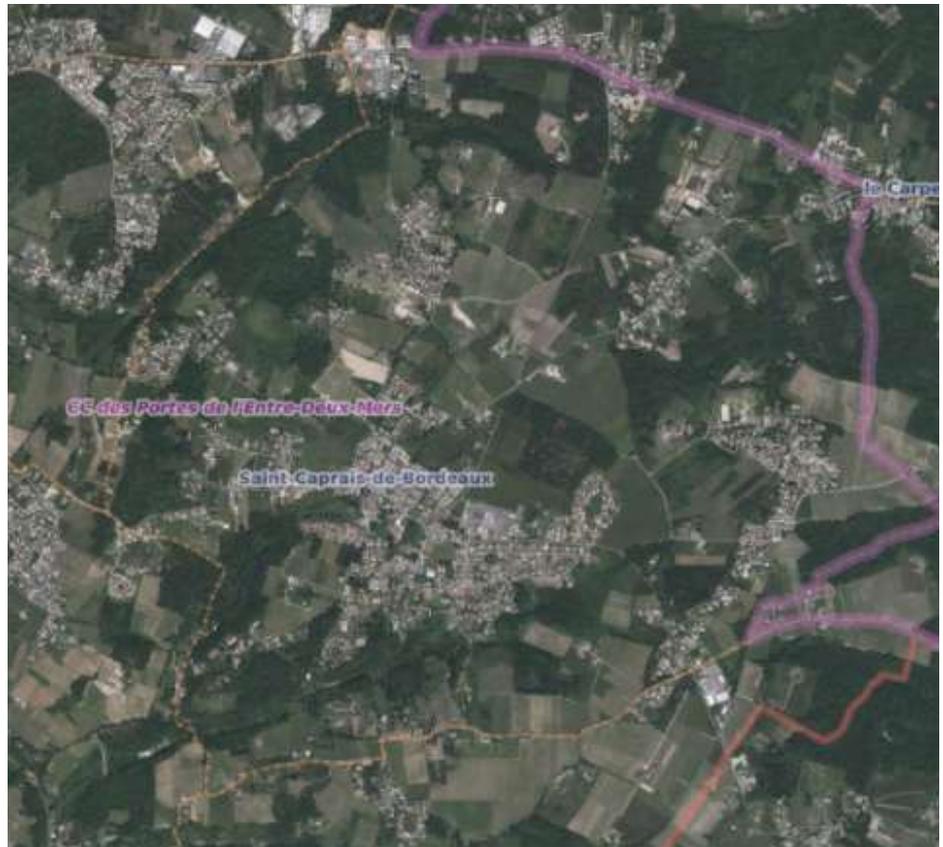


CONCLUSIONS ET AVIS



Source : géoportail

04/08/2025

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

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

CONCLUSIONS ET AVIS

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

La présente enquête, comme toutes les enquêtes publiques effectuées au titre des articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, a pour objet : « *d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement* ».

Le commissaire enquêteur désigné par la Présidente du tribunal administratif pour diriger l'enquête publique doit veiller au respect des procédures d'information et de participation du public, il doit aussi veiller à permettre l'expression des observations et propositions du public, comme le prévoit expressément l'article L123-13 du Code de l'environnement. Il doit faire rapport du déroulement de l'enquête et donner son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

C'est ainsi que l'enquête publique relative à la Révision Générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX s'est déroulée **du 02/06/2025 à 8h30 au 04/07/2025 à 18h00**. Elle s'est effectuée conformément aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le demandeur et Maître d'ouvrage est la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

1 – AU REGARD DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

La base juridique de la présente enquête est constituée par les dispositions suivantes.

Code de l'urbanisme – partie législative

Article L153-31

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L153-32

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

Article L153-33

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

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

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

Article L153-34

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

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

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

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

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

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

Et notamment :

Article R151-1

Le rapport de présentation :

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

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

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

Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

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

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

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

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

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

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

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R151-4

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

Article R151-5

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

Code du patrimoine - Partie législative

Article L621-30

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

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

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

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

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

Article L621-31

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

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

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Code du patrimoine - Partie réglementaire

Article R621-93

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

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 163-5 du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de carte communale et sur le projet de périmètre délimité des abords. Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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

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

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

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

Article R621-94

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

Article R621-95

La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte

communale, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 01 Mars 2021 prescrivant la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX en date du 20 Février 2025 approuvant le périmètre délimité des abords.

