vous m'avez notifié l'arrêt du PLU de la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX. En tant que personne publique associée, le Département doit émettre un avis sur ce projet arrêté.

De nombreux éléments de votre projet vont dans le sens des orientations portées par le Département en matière d'aménagement du territoire tant au vu de ses compétences propres que des projets qu'il mène :

- Le projet prévoit une **réduction de la consommation foncière et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**
- Le projet promeut un développement adapté aux ressources du territoire, dont notamment la **problématique majeure de la ressource en eau potable qui est bien intégrée dans la réflexion** sur le projet.
- Le projet porte **une politique locale de l'habitat volontariste** avec des objectifs de production de logements diversifiés en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat.
- La collectivité a aussi fait le choix de travailler à **un renforcement de sa centralité**, autour d'un projet de réaménagement et de densification autour de son centre, appuyé par le renforcement des équipements et des mobilités douces et actives.

Pour autant, le projet fait l'objet des observations suivantes :

- Justifications du besoin d'un équipement scolaire de type collège sur la commune :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU indique le projet de réalisation d'un collège par le Département sur la commune mais le rapport de présentation ne précise pas les éléments de contexte expliquant les besoins importants sur la commune et les communes environnantes pour cet équipement scolaire de second degré. Les effectifs prévisionnels des collèges sur le secteur concerné montrent une tension en cours et à venir sur les collèges de Latresne et Créon, tous deux en sureffectif chronique d'au moins 100 élèves chacun, par rapport à leur effectif maximal admissible. Afin de soulager ces deux collèges en forte tension, un site a été recherché sur le secteur par le Département. Après des études foncières et environnementales, le site de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux a été choisi, pour accueillir notamment les élèves de Saint-Caprais, de Sadirac

1/2

et de Madirac, ce qui devrait représenter un effectif d'environ 450 élèves. Ce projet relève donc d'une importance majeure pour la qualité de l'offre d'équipements scolaires sur le secteur.

- Incohérence dans les cartographies de l'OAP Croix de mission et entre les orientations du PADD et la retranscription réglementaire pour le site du collège :

Le projet de collège est stipulé comme un élément de la programmation de l'OAP « La Croix de mission ». La carte p. 21 intègre le site du futur collège dans le périmètre de l'OAP alors que la carte p. 22 exclut le site du futur collège du périmètre défini.

Par ailleurs, si l'engagement d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme est évoqué, le classement en zone agricole protégée induit une logique de préservation de terres avec un fort enjeu agricole à protéger ce qui n'est pas le cas pour les terrains du site du futur collège.

- Prise en compte des enjeux liés à l'eau et aux zones humides dans les futures zones de projet :

Une partie des zones de projet se situent à la proximité immédiate ou possèdent dans leur périmètre des zones humides à préserver ; par ailleurs, certaines se situent aussi en position de tête de bassin versant et jouent à cet égard un rôle spécifique dans la gestion de l'écoulement des eaux sur la commune. Préserver les têtes de bassin versant de l'artificialisation des sols limite le ruissellement pluvial dont le dérèglement climatique accentue l'aléa inondation.

Afin de prévenir les risques d'inondation, les projets d'aménagement devront travailler à limiter au maximum l'imperméabilisation et à favoriser tout dispositif permettant la récupération des eaux et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

- Mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département

Une mise à jour de la liste affichée sur le plan de zonage est nécessaire. Le Département souhaite maintenir uniquement les six emplacements réservés suivants : 1, 14, 15, 16, 19 et 26. Les autres emplacements réservés pourront être conservés au bénéfice de la commune si elle le souhaite.

Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable avec réserves sur votre projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental
Et par délégation

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
le Directeur Général des Services

Stéphane CORBIN



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

07 AVR. 2025 - 284

Dossier suivi par : V. POTHET
Tél : 05.56.01.10.11
Mail : v.pothet@inao.gouv.fr

Madame le Maire
Mairie de Saint-Caprais-de-Bordeaux
4, avenue de Mercade
33880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Bègles, le 2 avril 2025,

**Objet : Projet d'élaboration du PLU
Commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux**

Madame le Maire,

Par courrier recommandé reçu le vendredi 28 février 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de plan local d'urbanisme sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux se situe dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Côtes de Bordeaux-Cadillac », « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur », « Crémant de Bordeaux » et de l'Indication Géographique (IG) spiritueuse « Fine de Bordeaux ».