Arrêté

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

2 – LA PROCÉDURE : INFORMATION DU PUBLIC, DÉROULEMENT ET CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête a eu lieu selon le calendrier prévu et selon les modalités prescrites par l'arrêté en date du 07/05/2025 et les lois et règlements susvisés.

L'information relative à l'enquête publique a été diffusée par voie de presse et d'affichage dans la commune.

Aucun incident n'a été relevé ayant fait obstacle à cette information.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité **78 visites / courriers / mails / inscriptions au registre de la part du public**, lors de cette enquête publique, toutes concernant le projet de révision du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 02/06/2025 au 04/07/2025 inclus, a été de 33 jours, soit supérieure à la durée minimale de 30 jours prévue par l'article L123-9 du code de l'environnement, avec 5 permanences organisées à des jours différents, à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, afin que chacun puisse me rencontrer sans se heurter à des difficultés d'horaires ou de calendrier.

Le registre a été côté et paraphé et puis mis en place à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX avec les dossiers d'enquête, il a été clôturé par moi-même, comme prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été assurées tels que le prévoient les textes.

Les avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été affichés sur les panneaux municipaux situés sur le territoire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Une double publication a eu lieu dans deux journaux d'annonces légales (« Échos Judiciaires » et « Sud-Ouest »).

Cet ensemble de mesures a permis à la population de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX d'être informée de la Révision Générale du PLU et de la Modification du périmètre des abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Les dossiers d'enquête étaient composés comme prévu par les textes (conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme, L621-30, L.621-31, R621-93, R621-94 et R621-95 du Code du patrimoine et R. 123-8 du Code de l'environnement).

Le registre a été clôturé et les opérations post enquête prévues par l'article R123-18 du code de l'environnement ont été effectuées.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à Mme Le Maire le 06/07/2025 (par envoi mail – un avis de réception m'a été transmis par retour de mail). J'ai reçu par mail, le 18/07/2025, de la part de Mme Le Maire de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, une note en réponse à mon procès-verbal de synthèse.

En conclusion, Mme La Commissaire Enquêtrice estime que les règles de forme et de procédure applicables en l'espèce ont été correctement respectées lors de l'organisation et le déroulement de l'enquête dans le dossier d'enquête publique ; elle estime que l'information du public a été assurée, telle que le demandent les textes (modalités de publicité), lui ouvrant ainsi pleinement la possibilité de présenter ses avis, observations, propositions et contre-propositions.

Elle estime que dans les circonstances présentes, rien n'a pu empêcher le public de s'exprimer.

3 – LES OBSERVATIONS FAITES LORS DE L'ENQUÊTE

Au total, **soixante-dix-huit observations** ont été émises.

⇒ Cf. Détail de ces demandes et des réponses qui y ont été apportées dans le **RAPPORT d'enquête publique**.

4 – LE PROJET DE MODIFICATION

■ Composition des dossiers soumis à Enquête Publique

Dans sa composition, les dossiers comprenaient les pièces exigées par la réglementation applicable au projet.

Composition des dossiers soumis à Enquête Publique

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

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

Liste des pièces constitutives du dossier (1 page)

1.0 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 : Diagnostic (94 pages)

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

Tome 3 : Justification des choix (122 pages)

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

Tome 5 : Résumé non technique (167 pages)

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

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

4.0 PLAN DE ZONAGE

4.1 Plan de Zonage global 1/4 500

5.0 RÈGLEMENT (229 pages)

6.0 ANNEXES

Page de garde (1 page)

6.1 Servitudes d'Utilité Publique (6 pages)

6.2 Réseaux (4 plan)

6.3 Risques et nuisances (133 pages et 6 plans)

Bilan de la concertation (18 pages)

Avis des Personnes Publiques Associées (56 pages)

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

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

NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE (8 pages)

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

PÉRIMÈTRE ACTUEL DE PROTECTION DES ABORDS (1 carte)

PROPOSITION DU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS (1 carte)

■ Mise en œuvre des projets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les hypothèses de développement démographique retenues pour la prochaine décennie :

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

Le PLU révisé de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX s'inscrit donc son développement en compatibilité avec les projections du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Par ailleurs, la commune sera soumise sous peu aux objectifs légaux de production de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi SRU. Comptabilisant 3 490 habitants au 1er janvier 2024, SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a en effet presque atteint le seuil minimal de 3 500 habitants pour l'assujettissement à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux d'ici à 2025. Le projet de territoire choisi vise donc à apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement.

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

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (Art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument. Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti

visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500m de celui-ci. On parle alors de « covisibilité du monument historique ».

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

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

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

Avis émis sur les projets

Préalablement au lancement de l'enquête publique la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée de la manière suivante, conformément à la réglementation en vigueur :

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

Liste des PPA consultées ayant répondu	Avis et observations
<p>Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) Service Accompagnement Territorial</p>	<p>Avis reçu par courrier en date du 20/05/2025 Avis réservé soumis à la prise en compte des remarques sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les divergences dans les données chiffrées relatives à la production de logements, • les incohérences entre le règlement écrit et le PADD, • la proposition de plusieurs zones 1AU en dehors des zones urbaines du SCoT, exigeant une reprise du règlement graphique, • l'évaluation environnementale à compléter, • la problématique de la ressource en eau à étudier à l'échelle de l'ensemble des communes desservies par le syndicat.
<p>Conseil Départemental 33 – Direction générale adjointe chargée de la transition écologique et de l'aménagement et Direction de l'habitat et de l'urbanisme</p>	<p>Avis reçu par courrier en date du 23/05/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✘ les justifications à ajouter concernant le besoin d'un équipement scolaire de type collège sur la commune, ✘ l'incohérence à corriger dans les cartographies de l'OAP Croix de Mission et entre les orientations du PADD et la retranscription réglementaire pour le site du collège, ✘ la prise en compte des enjeux liés à l'eau dans les futures zones de projet,

	<p>✘ la mise à jour des emplacements réservés au bénéfice du Département.</p>
Chambre d'Agriculture – Pôle Valorisation des Territoires	<p>Avis reçu par courrier en date du 27/05/2025 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur : - l'intérêt de réaliser un diagnostic agricole sur l'ensemble du territoire communal, - la prise en compte de vives réserves concernant le classement très étendu en secteur Ap, qui compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs, - la reprise du règlement écrit de la zone Ap.</p>
Institut National de l'Origine et de la Qualité	<p>Avis reçu par courrier en date du 02/04/2025 Pas d'opposition à formuler sur ce projet.</p>
RTE-CDI-TOU-SCET-URBANISME	<p>Avis reçu par courrier en date du 19/03/2025 Rappel des réglementations applicables et des mentions obligatoires à reporter dans le règlement écrit du PLU.</p>
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Nouvelle-Aquitaine	<p>Avis reçu par mail en date du 23/05/2025 Dans cet avis, les points suivants sont notamment relevés et font l'objet de demandes de compléments et de reprises du dossier de PLU :</p> <p>1- La MRAe souligne que le processus de prise en compte de l'environnement apparaît de qualité privilégiant la préservation des secteurs à enjeux et à travers une démarche d'évitement-réduction clairement expliquée. Toutefois, il est attendu des justifications complémentaires relatives au projet de construction de logements et de consommation d'espaces NAF alors que le dossier semble comporter des incohérences.</p> <p>2- Le projet de révision de PLU envisage la création de six zones à urbaniser à court et long terme à vocation d'habitat. Le dossier doit présenter plus clairement le besoin de constructions en cohérence avec le scénario démographique retenu et le SCoT.</p> <p>3- Le projet de PLU doit mieux expliquer s'il respecte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF du SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié, en tenant compte de l'ensemble des espaces consommés depuis 2021, et sur la base de l'identification d'une enveloppe urbaine établie selon une méthode à préciser. En l'occurrence, la capacité de densification affichée dans le dossier au sein de l'enveloppe urbaine semble pouvoir accueillir la population supplémentaire définie par le projet communal sans extension urbaine pour de l'habitat.</p> <p>4- Les secteurs les plus sensibles, notamment les zones à dominante humide et à enjeux écologiques forts, favorables aux espèces, ont été préservés par un classement en zone N et secteurs Np et Ap, et font l'objet de protections réglementaires. Des précisions sont attendues sur la disponibilité de la ressource en eau potable et sur l'assainissement individuel pour s'assurer de la soutenabilité du projet d'accueil des nouveaux habitants prévu.</p>
CDPENAF	<p>Avis reçu par mail en date du 07/05/2025 <u>Au titre de l'art. L.151-13</u> : Avis défavorable au STECAL Ace et Avis favorable assorti d'observations pour les autres. <u>Au titre de l'art. L.151-12</u> : Avis favorable assorti de réserves.</p>