Elle appartient également aux aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Caviar d'Aquitaine », « Confit d'Oie du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Pruneaux d'Agen » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

L'aire parcellaire délimitée en AOC de la commune représente une superficie de 640 hectares exploités en vignes sur 148 hectares par 26 exploitants en 2022 dont 16 ayant leur siège d'exploitation sur la commune. Il n'y a pas d'opérateur habilité à produire sous IGP à Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Dans son projet d'aménagement et de développement durables, la commune a défini des principes de protection et de maîtrise de consommation des espaces naturels et agricoles et notamment des espaces viticoles. L'activité agricole et viticole constitue une activité porteuse pour la commune qui doit perdurer dans un environnement non contraint.

Le rapport de présentation met en lumière des perspectives de développement à destination de l'habitat sur la commune à réaliser en densification au sein du tissu urbain existant (dents creuses) et en extension dans une moindre mesure. Les besoins en logement (200 à l'échéance N+10) avec une projection de croissance d'environ 400 habitants à l'horizon 2034 s'inscrivent dans un projet de développement modéré basé sur une hypothèse de croissance de 1% pour les 10 années à venir.

La zone d'habitat UB n'affecte qu'une superficie limitée plantée en vigne en AOC sur la parcelle AW 27 (environ 1500 m²) mais l'Institut regrette l'enclavement de l'ensemble de la parcelle viticole condamnant à terme son

exploitation.

Il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole et naturelle, seuls des secteurs de taille et de capacité limitées ont été définis pour des activités équestres (Ace), des activités de tourisme (At) et des activités de services (Ax). Le règlement graphique n'identifie pas de changements de destination.

Des espaces boisés à créer ou à conserver (EBC) ont été identifiés dans le projet mais ne concernent pas de surface viticole exploitée.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'opposition à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci a peu d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE



Copie : DDTM 33



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 7 mai 2025

COMMUNE DE SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX

Révision du PLU

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. MAYER Jonathan, président de la Coordination rurale de Gironde,
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 du Code de l'urbanisme (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- M. FORET Thierry, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, à titre d'experte,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme VANQUAETHEM Mathilde, représentant la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, à titre d'experte,
- Mme GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 13

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU PROJET

Le PLU comptabilise 6 types de STECAL sur l'ensemble du territoire : Ace, At et Ax en zone agricole ; Ne, Nh et Nt en zone naturelle. Il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole.

Dans le secteur Ace, sont admises toutes les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées si elles sont liées aux activités équestres, aux soins par les chevaux et soins aux animaux. L'emprise au sol est limitée à 25 % de la superficie de l'unité foncière, soit pour l'ensemble des secteurs Ace, une emprise au sol qui peut atteindre 39 275 m².

Dans le secteur At, sont autorisées les constructions d'hébergement touristique. 2 STECAL dont un correspond à un hébergement touristique lié à un des centres équestres, le second correspond à une activité touristique complémentaire à une activité agricole. L'emprise au sol totale peut atteindre 960 m².

Dans le secteur Ax, sont autorisées les nouvelles constructions ; une entreprise de travaux (agricoles, terrassement, assainissement...) est implantée. L'emprise au sol totale peut atteindre 1 550 m².

Le secteur Ne (deux secteurs Ne sur le territoire) a une 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.

Dans le secteur Nh, est autorisée la construction à vocation d'habitation afin de régulariser une maison existante. L'emprise au sol est limitée à hauteur de 300 m² maximum pour chaque construction à vocation de logement et ses annexes et de 30 % de la surface du STECAL.

Dans le secteur Nt, sont autorisés les constructions à vocation d'hébergement touristique et les hôtels. Il existe un seul secteur Nt sur le territoire, défini autour du château Sogean afin de donner une vocation touristique à cet ensemble bâti. D'une emprise de 1,03 ha, l'emprise au sol peut atteindre 3 090 m².

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont encadrées en zones A et N.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF prend acte de la présence de constructions dans les secteurs Ace. Néanmoins, elle considère que l'emprise au sol de tous les bâtiments pouvant trouver place dans ces espaces (39 275 m²) est trop importante. La commission demande à ce que les possibilités de construire soient précisées pour justifier le caractère exceptionnel et l'accueil limité dans ce type de secteur en espace naturel, agricole ou forestier (NAF).

La commission ajoute également que, pour justifier cet accueil limité en espace NAF, le règlement écrit de tous les STECAL soit complété par la définition d'une emprise au sol maximale.

En ce qui concerne l'encadrement des extensions et annexes aux bâtiments d'habitations existantes, la CDPENAF demande qu'une emprise maximale des piscines soit définie lorsqu'elles sont prévues en zone A et N.

Enfin, la CDPENAF prend acte de la possibilité de changement de destination prévue par le règlement écrit des zones A et N. Elle relève cependant qu'aucune construction en zones agricole et naturelle n'a été identifiée pour une telle procédure (rapport de présentation) et qu'aucun bâtiment n'a été identifié graphiquement sur le plan de zonage.

Tout acte d'urbanisme présentant un changement de destination en zone A et N ne pourra en conséquence être admis en l'état.

RÉSULTATS DU VOTE

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;

13 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE concernant le STECAL Ace, et l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS pour les autres STECAL,

0 voix contre,

0 abstention.

Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ;

13 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES,

0 voix contre,

0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer


Benoît HERLEMONT

Mairie
Monsieur le Maire
4 avenue de Mercade
33880 SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Bordeaux, le 27 mai 2025

**Pôle
Valorisation des
Territoires**

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis en date du 28 février, pour avis, le projet révision de votre PLU arrêté par le conseil municipal. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie émet les observations suivantes :

1. Rapport de présentation

a) Diagnostic territorial

Nous regrettons toutefois que le rapport de présentation, et en particulier le chapitre consacré à la spécificité agricole du territoire, n'ait pas bénéficié d'un diagnostic agricole plus poussé, notamment en matière de développement de l'œnotourisme ou de besoins en nouveaux bâtiments agricoles. En effet, comme le stipule le SCOT de l'aire Métropolitaine, un diagnostic agricole préalable doit être réalisé sur l'ensemble du territoire communal ou à l'échelle de secteurs concernés, en cas de modification substantielle de l'usage des sols ou dans la fonctionnalité des espaces. Nous pouvons estimer que le passage en zonage Ap ou Np de la quasi globalité de la zone A aurait nécessité un diagnostic agricole réel avec enquête auprès des agriculteurs sur leur évolution et leurs projets.

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels sur la dernière décennie, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, a bien été produite avec un chiffre de 15,02 Ha consommés durant cette période.

b) Justification des choix

Nous nous interrogeons sur la forme des justifications apportées par la collectivité sur le passage ou maintien :

- en zonage Ap de 416,06 Ha.
- en zonage Np de 318,04 Ha
- Maintien en zone A de 34,99 Ha
- Maintien en zone N de 24,19 Ha

Le zonage Ap et son règlement, qui représente 52,9 % de la zone A du territoire, soulèvent de vives réserves. Ce zonage, justifié tantôt par des enjeux paysagers,

Objet
Avis sur révision PLU arrêté

Commune de Saint-Caprais de
Bordeaux

Dossier suivi par :
Marie-Hélène ARQUEY
Chargée de missions
05 56 79 64 12
territoires
@gironde.chambagri.fr

Référence
MHA/25/66

Siège Social
17 cours Xavier Arnozan
CS 71305
33082 BORDEAUX CEDEX
05 56 79 64 00

République Française
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 183 300 052 00036
APE 9411Z
gironde.chambagri-agriculture.fr

de préservation des terres agricoles, de protection écologique, interdit toute construction. Une extension des constructions agricoles est possible à hauteur de 50% de l'emprise au sol en zone A.

La généralisation de ce zonage à l'ensemble de la commune, déjà contestée par la Chambre d'Agriculture dans certains PLU, compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs. Le contexte de crise viticole que vous décrivez avec justesse dans votre rapport de présentation et dans votre PADD, nous oblige à intégrer les mutations des cultures et des bâtiments d'exploitations dans les nouveaux documents d'urbanisme. Votre commune fige ainsi quasi intégralement la zone agricole, sans justification écologique recevable.

Vous évoquez également ce zonage Ap pour éviter la dispersion des constructions agricoles. Toutefois, le mitage doit bien sûr être évité mais cela ne doit pas impacter les constructions agricoles.

D'autre part, l'application du zonage de la Trame Verte et Bleue ou des ZNIEFFS de type 1 vient expliquer une partie de la zone Ap et Np (zone Nord-Ouest, langue sur l'EST et sous le pôle urbain). Les autres zones Ap ne se justifient pas d'un point de vue écologique ou paysager.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Nous n'avons pas d'observations sur les OAP.

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Nous saluons l'intégration des enjeux liés à la viticulture et à sa diversification, ainsi que la reconnaissance de l'agritourisme et de l'œnotourisme comme axes de développement économique à intégrer dans le règlement. Toutefois, les questionnements relatifs à la gestion prospective du foncier agricole demeurent sans réponse concrète dans le PADD faute de diagnostic (besoins de fonciers pour le développement de certains agriculteurs ou besoins de constructions nouvelles, quid des zones de parcelles arrachées).

4. Règlement écrit et Zonage

On note une diminution des zones urbaines qui passent de 213,85 Ha à 190,11 ha. Parallèlement, on note une diminution des zones A qui passent de 547,77 Ha à 467,39 Ha et une augmentation des zones N qui passent de 251,19 Ha à 347,45 Ha.

Les STECAL sont au nombre de 6 en zone agricole (16,34 Ha) et de 4 en zone naturelle (5,35 Ha). La surface des STECAL dénommés Ace nous semblent très importants au regard de l'outil STECAL. Nous notons que le règlement définit et encadre les possibilités de construction avec un pourcentage d'emprise au sol précis. Toutefois, il aurait été souhaitable qu'une superficie réduite sur ces parcelles soit déterminée. La CDPENAF devra se positionner sur la taille de ces

STECAL.

Nous observons qu'aucun changement de destination n'a été demandé et donc identifié au zonage.

EBC

Concernant les espaces boisés classés, nous vous rappelons que les coupes situées en zones A et N sont dispensées de demande d'autorisation par arrêté préfectoral du 13/07/78, en fait les coupes d'entretien et de petites surfaces.

Sont dispensées d'autorisation de défrichement même en espace EBC :

- coupes sanitaires
- coupes rases de taillis simple < à 10 ha
- coupes rases de taillis de résineux < à 10 ha
- coupes de peupliers < à 5 ha
- coupes d'éclaircies

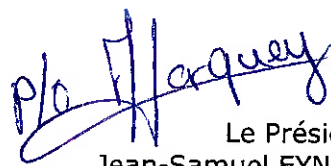
Synthèse

Aujourd'hui, nous souhaitons trouver une solution afin de développer un document d'urbanisme qui offre des possibilités d'évolution ou de création des exploitations suffisantes.

Nous vous proposons ainsi **un avis favorable sous la réserve expresse de la prise en compte de la demande suivante :**

- En zone Ap :
 - Autoriser la construction de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation de **façon limitée** sur des parcelles non construites : nous demandons à ce que soit inscrit dans le règlement écrit du zonage Ap :
 - « la construction de bâtiments agricoles démontables légers nécessaires à l'exploitation agricole d'une hauteur maximale de 4 mètres de haut est autorisée (ex : serres maraichères), »
 - « la construction de bâtiments agricoles fixes nécessaires à l'exploitation sera autorisée dans une limite d'un total de 800m² de surface de plancher. La création d'un logement de fonction pour l'agriculteur sera autorisable et contenu dans ces 800m² sous condition d'autorisation par la CDPENAF Gironde. Ces nouveaux bâtiments seront possibles uniquement dans le cadre d'une nouvelle installation, d'un nouveau siège social ou d'un nouvel atelier ouvert dans le cadre de la diversification. »

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer,
Monsieur le Président, nos salutations distinguées.



Le Président
Jean-Samuel EYNARD
*par délégation, Magali ARDILEY,
Pôle Valorisation des Territoires*