<p>Communauté de Communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers</p>	<p>Avis reçu par courrier en date du 24/04/2025 Avis favorable sous réserve des ajustements réglementaires sur les clôtures. <i>Cet avis intègre celui du SIETRA qui est délégataire de la compétence GEMA-PI.</i> Des observations sont formulées concernant une meilleure prise en compte des zones humides et des éléments hydrographiques et une reprise des ajustements réglementaires sur les clôtures.</p>
<p>Agence Régionale de la Santé – ARS Délégation Départementale de la Gironde Pôle bi-départementale Santé Environnement Pôle Santé Environnement de la Gironde</p>	<p>Avis reçu par courrier en date du 17/04/2025 Rappel des réglementations applicables.</p>
<p>Commune de Madirac</p>	<p>Avis reçu par courrier en date du 20/03/2025 Une observation formulée relative à la gestion des eaux pluviales sur la voie communale Route de Meneaux à Madirac et Chemin de Sablière à SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX qui crée de forts désordres.</p>
<p>Commune de Camblanes et Meynac</p>	<p>Avis reçu par courrier en date du 23/05/2025 Avis favorable.</p>

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

Sans objet.

■ **Observations du public**

Les observations déposées durant l'enquête ont été analysées dans la partie 3 de mon rapport (pages 23 à 94).

■ **Mémoire en réponse de la Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX**

La Commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX a répondu au procès-verbal de synthèse par mail reçu le 18/07/2025.

■ **Incidences du projet de Révision Générale du PLU**

Elles portent sur :

L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraînent une préservation accrue des paysages communaux, des espaces naturels, des milieux agro-viticoles, des zones humides, des zones d'aléas en limitant le développement urbain (8,39 ha libérés – cf. rapport de présentation) et en permettant la densification des zones déjà inscrites dans le tissu urbain du SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraînent une meilleure prise en compte des risques et notamment l'aléa mouvement de terrain et le risque effondrement de carrières.

Aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

La sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraînent un accroissement de la pression urbaine sur les réseaux, et notamment sur la ressource en eau potable déjà soumise à de fortes tensions. La présente procédure n'a pas d'incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

A noter le classement en zone UD de l'ensemble des secteurs bâtis satellites de la Ville centre, très peu constructibles, qui se justifie par une faiblesse des réseaux dont la capacité actuelle ne permet plus d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Des travaux de renforcement des réseaux sont à réaliser avant de permettre une densification de ces tissus urbains.

Les équipements publics

Les évolutions du règlement proposées dans le cadre de la révision générale entraîneront une évolution mesurée de la pression démographique sur les équipements collectifs.

La consommation des espaces pour le développement urbain

Ce projet participe fortement de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain en compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en cours de révision.

La mise en œuvre du PLU induit une consommation de 8,39 ha d'espaces NAF (en zones 1AU et 2AU), soit 0,79% de la superficie communale. Au regard des seules zones 1AU, la consommation des espaces NAF ne représente que 4,56 ha soit 0,45% de la surface de la commune.

De plus, le PLU permet de reclasser en zone agricole ou naturelle 32,32 ha de zone urbaine ou à urbaniser inscrite dans le document actuel, soit 4 fois la superficie cumulée des zones AU à court et long termes. L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 19,67% / 80,33%. Par ailleurs, la détermination des besoins en matière de mobilisation de foncier constructible a été réalisée sur la base d'une consommation moyenne comprise entre 250m² par logement en zone urbaine, avec OAP, et 300m² nette par logement, en zone urbaine non soumise à OAP, inférieur à l'objectif de 750 m² du SCoT (individuel pur et individuel groupé), et donc compatible.

Dans les zones 1AU, la consommation moyenne par logement varie entre 300 et 800m².

Enfin, l'équilibre entre extension urbaine et renouvellement urbain s'établit selon un rapport 36,2% (extension urbaine) /63,8% (renouvellement urbain) environ, en termes de potentiel constructible et de production de logements. La part des constructions prévues en renouvellement urbain est donc supérieure à celle préconisée dans le cadre du SCoT (de l'ordre de 40%), ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF, tout en répondant aux objectifs (LLS) et aux contraintes du territoire (peu d'espaces libres...). Enfin, le PLU ne consomme que peu de surface en AOC (1,3%), cette surface permettant de répondre aux objectifs de production de logements sociaux et de regroupement des équipements scolaires en extension du bourg, qui représentent des projets d'intérêt public et collectif.

Les servitudes d'utilité publique

Une servitude d'utilité publique est liée à la modification du périmètre des abords de l'église de Saint-Caprais.

Les projets d'intérêt général

La commune n'est pas concernée par un P.I.G..

L'acceptabilité sociale du projet

La présente procédure n'a pas analysé cet aspect des incidences du projet.

Cependant, les observations exprimées au cours de l'enquête révèlent, d'une manière générale une difficile compréhension des réductions importantes des droits à bâtir et des enveloppes urbaines constructibles notamment en dehors de l'enveloppe de centre-Ville de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.

De plus, les projets de productions de logements locatifs sociaux suscitent des interrogations et parfois des incompréhensions.

Enfin, la proposition d'un secteur agricole protégé très vaste, incluant l'essentiel des terres agricoles de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX interpelle nombre des habitants et propriétaires s'étant exprimés lors de cette enquête publique.

EN SYNTHÈSE :

- J'estime que :
 - les dossiers d'enquête comprenaient les pièces exigées par la réglementation (en vigueur au moment de l'enquête) applicables aux projets ;
 - les dossiers précités, dans leur ensemble, permettaient au public de prendre la mesure des projets ;
 - l'information du public visait à toucher le plus grand nombre de personnes ;
 - la participation du public à l'enquête a été très importante ;
 - l'enquête s'est déroulée normalement. Aucun incident n'a été porté à notre connaissance ;
 - le projet de révision du PLU participe de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
 - l'incidence du projet de révision du PLU est :
 - mesurée sur : les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement,
 - nulle sur les servitudes d'utilité publique,
 - mesurée sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - positive sur : la consommation des espaces pour le développement urbain,
 - positive sur : la protection des zones humides,
 - positive sur : la préservation des espaces naturels et agricoles.
 - l'incidence du projet de modification du périmètre des abords est :
 - nulle sur : les équipements collectifs, la sécurité incendie, les réseaux divers et la gestion de l'assainissement,
 - mesurée sur les servitudes d'utilité publique,
 - nulle sur l'acceptabilité sociale du projet et les risques de nuisances,
 - nulle sur : la consommation des espaces pour le développement urbain,
 - nulle sur : la protection des zones humides,
 - nulle sur : la préservation des espaces naturels et agricoles.

- **Je prends note que :**
 - il n'existe pas actuellement de projet d'intérêt général ciblé, en cours sur la commune ;
 - les risques qui s'appliquent à l'échelle de la commune ne sont pas accentués par la révision générale du PLU.

- **Je recommande, au regard :**
 - Du dossier d'enquête de la révision du PLU :
 - de prendre en considération les remarques des personnes publiques associées, ci-avant ;
 - de prendre en considération mes remarques sur le fond et la forme du dossier émis en pages 15 et 16 de mon rapport.

 - Du projet de révision du PLU et des observations du public :
 - de tenir compte de mes commentaires et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 23 à 94).

Ainsi, compte-tenu :

- ✘ Que le rôle du Commissaire enquêteur est de recueillir les observations des personnes intéressées par les projets soumis à l'enquête publique, d'analyser les observations et de donner un avis motivé sur les projets.
- ✘ Que l'un des projets consiste en la révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, dans un contexte où la commune souhaite structurer le développement urbain, s'appuyer sur les activités et équipements moteurs et valoriser le cadre de vie.
- ✘ Que l'autre projet consiste en la modification du périmètre des abords de l'église de Saint-Caprais de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX.
- ✘ Que les projets mis à la l'enquête sont conformes à la réglementation, (conformément aux dispositions réunies des articles L. 153-19, R. 104-25 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme, L621-30, L.621-31, R621-93, R621-94 et R621-95 du Code du patrimoine et R. 123-8 du Code de l'environnement).
- ✘ Que 78 visites / observations au registre / courriers / mails ont été enregistrées, lors de mes permanences à la Mairie de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX, toutes concernant la révision du PLU.
- ✘ Que les personnes publiques associées (PPA) ayant répondu, ont rendu un avis favorable avec certaines réserves au projet de révision du PLU.

Je soussignée Hélène DURAND-LAVILLE, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du Vice-Président délégué du Tribunal Administratif de BORDEAUX du 07/03/2025 et par arrêté de Madame le Maire en date du 07/05/2025 prononce :

UN AVIS FAVORABLE

à la révision générale du PLU de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2023 au 10/11/2023 inclus,

avec les recommandations suivantes :

- de la prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées,
- de la prise en compte de mes recommandations concernant les améliorations à apporter au dossier sur le fond et la forme (en pages 15 et 16 de mon rapport),
- de la prise en compte de mes commentaires, avis et suggestions émis en partie 3 de mon rapport (pages 23 à 94).

UN AVIS FAVORABLE

à la modification du périmètre des abords de la commune de SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 04/07/2025 inclus,

Fait à CENON, le 04/08/2025

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE