

SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.1 Diagnostic

Révision de du Plan Local d'Urbanisme 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



SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est organisé en 5 tomes.

- Tome 1 : Diagnostic ;
- Tome 2 : État initial de l'environnement ;
- Tome 3 : Justification des choix ;
- Tome 4 : Analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- Tome 5 : Résumé non technique ;

Le présent document formalise le Tome 1.

TOME 1 : DIAGNOSTIC

1. PREAMBULE.....	5
1.1. Situation communale.....	6
1.2. Révision du Plan Local d'Urbanisme.....	8
2. ÉVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES.....	9
2.1. Une croissance démographique soutenue.....	10
2.2. Une population jeune mais qui tend à vieillir.....	12
2.3. Une commune familiale.....	13
2.4. Synthèse du diagnostic socio-démographique	16
3. HABITAT ET LOGEMENT.....	17
3.1. Une commune résidentielle soumise à pression foncière.....	18
3.2. Un parc de logements peu diversifié.....	21
3.3. Synthèse du diagnostic habitat et logement.....	24
4. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	25
4.1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise ..	26
4.2. Calcul des hypothèses d'accueil démographique sur Saint-Caprais-de-Bordeaux.....	29
4.3. Perspectives théoriques de mises sur le marché de logements.....	30
5. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	32
5.1. Une attractivité certaine pour les actifs	33
5.2. Des fonctions habitat – emploi – consommation dissociées.....	35
5.3. Des unités économiques disséminées sur le territoire communal	37
5.4. Économie : les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.....	38
5.5. Une richesse agricole et viticole	42
5.6. Synthèse du diagnostic économique	49
6. ÉQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET RESEAUX NUMÉRIQUES	51
6.1. Une offre commerciale et de services développée, à parfaire	52
6.2. Une offre de soins satisfaisante.....	57
6.3. Les équipements scolaires et périscolaires : une capacité à conforter	58
6.4. Une bonne couverture numérique, la fibre d'ici 2025	59
7. TRANSPORTS ET MOBILITÉS	61
7.1. Un territoire structuré par plusieurs Départementales	62
7.2. Une forte dépendance à l'automobile individuelle	64
7.3. Des flux domicile-travail concentrés sur la métropole bordelaise.....	64
7.4. Stationnement et aménagements pour les modes actifs : des enjeux localisés.....	66

7.5. Aménagements piétons et cyclables.....	69
8. URBANISME ET PATRIMOINE	71
8.1. Le fonctionnement du territoire	72
8.2. Les formes urbaines anciennes	75
8.3. Les formes urbaines contemporaines	77
8.4. Les zones d'activités	80
9. CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION	81
9.1. 25,55 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés entre 2012-2021	82
9.2. Bilan des capacités d'accueil.....	85
9.3. Perspectives justifiables de consommation foncière	93
9.4. Perspectives de consommation foncière	94

1. PREAMBULE

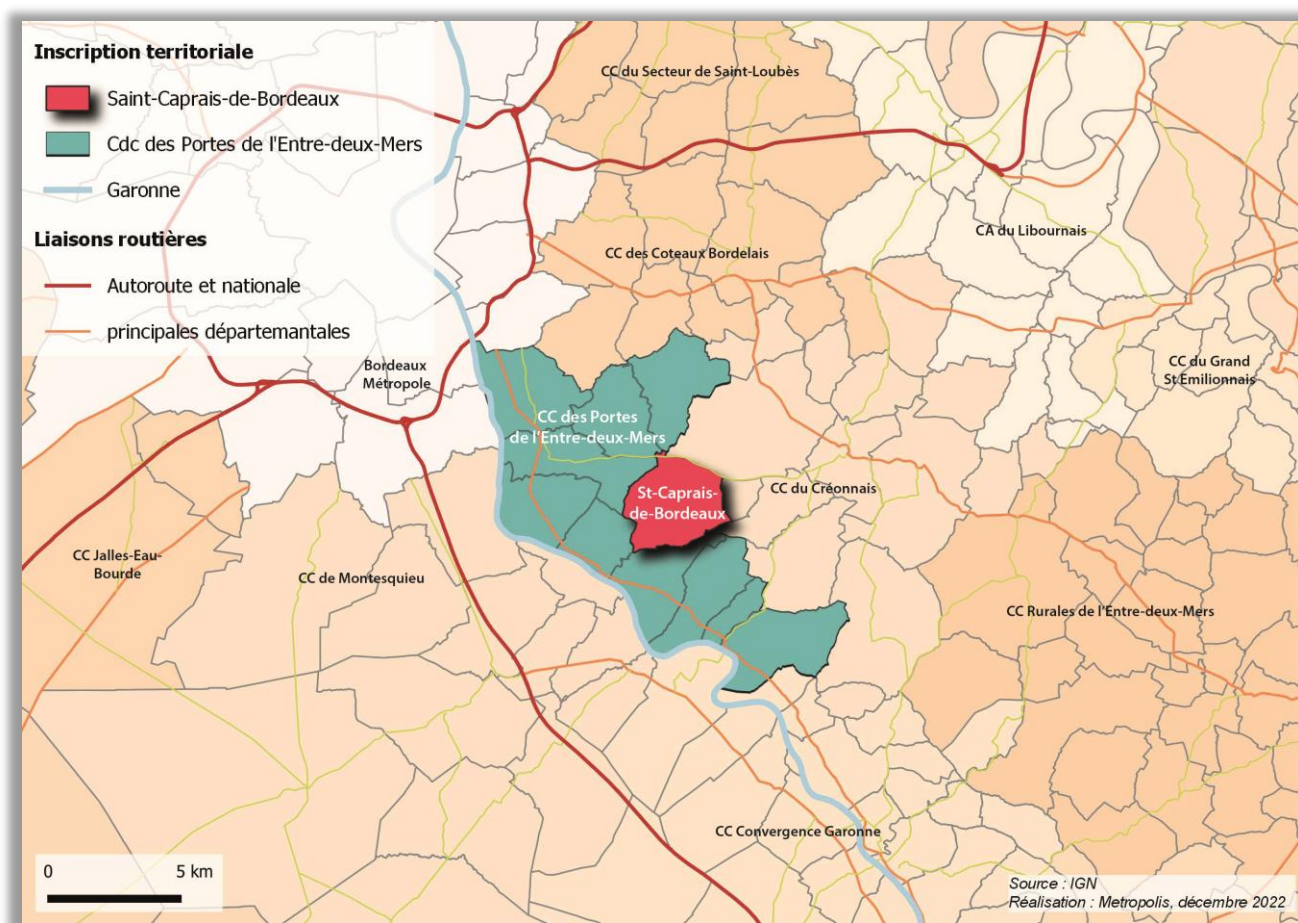
1.1. SITUATION COMMUNALE

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux – qui accueille **3 490 habitants**¹ et qui s'étend sur 1 026 hectares – se situe dans le périmètre de la **Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers** – composée de 11 communes où vivent 21 971 habitants en 2020, et qui connaît des dynamiques importantes liées à une pression démographique forte.

Au sein de l'intercommunalité, Saint-Caprais se trouve en limite Est et **limitrophe avec la Communauté de Communes du Créonnais**.

La commune entretient des **relations étroites avec la métropole bordelaise**, qui suit des ambitions de densification de population et d'augmentation de sa capacité d'accueil. Si Saint-Caprais est administrativement liée à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, elle est ainsi rattachée au bassin de vie, à la zone d'emploi et à l'aire d'attraction de Bordeaux.

Le territoire communal bénéficie d'un positionnement stratégique à moins de 20 km de Bordeaux, reliée par la D14 puis la D113 en direction de la Métropole.



Situation géographique et administrative de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

¹ Donnée INSEE transmise par la mairie, au 1^{er} janvier 2021, en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

Structures intercommunales	Compétences / Actions
PÔLE TERRITORIAL (PETR) DU CŒUR ENTRE-DEUX-MERS	- Les services du Pôle territorial s'adressent principalement aux acteurs économiques implantés ou souhaitant créer une activité / Action sur le territoire du Cœur Entre-deux-Mers : <u>Espace Info Entreprendre</u> : accueil, accompagnement individualisé à la création, reprise, développement d'entreprise ; animation d'un incubateur de réseaux d'acteurs économiques ; suivi post création des bénéficiaires ; prêts d'honneur « Initiative Gironde » et subventions « Rebond33 ». <u>Accompagnement aux financements de projets</u> : fonds européens Leader ; fonds d'État Contrat de Ruralité. <u>Urbanisme et habitat durables</u> : accompagnement de projets urbains de qualité à la campagne ; animation d'un observatoire du foncier agricole. <u>Espace Droit des sols du Cœur Entre-deux-Mers</u> : instruction des actes d'urbanisme pour le compte de 47 communes adhérentes. <u>Prospective territoriale</u> : élaboration du projet de territoire ; Projet Alimentaire de Territoire (PAT).
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS	<u>Aménagement de l'espace communautaire</u> : conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale (SCoT) et schéma de secteur ; zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire. <u>Développement économique</u> : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités : industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme. - Aménagement, entretien et gestion des aires d'Accueil des gens du voyage. - Collecte et traitement des déchets de ménages et déchets assimilés. <u>Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations</u> : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ; défense contre les inondations et contre la mer ; protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.
SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE DE LA GIRONDE	Gestion et alimentation en électricité.
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT (SIEA) DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS	Gestion de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif. Regroupe 9 communes.

Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère

La commune de Saint-Caprais est, dans son développement, étroitement liée aux **bassins de vie et d'emploi de l'agglomération bordelaise, du territoire de l'Entre-deux-Mers**, et dans une moindre mesure **des intercommunalités voisines** (Créonnais, Convergence Garonne, Libournais...) : que ce soit concernant les aspects économiques, touristiques, démographiques, sociaux, structurels, environnementaux, paysagers...

Par ailleurs, Saint-Caprais étant géographiquement située sur un plateau en balcon vers la Garonne, elle s'inscrit au sein d'un paysage modelé par le relief, morcelé entre zones urbaines en hameaux le long des voies, espaces agricoles centraux et zones boisées périphériques. La commune révèle des enjeux environnementaux relatifs à

l'inventaire de ZNIEFF – Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, à la trame verte et bleue ou encore à la présence de zones humides.

La préservation d'une qualité de vie au sein de cet environnement est à privilégier, tout en permettant un développement urbain maîtrisé.

1.2. REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 janvier 2005. Près de 20 ans après, il apparaît nécessaire de faire évoluer ce document.

Par délibération du 1^{er} mars 2021, le Conseil Municipal de Saint-Caprais-de-Bordeaux a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2020 de l'INSEE et toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2014-2020 – sauf mention contraire.

Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie communale en date du 01/01/2023. Le traitement effectué par Métropolis par intercommunalité est défini sur la géographie intercommunale en date du 01/01/2022.

2. ÉVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

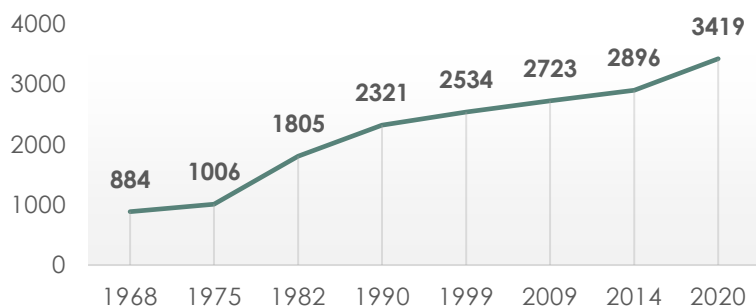
2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

La commune de Saint-Caprais compte **3 419 habitants en 2020**. Depuis le dernier recensement de l'INSEE, la population continue d'augmenter (3 714 habitants en 2023).

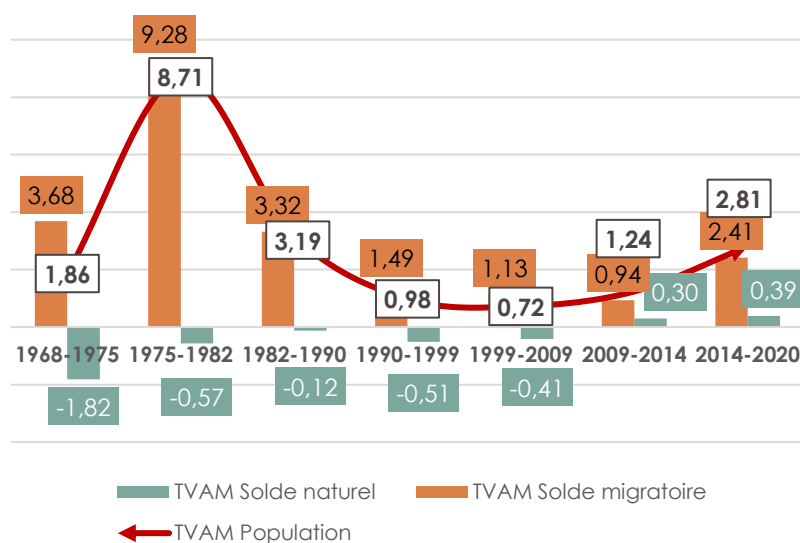
En 50 ans, la commune connaît une **croissance démographique exponentielle**, avec un gain de 2 535 habitants, soit en moyenne 50 habitants par an. Sur la dernière décennie, elle gagne jusqu'à près de 700 habitants (dont 523 habitants sur les cinq dernières années).

Les dynamiques observées à l'échelle de la commune sont principalement liées à un solde migratoire positif et très élevé :

- L'**attractivité migratoire** a été **très forte entre les années 1970 et 1990**, avant de s'effondrer pour arriver à un taux inférieur à 1% autour des années 2010, puis de retrouver un taux plus important entre 2014 et 2020 ;
- Le solde naturel a été négatif jusqu'aux années 2010, puis est redevenu légèrement positif sur les dernières périodes.



Population à Saint-Caprais-de-Bordeaux de 1968 à 2020



Facteurs d'évolution de la population à Saint-Caprais (TVAM², en %)

Les dynamiques territoriales montrent une **attractivité amplifiée sur la commune par rapport aux échelles élargies**, à l'exception de la période 1999 à 2009 où le niveau d'attractivité est inférieur par rapport à l'ensemble des territoires.

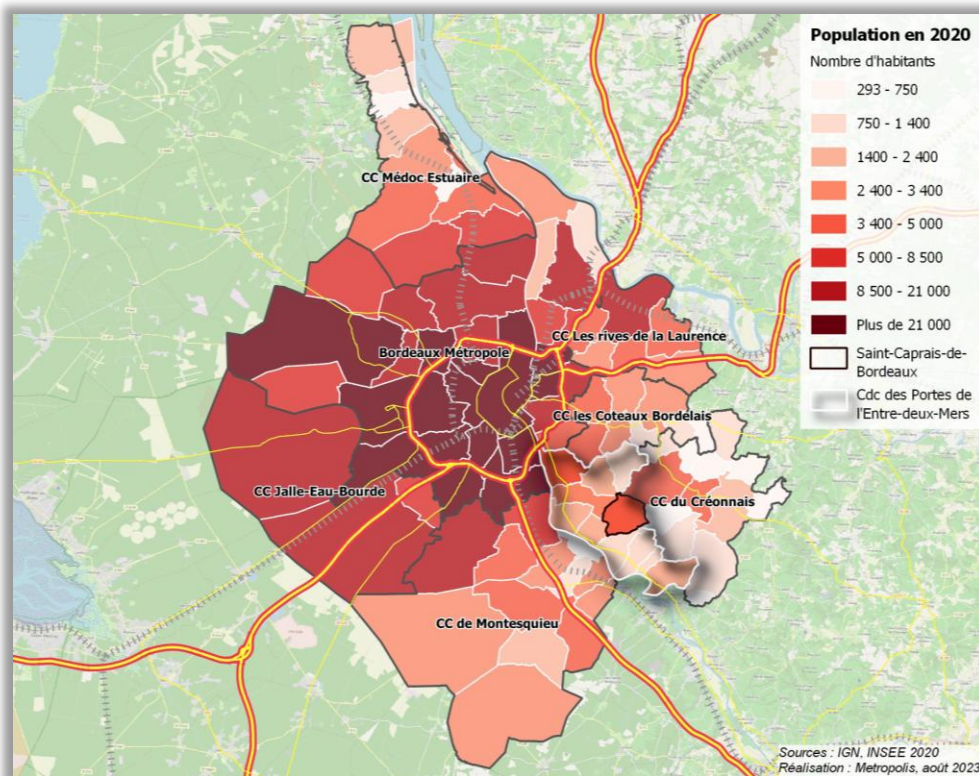
Cette attractivité démographique est particulièrement visible sur la dernière période (2014 – 2020), avec un **taux de variation annuel moyen** de la population de **2,81%** (contre 1,53% à l'échelle intercommunale).

TVAM de la population	2014-2020	2009-2014	1999-2009	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
Saint-Caprais-de-Bordeaux	2,81	1,24	0,72	0,98	3,19	8,71	1,86
Cdc des Portes de l'Entre-deux-Mers	1,53	0,80	0,93	0,39	0,59	2,89	1,98
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	1,35	1,30	0,82	0,65	1,02	0,75	1,13
Département de la Gironde	1,17	1,24	1,09	0,66	0,92	0,87	0,72

Évolution démographique à Saint-Caprais-de-Bordeaux entre 1968 et 2020 (TVAM, en %)

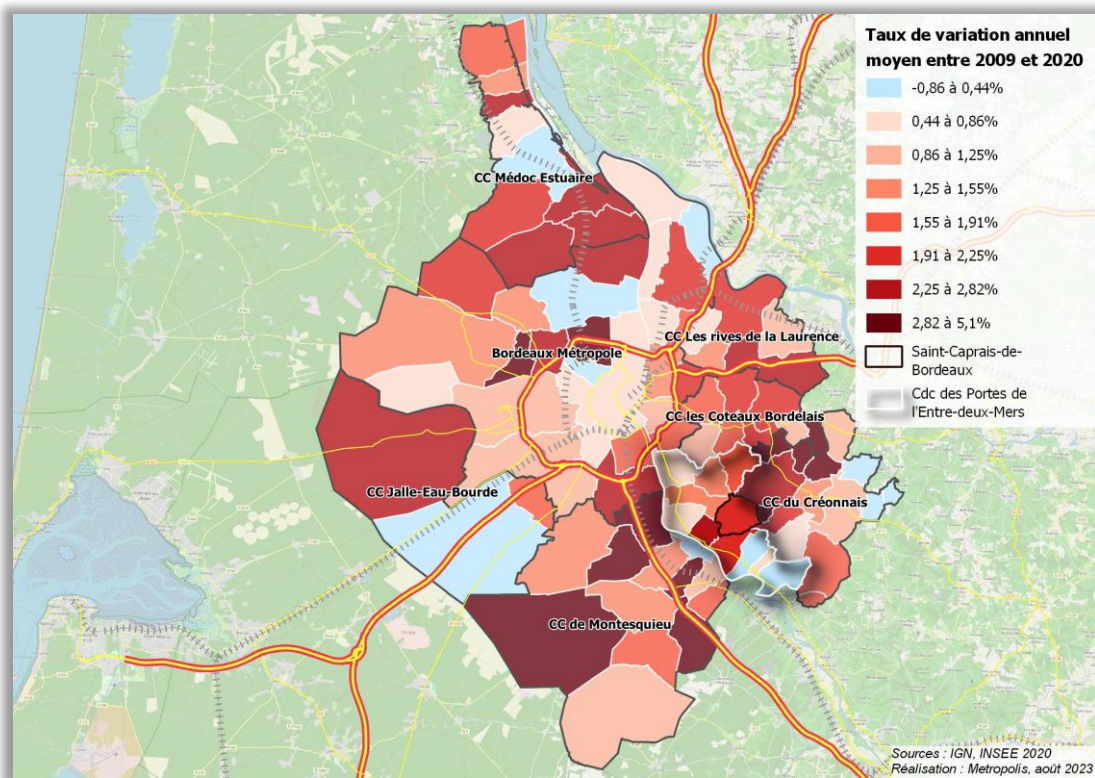
Malgré son appartenance à un « bassin de vie périphérique » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, Saint-Caprais-de-Bordeaux ressort comme une commune importante. Il s'agit en effet de la commune la plus peuplée de l'intercommunalité après Latresne.

² Taux de Variation Annuel Moyen.



Population à Saint-Caprais-de-Bordeaux et sur les intercommunalités du SCoT en 2020

Par ailleurs, au cours de la dernière décennie, elle est **l'une des communes les plus attractives** de l'intercommunalité des Portes de l'Entre-deux-Mers, avec les communes de Cambes et de Baurech.



Évolution démographique à Saint-Caprais-de-Bordeaux et sur les intercommunalités du SCoT entre 2009 et 2020 (TVAM)

2.2. UNE POPULATION JEUNE MAIS QUI TEND A VIEILLIR

La commune présente une bonne structure intergénérationnelle, avec une répartition des classes d'âge relativement équilibrée.

Les plus représentées sont celles des **30-44 ans** (22% de la population), puis des **0-14 ans** et des **45-74 ans** (respectivement 20% de la population). La présence des 0-14 ans confirme la présence de familles.

L'évolution montre une **augmentation globale de population** pour chaque classe d'âge (hormis les plus de 90 ans), et en particulier pour les personnes âgées de 60 à 74 ans (+ 193 habitants en 6 ans) et de 0 à 14 ans (+ 109 habitants).

La **plus faible proportion des 15-29 ans** (13%), qui tend cependant à augmenter, est susceptible de traduire le **départ de ces populations vers les pôles urbains majeurs** (études, premier emploi).

L'indice de jeunesse³ est de 0,99 en 2020, illustrant toutefois une population plus jeune qu'au niveau intercommunal.

Cet indice a chuté depuis 2009 (-0,14 points), en lien avec le desserrement des ménages⁴ (cartes ci-après).

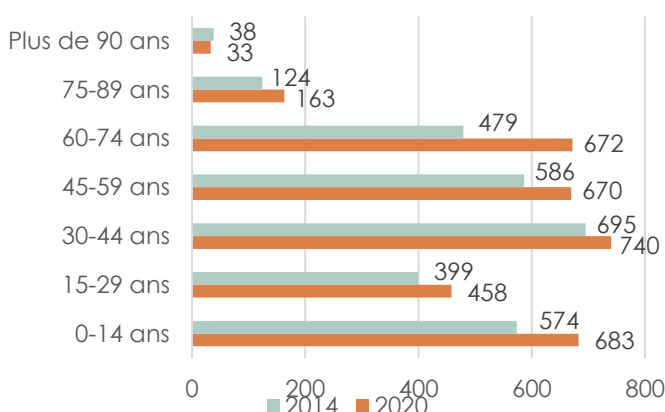
On compte ainsi davantage de personnes âgées de plus de 60 ans en 2020 sur Saint-Caprais (par rapport aux moins de 20 ans).

L'indice de jeunesse illustre un **certain vieillissement** de la population sur le territoire communal, malgré une diminution mesurée : plus de la moitié des nouveaux arrivants sont âgés de 25 à 54 ans ; près d'un tiers des nouveaux habitants ont moins de 25 ans.

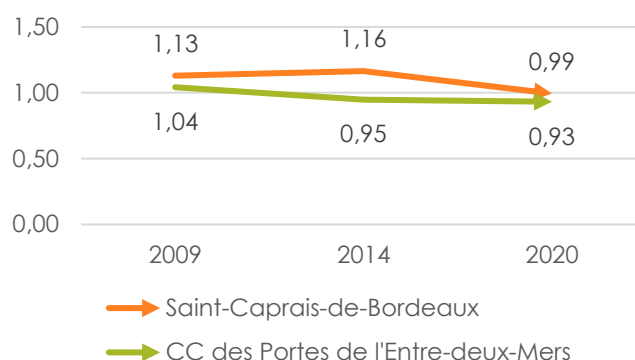
Si l'arrivée de jeunes sur le territoire communal est démontrée, la commune peine également à fixer une population en cours de formation pour les diplômés supérieurs, ou en recherche de débouchés professionnels.

Et pourtant, la commune bénéficie d'un **positionnement stratégique** : à proximité du bassin de vie de Bordeaux Métropole, pôle d'emploi majeur qui intéresse les actifs. De ce point de vue, la dépendance auprès de ces bassins de vie, d'équipements et d'emplois plus significatifs est à considérer.

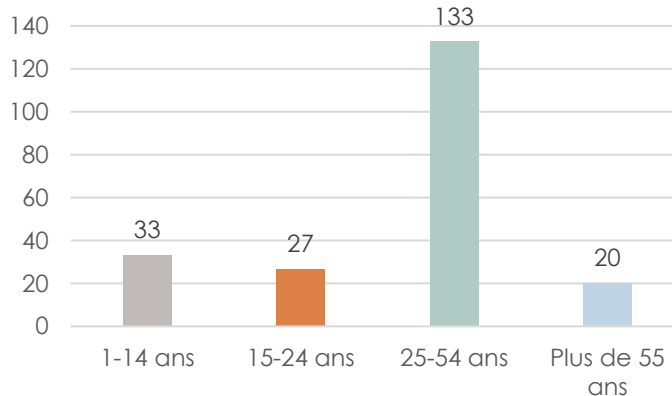
L'offre en logements, en équipements ou encore en solutions de mobilités seront autant de facteurs qui influenceront directement sur l'attractivité de la commune, en fonction des besoins de chaque typologie de ménage.



Structure de la population par âge à Saint-Caprais-de-Bordeaux



Évolution de l'indice de jeunesse à Saint-Caprais depuis 2009



Population habitant un an avant dans une autre commune

³ L'indice de jeunesse est le rapport entre les habitants de moins de 20 ans et les habitants de plus de 60 ans sur un territoire donné. Lorsque l'indice de jeunesse est supérieur à 1, cela signifie que le nombre des moins de 20 ans est plus important que le nombre des plus de 60 ans, on parle alors d'une population jeune. L'évolution de l'indice de jeunesse permet de constater une population vieillissante ou à l'inverse une population qui rajeunit.

⁴ Le desserrement des ménages traduit la dynamique de baisse de la taille des ménages.

2.3. UNE COMMUNE FAMILIALE

En 2020, la taille moyenne des ménages est de 2,48 personnes.

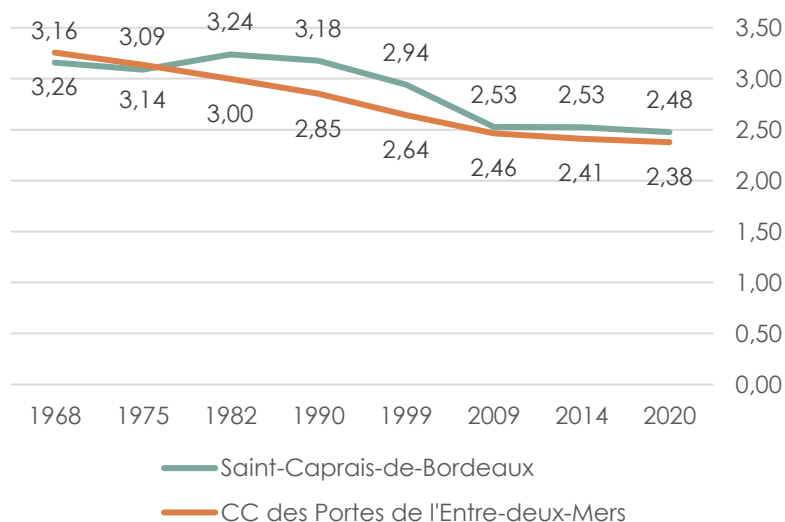
Si ce nombre a augmenté dans les années 1980, il a ensuite chuté de façon quasi-continue, avant de se stabiliser autour de 2,5 personnes par ménage, soit un niveau légèrement supérieur à celui de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, malgré une diminution plus rapide entre les années 1990 et 2010 au niveau communal.

Ces données révèlent la présence d'une **population familiale** à Saint-Caprais-de-Bordeaux.

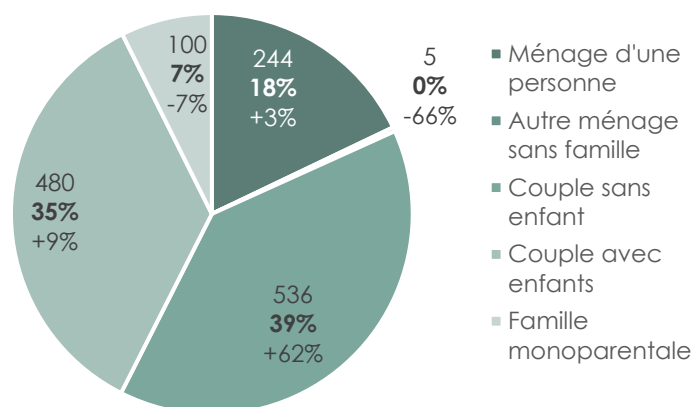
Lorsque l'on regarde la composition des ménages, on constate que **la très grande majorité restent des familles**⁵.

Depuis 2014, l'évolution, en lien avec la tendance au vieillissement de la population, montre que la commune tend à attirer de plus en plus de familles, et particulièrement les **couples avec enfant(s)**, qui représentent la majorité des ménages qui s'installent sur Saint-Caprais (+ 62% depuis 2014).

La commune est ainsi confrontée à un double processus : un attrait croissant par les personnes seules (+ 3%), et un accueil des couples avec enfants qui reste structurellement important. Cela doit nécessiter une **offre diversifiée en logements**.

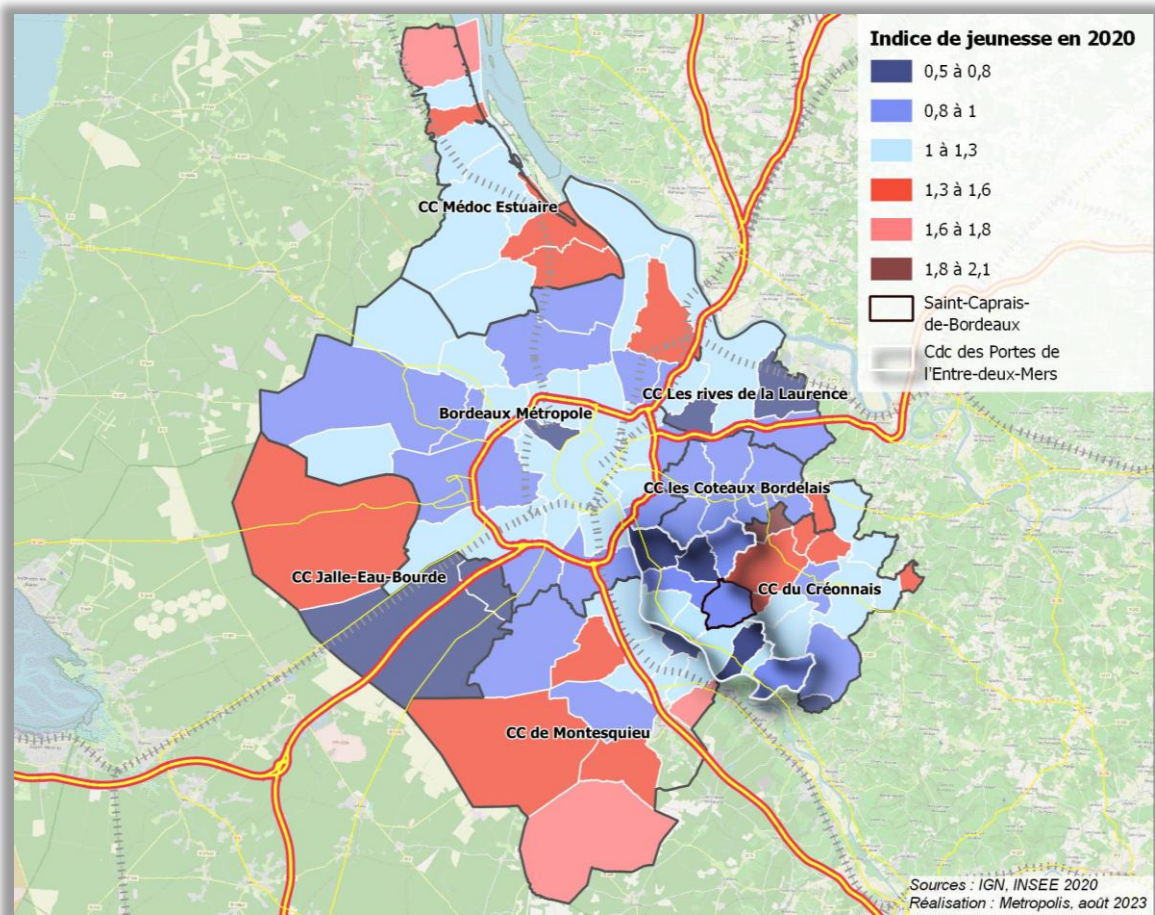
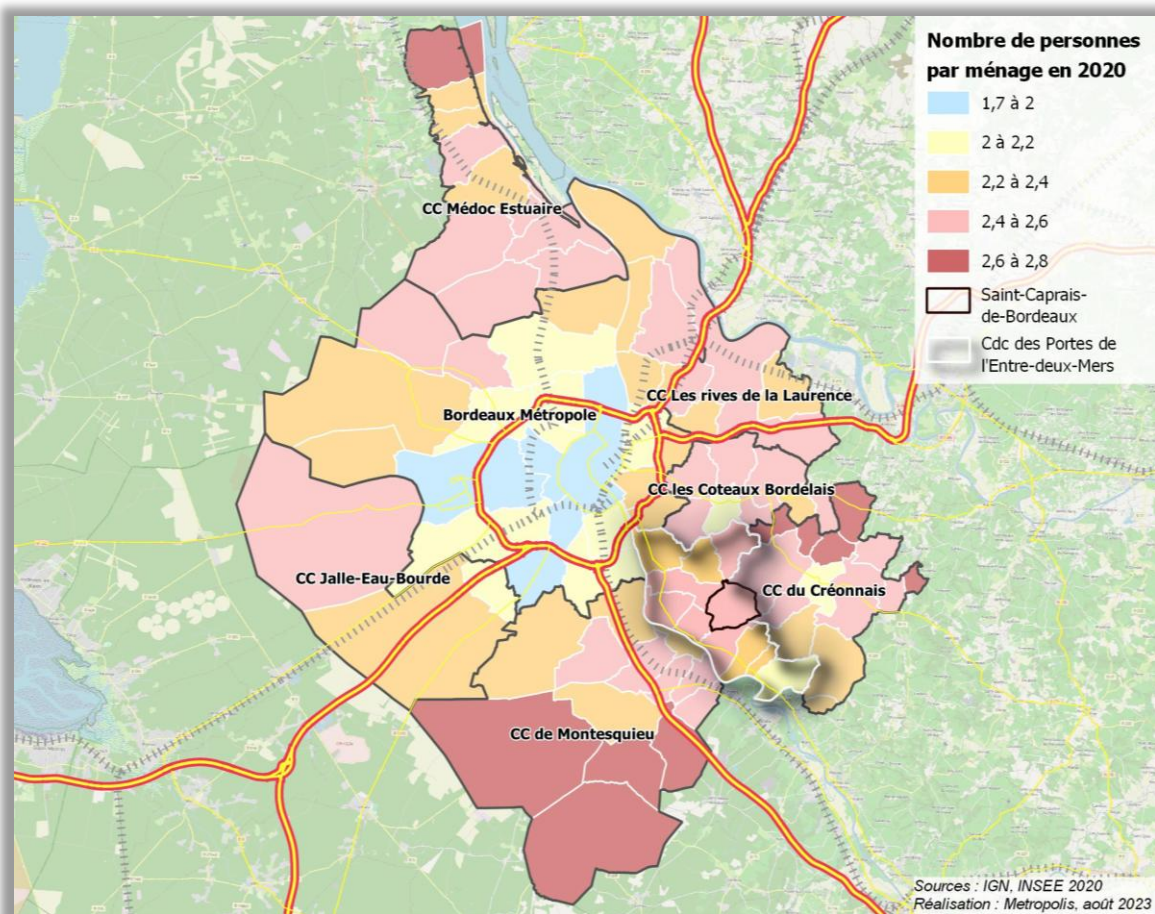


Évolution de la taille moyenne des ménages à Saint-Caprais depuis 1968



Composition des ménages et évolution entre 2014 et 2020

⁵ Près de 82% des ménages sont des « couples sans enfant », « couple avec enfant », « famille monoparentale », contre à peine 73% sur la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers.

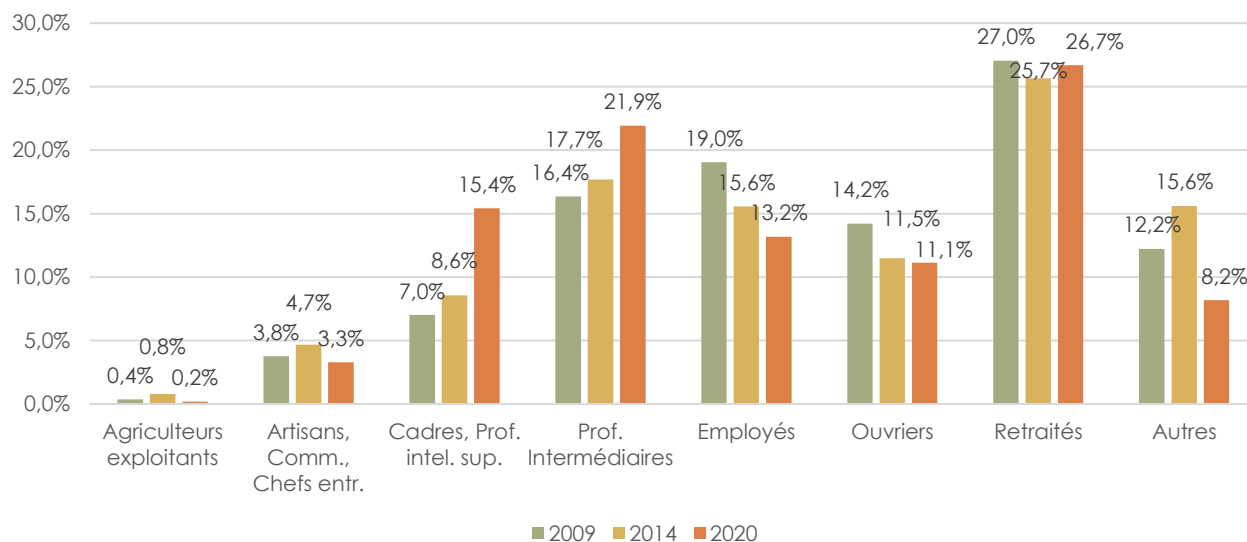
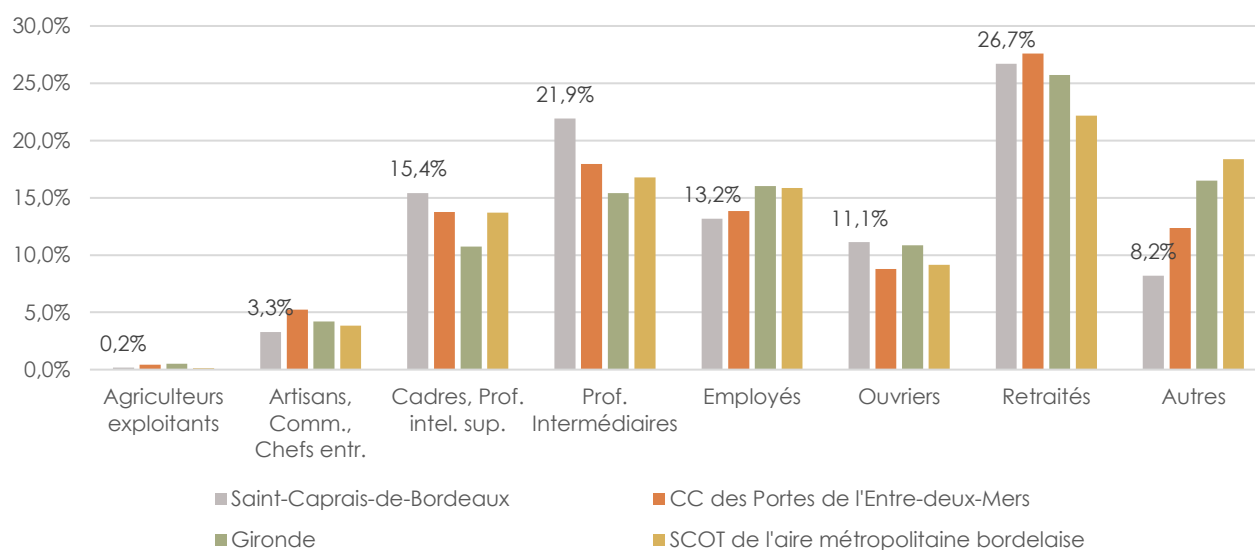


Composition des ménages et indice de jeunesse à Saint-Caprais-de-Bordeaux et sur les intercommunalités du SCoT en 2020

La répartition de la population par catégories socio-professionnelles (CSP) met en avant **l'attractivité de la commune pour les actifs**. Ainsi, les catégories des actifs ayant un emploi sont toutes représentées à Saint-Caprais-de-Bordeaux, avec des proportions relativement proches de celles des territoires auxquels la commune appartient. On observe néanmoins une **surreprésentation des cadres et des professions intellectuelles supérieures**, ainsi que des **professions intermédiaires**.

On peut également remarquer les effets de la tertiarisation de l'économie, avec l'augmentation de la part des cadres et professions intermédiaires et la baisse de la part des ouvriers parmi l'ensemble des CSP, malgré la diminution de la part des employés.

À contrario, les **agriculteurs exploitants** et les **artisans**, dont les **proportions** sont **faibles** sur Saint-Caprais au regard des autres niveaux auxquels la commune appartient, ont vu leur **part diminuer** depuis 2009,



Répartition de la population par CSP en comparaison avec les territoires élargis, et évolution

En moyenne, la population de Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un **revenu médian inférieur à la médiane intercommunale**. Les communes de Camblanes-et-Meynac, Cénac, Latresne, Quinsac ou encore Lignac-de-Bordeaux affichent en effet des niveaux de vie supérieurs, Les communes de Langoiran, Le Tourne et Baurech restent à des niveaux de vie inférieurs en comparaison.

Ce constat est en partie porté par les différences de prix fonciers et immobiliers, dégressifs à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération bordelaise. Les communes comme Saint-Caprais sont ainsi plus attractives pour les ménages aux revenus modestes qui souhaitent acquérir leur logement, et ne peuvent concrétiser leur projet sur l'agglomération bordelaise.

	Nombre de ménages fiscaux	Médiane du niveau de vie (€)
Saint-Caprais-de-Bordeaux	1 390	24 670
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	9 021	24 970

Niveau de vie des habitants, en 2020

2.4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

L'**attractivité démographique** est **certaine** sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, qui a accueilli **près de 700 habitants supplémentaires en 10 ans** (entre 2009 et 2020). Cette attractivité est portée à la fois par :

- Un **solde migratoire historiquement élevé** jusque dans les années 1980 – 1990 et qui repart à la hausse dans les années 2010 ;
- Un solde naturel nul ou négatif sur l'ensemble de la période ;
- Une population relativement jeune, mais qui a tendance à vieillir (indice de jeunesse de 0,99);
- Une **taille des ménages élevée** (2,48 personnes par ménage), illustrant une **présence importante de familles**, décroissante de façon continue à l'échelle nationale, mais qui tend à se stabiliser sur Saint-Caprais depuis les années 2010.

	Population	Part de la population			Indice de jeunesse	Taille des ménages
		0-19 ans	20-64 ans	65 ans ou plus		
Saint-Caprais	3 419	864	1 909	646	0,99	2,48
CC Portes Entre-deux-Mers	21 971	5 395	12 116	4 460	0,93	2,38
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	1 017 474	238 041	606 151	173 282	1,05	2,05
Département de la Gironde	1 636 391	379 167	939 967	317 257	0,92	2,11

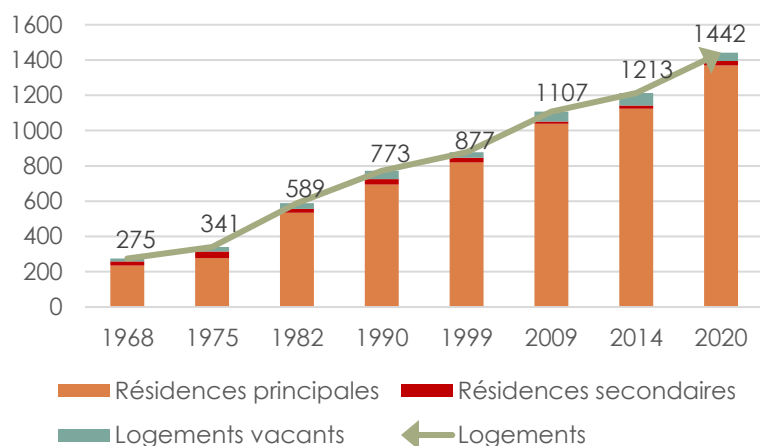
	Taux de variation annuel moyen de la population				Taux de variation annuel du solde naturel		Taux de variation annuel du solde migratoire	
	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020
Saint-Caprais	0,98	0,72	1,24	2,81	0,30	0,39	0,94	2,41
CC Portes Entre-deux-Mers	0,39	0,93	0,80	1,53	0,23	0,16	0,57	1,37
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	0,65	0,82	1,30	1,35	0,47	0,45	0,83	0,90
Département de la Gironde	0,66	1,09	1,24	1,17	0,34	0,25	0,90	0,93

Tableaux synthétiques du diagnostic socio-démographique sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

3. HABITAT ET LOGEMENT

3.1. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE SOUMISE A PRESSION FONCIERE

a) UN PARC DE LOGEMENTS EN CONSTANTE AUGMENTATION



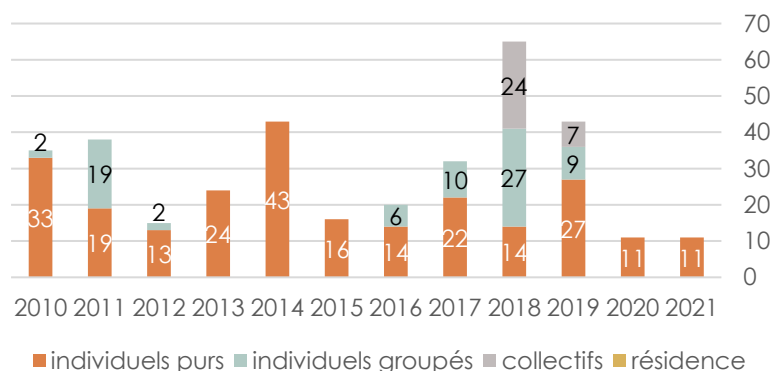
En 2020, la commune compte **1 442 logements** dont 1 368 résidences principales (soit 95% du parc de logements). Saint-Caprais est donc une **commune à vocation résidentielle**, le nombre de résidences secondaires étant quasi-inexistant⁷.

Le nombre de logements a progressé de façon constante et exponentielle depuis 1968, en lien avec la dynamique démographique qui a connu la même croissance : entre 1968 et 2020, un logement a été produit pour environ 2,17 habitants.

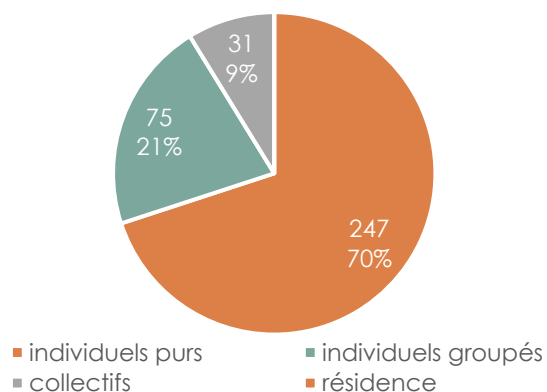
En 50 ans, le parc a ainsi plus que quintuplé : 1 167 logements ont été produits, soit **23 logements par an** en moyenne. Ces **dernières années**, la dynamique est restée constante et a été importante, avec la production d'environ **30 logements par an** en moyenne (entre 2009 et 2020).

Le parc de logements continue ainsi à croître, en lien avec l'accroissement de la population sur les mêmes années.

Évolution du parc de logements à Saint-Caprais-de-Bordeaux depuis 1968



Dynamique de production de logements (commencés) à Saint-Caprais⁶



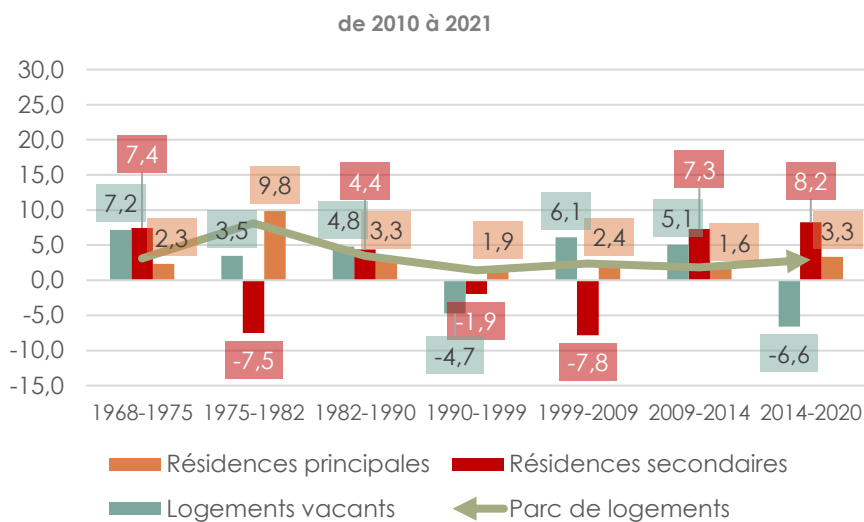
Répartition de la production de logements neufs commencés sur Saint-Caprais

Sur 12 ans, la plupart des logements relève de la production **pavillonnaire (individuel pur)** : 353 logements commencés ont été comptabilisés, dont 70% en individuel pur, 21% en individuel groupé et 9% en collectif.

Les années **2018** et **2019** sont plutôt exceptionnelles avec **31 logements collectifs construits** sur 108 logements au total.

⁶ Données Sitadel 2023, assurant l'exhaustivité du nombre de logements autorisés ou commencés, l'INSEE ne fournissant que l'évolution du stock de logements, sans tenir compte des démolitions/reconstructions. Elles proviennent des formulaires de permis de construire. Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée, et à la date de mise en chantier. Les séries en date réelle des autorisations et des mises en chantier sont nettes des annulations.

⁷ Taux de résidences secondaires en 2020 : 1,8%.

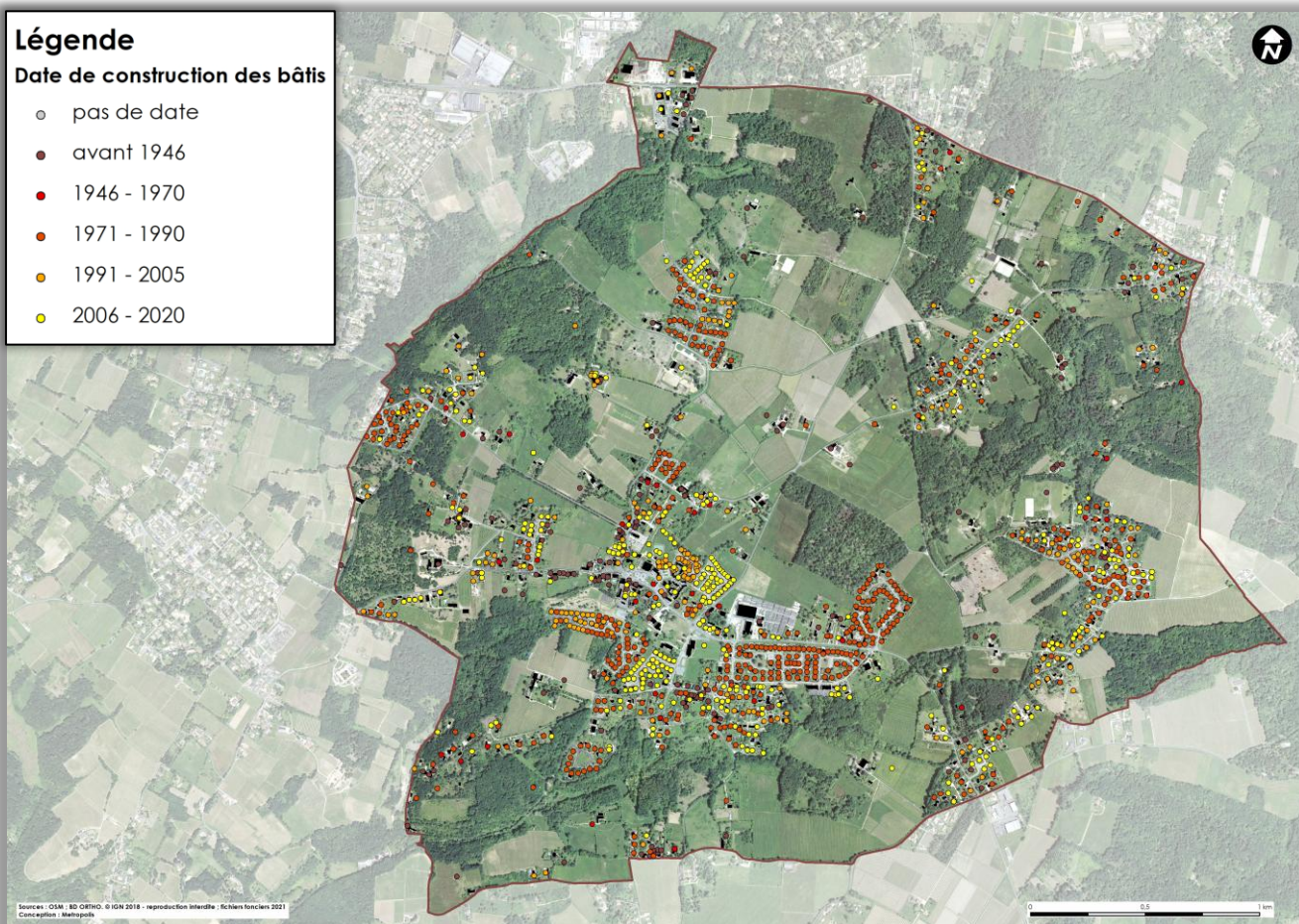


En moyenne, le parc de logements croît à un **rythme d'environ 3% par an**, ce dernier étant plutôt linéaire depuis 1968, même s'il a rencontré quelques variations (forte croissance dans les années 1970 et 1980, croissance plus faible dans les années 1990 notamment).

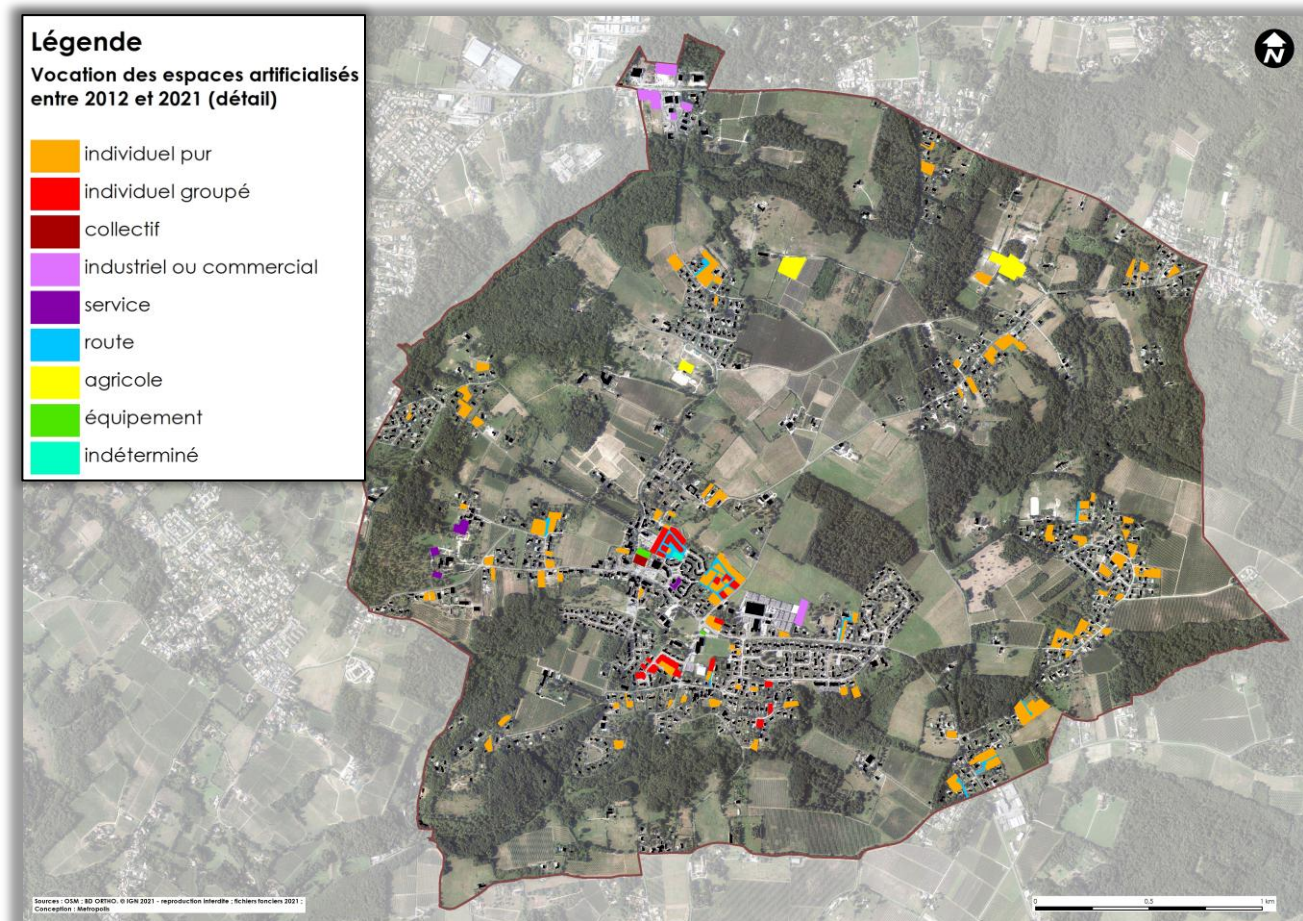
Ces évolutions ont considérablement modifié la physionomie de cet ancien village, et montrent l'attractivité certaine de la commune, entre les bassins de Bordeaux et de l'Entre-deux-Mers.

Évolution du nombre et du type de logements à Saint-Caprais depuis 1968 (TVAM)

Les cartes ci-après illustrent les périodes de construction des logements, et la localisation des logements neufs produits sur les espaces artificialisés lors de la dernière décennie.



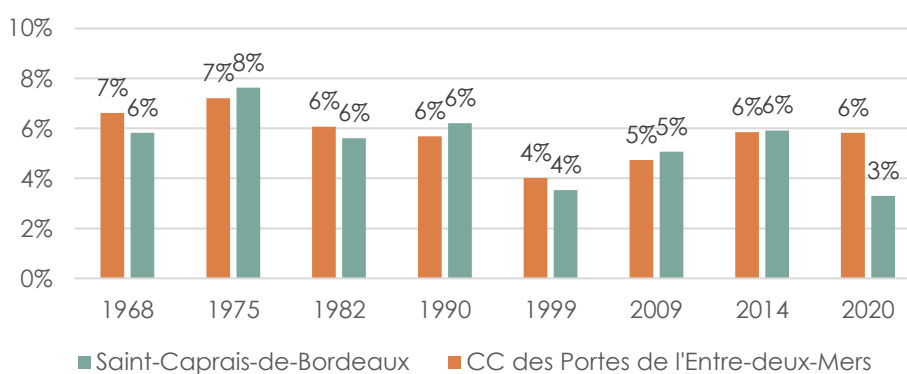
Périodes de construction des logements à Saint-Caprais-de-Bordeaux



Vocation des espaces artificialisés Izon entre 2012 et 2021 sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

b) UNE TRES FAIBLE PART DE LOGEMENTS VACANTS, MAIS UNE EVOLUTION A SURVEILLER

La pression foncière est visible à travers la forte augmentation du parc de logements, mais aussi par la faible part de logements vacants.



Taux de logements vacants sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux et sur l'intercommunalité depuis 1968

En 2020, 48 logements vacants ont été recensés par l'INSEE, soit seulement **3% du parc global**. Ce taux est particulièrement bas, notamment en comparaison de celui de l'intercommunalité, qui se situe autour de 6%. Il a eu tendance à diminuer jusqu'au début des années 2000, puis de nouveau à partir des années 2010 pour se retrouver à son niveau le plus faible en 2020.

Un **taux de vacance** est considéré comme **raisonnable lorsqu'il se trouve en dessous de 7%**, car il est constitué de plusieurs types de logements vacants :

- Une **vacance frictionnelle**, qui garantit les parcours résidentiels et l'entretien des logements pour les ménages (bien mis en vente ou en location, bien qui fait l'objet d'une succession...).
- Une **vacance structurelle**, de longue durée (logement vétuste qui ne peut être mis sur le marché sans bénéficier de travaux lourds, logement bloqué par le règlement d'une succession, logement en indivision conflictuelle...).



Localisation des logements vacants et médiocres en 2021 selon l'ancienneté sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

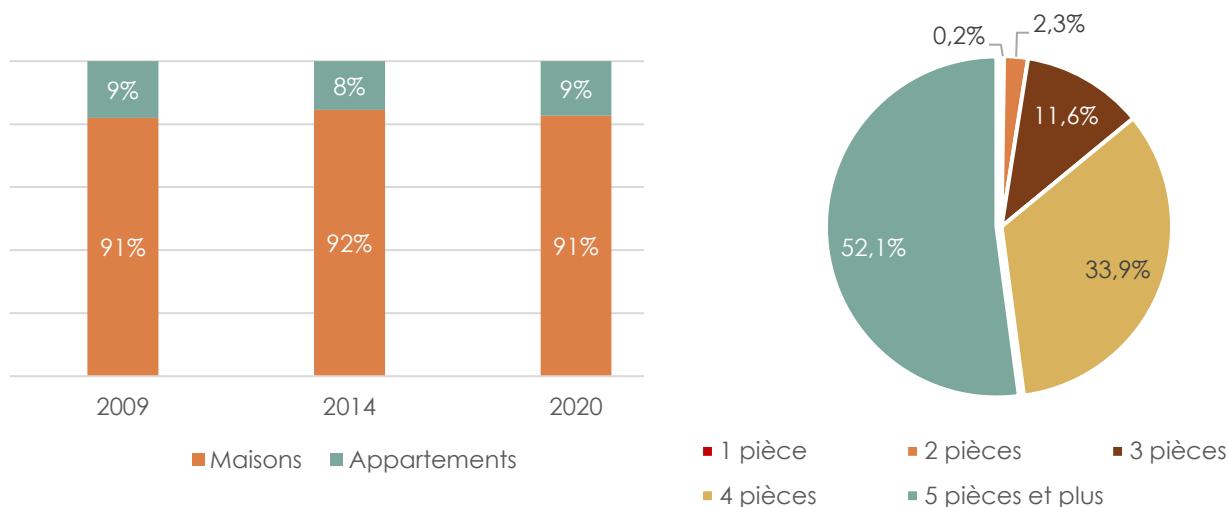
La cartographie ci-dessus précise la localisation des logements vacants potentiels, issue du traitement des données foncières 2021 :

- Les **logements vacants depuis 2 ans ou moins** sont les plus nombreux et sont répartis sur l'ensemble de la commune, toutes périodes de construction confondues. Au-delà de leurs qualités intrinsèques, il s'agit surtout d'offrir aux potentiels investisseurs une offre d'équipements et services de proximité qui accompagnent nécessairement l'usage de ce type de bien (stationnement public, commerce de proximité, très haut débit, accessibilité à des espaces récréatifs...).
- Les **logements vacants depuis plus de 2 ans** sont également répartis sur l'ensemble de la commune, la plupart ayant été construits avant 1945. Il s'agit de vieilles bâtisses dont certaines caractéristiques peuvent constituer des freins pour la remise sur le marché de ces logements (problèmes d'accessibilité indépendante notamment).

3.2. UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux s'est développée sur un **modèle pavillonnaire**. De ce fait, elle dispose d'un parc de logements peu varié, typique du milieu rural, en inadéquation avec la ville qu'elle est devenue.

Avec 1 313 maisons pour 124 appartements, le **taux de maisons** s'élève à **91 %**. Le nombre d'appartements est donc faible, comme au niveau de l'intercommunalité (90%). **72% des résidences principales sont occupées par leur(s) propriétaire(s)** en 2020 comme en 2009.



Typologie des logements et évolutions entre 2009 et 2020 à Saint-Caprais-de-Bordeaux

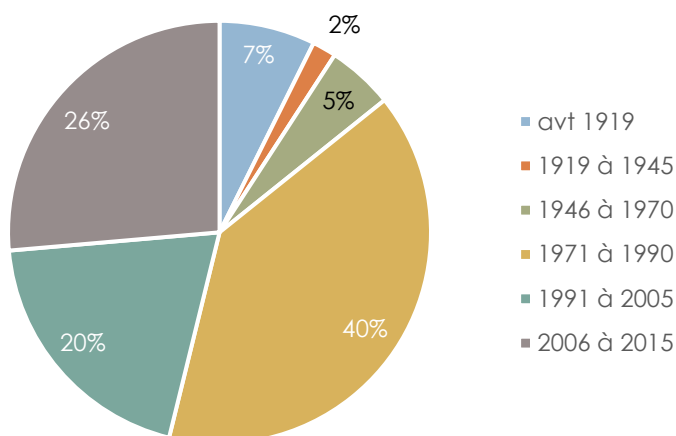
La taille des logements à Saint-Caprais-de-Bordeaux est très élevée : **86% des logements sont des grands logements** (4 pièces et plus), et plus de la moitié sont des logements de 5 pièces ou plus. Ce taux est plus important que celui de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (82% de logements de 4 pièces et plus). Seuls 2,5% des logements sont des petits logements⁸. L'évolution sur la dernière décennie démontre une certaine constance sur ces données, avec néanmoins une **production plus diversifiée depuis la fin des années 2010**⁹.

La commune entend profiter de sa position géographique entre les bassins de vie et d'emplois de Bordeaux et de l'Entre-deux-Mers, pour proposer un parc de logements davantage diversifié, et ainsi répondre à la nouvelle demande (séparation, décohabitation des ménages...).

Ce manque de diversité peut être préjudiciable aux parcours résidentiels : il limite d'une part l'accueil d'une population variée, notamment de jeunes ménages (voir *partie démographie*), mais aussi le maintien de certaines populations, et notamment les personnes âgées qui souhaiteraient rester sur le territoire communal. Cette carence contraint les possibilités de mixité sociale et générationnelle, et explique le profil socio-démographique observé sur la commune.

⁸ Petits logements : T1 et T2.

⁹ Selon les données Sitadel de 2023, 52 logements individuels groupés et 31 logements collectifs ont été construits depuis 2016.



Les logements sont majoritairement récents (86%)¹⁰. En effet, **plus des deux tiers d'entre eux datent d'après 1970**.

Parmi les logements anciens (14%), on compte de nombreuses **vieilles bâtisses de caractère**, situées principalement dans le centre ancien, mais aussi dans les hameaux plus ou moins denses.

Si elles ne correspondent pas aux normes de confort des constructions récentes, ces habitations sont **attractives pour des critères d'ordre patrimonial**. Il ne s'agit donc pas nécessairement de biens susceptibles de faire l'objet d'une vacance de longue durée ou de biens dégradés.

Périodes de construction des résidences principales

Il apparaît important de surveiller ce parc ancien qui peut potentiellement être de qualité médiocre.

Une attention particulière devra également être apportée au parc des années 1970-1990, dont certains biens peuvent commencer à se dégrader (potentiels occupants de logements médiocres).

Précisons enfin que la commune est bientôt soumise au dispositif de la **loi SRU**¹¹. Cette loi prévoit d'ici à 2025, pour les communes de plus de 3 500 habitants, l'atteinte de **25% de logements sociaux** en regard des résidences principales.

1 368 résidences principales ont été recensées en 2020. Sur cette base et selon les **données du RPLS**¹² de 2022, Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un parc de **108 logements sociaux**, correspondant à près de **8% des résidences principales**.

Le parc social existant sur la commune répond en partie au **besoin de diversification** : parmi les 108 logements sociaux, 78 sont individuels et 30 sont collectifs ; 0,9% sont des T1, 17,6% des T2, 42,6% des T3, 35,2% des T4 et 3,7% des T5¹³. Par ailleurs, près de 80% sont **financés par le PLUS**¹⁴ après 1977¹⁵. 36% des logements ont été construits il y a moins de 5 ans, 39% entre 10 et 20 ans, et 25% entre 20 et 40 ans.

En se basant sur le nombre de résidences principales existantes aujourd'hui, (1368 unités), la production de 234 logements sociaux supplémentaires serait nécessaire pour répondre aux objectifs de la loi SRU, en complément des 108 existants, lorsque la population aura dépassé le seuil des 3 500 habitants¹⁶.

10 Habitations construites après 1970, période des premières réglementations de qualité des logements (RT 1974).

11 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000.

12 Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

13 Sur l'ensemble des logements sociaux, on dénombre 1 T1, 19 T2, 46 T3, 38 T4, 4 T5.

14 Sur les 108 logements sociaux, 77% sont financés par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), correspondant aux locations HLM (Habitations à Loyer Modéré) ; 15% sont financés par le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) attribué aux locataires en situation de grande précarité ; 8% sont financés par le PLS (Prêt Locatif Social). Le PLS est attribué aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

15 La loi n°77-1 du 3 janvier 1977 réforme le financement du logement et crée les prêts d'accèsion à la propriété (PAP), les prêts locatifs aidés (PLA), les prêts conventionnés et l'aide personnalisée au logement (APL).

16 Sur les 1368 résidences principales, 342 logements sociaux devraient être réalisés pour répondre à l'objectif de la loi SRU. Puisque 108 logements sociaux ont déjà été réalisés sur le territoire communal, 234 logements resteraient à produire.

3.3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC HABITAT ET LOGEMENT

La **pression foncière** est **relativement forte** sur la commune de Saint-Caprais, et visible à travers :

- L'accueil de **335 logements supplémentaires entre 2009 et 2020**, soit environ 30 logements par an en moyenne. Cette croissance, quasi-constante et soutenue depuis les années 1960, est portée par :
 - Une **vocation résidentielle** (95% des logements sont des résidences principales) et un développement pavillonnaire (70% de la production neuve des 12 dernières années a été produite pour des logements individuels purs, 21% pour de l'individuel groupé et 9% pour du collectif).
 - Une **diversification de l'offre en cours** (la majorité des logements sont de grande taille, mais la production tend à se diversifier avec la construction de logements individuels groupés et collectifs), **et à poursuivre** (afin d'accueillir la nouvelle demande).

	Maisons	Appartements
Saint-Caprais-de-Bordeaux	91%	9%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	90%	10%
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	47%	53%
Département de la Gironde	61%	39%

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Saint-Caprais-de-Bordeaux	0%	4%	12%	37%	47%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,3%	4,9%	12,3%	26,9%	54,7%
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	9,8%	16,7%	21,7%	23,3%	28,4%
Département de la Gironde	6,9%	13,6%	20,3%	25,7%	33,6%

Comparaison avec les situations intercommunales et départementale en 2020

La **production future de logements** devra tenir compte du **potentiel de logements vacants** et de **logements sociaux** en réponse à l'objectif de la loi SRU, mais aussi du **parc existant**, en prévenant les dégradations, notamment sur les vieilles bâtisses de caractère à caractère patrimonial, et le parc des années 1970 à 1990.

4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Page 26

Le PLU doit être compatible avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014. Il catégorise les communes selon leur niveau d'attractivité.



Le SCoT hiérarchise les perspectives démographiques suivant cette armature territoriale :

- Hypercentre : 40% de la croissance.
- Cœur d'agglomération : 30%.
- Centralités de première couronne : 20%.
- Bassins de vie : 10% (soit 1 500 habitants par an à l'horizon 2030).

Comme vu précédemment, Saint-Caprais fait partie des **bassins de vie**, avec pour principal enjeu : **centrer le développement sur les centralités relais locales** (par l'affirmation du rôle structurant des centralités relais, le développement des pratiques de déplacement alternatives et la préservation du caractère des paysages ruraux). Le SCoT prévoit pour les communes des bassins de vie un **taux de croissance démographique annuel moyen maximum, entre 2020 et 2030, de 1,12%**.

À l'échelle du territoire de l'Entre-deux-Mers, le SCoT précise qu'« il s'agit de parvenir à une croissance modérée d'accueil de nouvelles populations pour préserver le cadre de vie de qualité des communes plus « éloignées » du centre de l'agglomération. Pour cela, le développement de ce bassin de vie doit s'appuyer en priorité sur les centralités relais locales de Créon et Langoiran, tout en tenant compte des contraintes propres à ces dernières (risques inondation, falaises, carrières souterraines, etc.), l'accueil résidentiel dans les autres communes devant rester maîtrisé ».

Les perspectives en termes de production de logements sont les suivantes :

- Hypercentre : 3 400 logements/an.
- Cœur d'agglomération : 3 200 logements/an.
- Centralités de première couronne : 1 600 logements/an.
- Bassins de vie : 800 logements/an.

2 100 logements sont prévus à l'horizon 2030 pour l'intercommunalité des Portes de l'Entre-Deux-Mer.

Dans une logique de densification, le SCoT impose par ailleurs un **seuil minimum de 40% du potentiel constructible** à « réinvestir » à travers le renouvellement urbain, c'est-à-dire par l'**appropriation des dents creuses**, la **reconquête/réhabilitation de sites urbains**, le **détachement parcellaire** et la **remise sur le marché de logements vacants et/ou vétustes**.

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	20 %	80 %
Couronne de centralités et centralités relais	50 %	50 %
Bassins de vie (hors centralités relais)	60 %	40 %

Répartition de la production de logements à l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	850 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Saint-Loubès	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Coteaux bordelais	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Créonnais**	870 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Vallon Artolie	860 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	1 030 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Jalle Eau Bourde	820 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Montesquieu	1 000 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CUB	310 m²/logt	150 à 300 m²/logt	150 m²/logt	540 m²/logt	700 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/ appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

CdC : Communauté de communes

**Seule la partie concernée de la Communauté de communes du Créonnais est prise en compte (Créon, Cursan, Haux, Lignan de-Bordeaux, Loupes, Madirac, Le Pout, Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud).

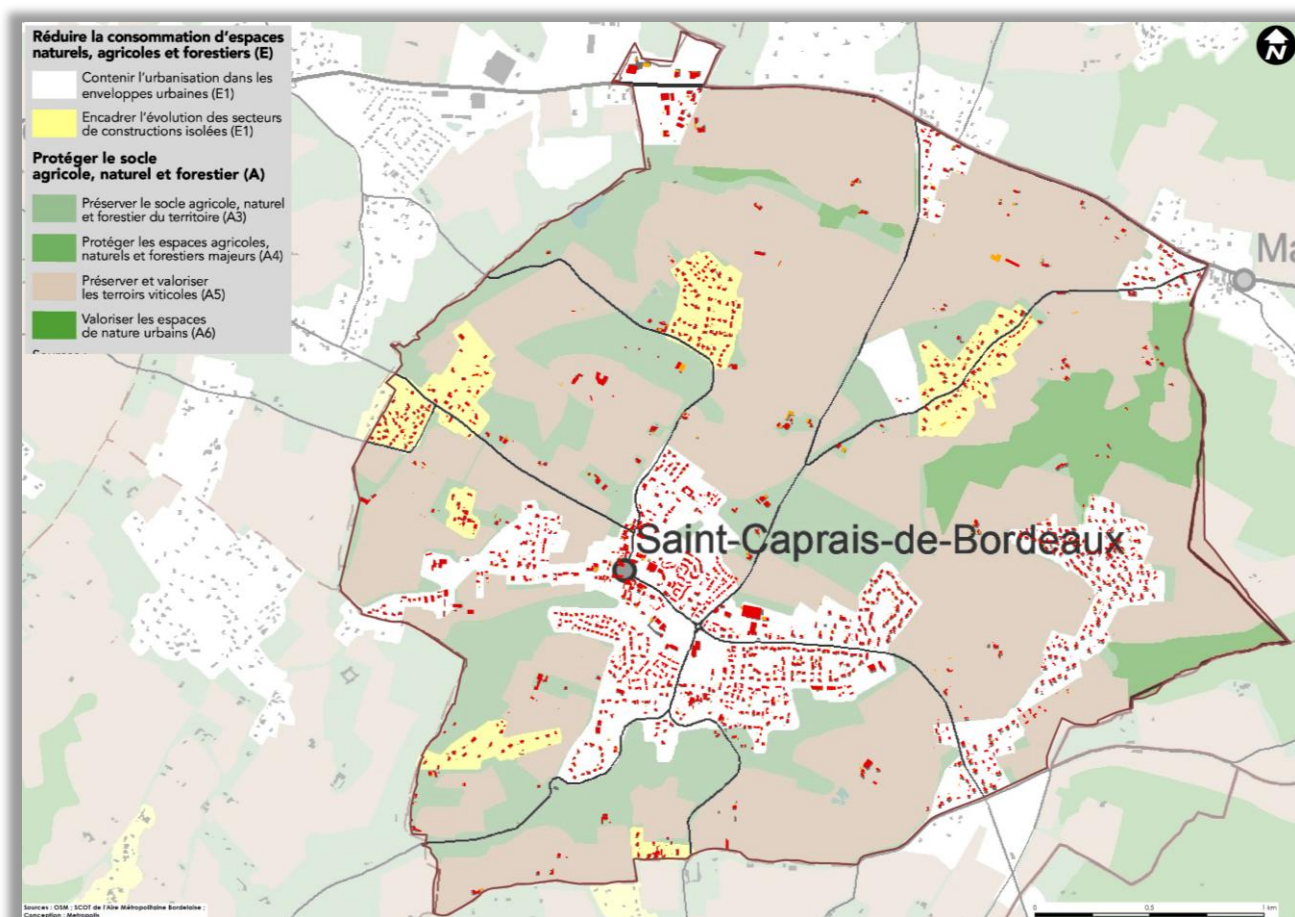
Objectifs par logement individuel (uniquement - hors mixité)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	950 m²/logt	900 m²/logt	—	—	900 m²/logt
CdC Saint-Loubès	1 010 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Coteaux bordelais	1 050 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Créonnais**	1 080 m²/logt	900 m²/logt	—	—	900 m²/logt
CdC Vallon Artolie	1 000 m²/logt	900 m²/logt	—	—	900 m²/logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	1 240 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Jalle Eau Bourde	1 090 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CdC Montesquieu	1 100 m²/logt	750 à 900 m²/logt	—	750 m²/logt	900 m²/logt
CUB	600 m²/logt	450 à 600 m²/logt	450 m²/logt	750 m²/logt	900 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST)

CdC : Communauté de communes

**Seule la partie concernée de la communauté de communes du Créonnais est prise en compte (Créon, Cursan, Haux, Lignan-de-Bordeaux, Loupes, Madirac, Le Pout, Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud).

Objectifs de production de logements à l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise



Enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

4.2. CALCUL DES HYPOTHESES D'ACCUEIL DEMOGRAPHIQUE SUR SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Ce chapitre présente les perspectives théoriques d'évolution démographique en application des dynamiques passées connues sur la commune et les territoires voisins. Elles se basent sur la période 2024-2034, soit 10 années complètes. Les évolutions entre 2020 (date du dernier recensement INSEE) et 2024 (date d'approbation du PLU) sont obtenues en application des dynamiques connues sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux entre 2020 et 2024, transmises par la mairie.

Les « résultats » d'accueil de population lors d'une année N sont comptabilisés au 01/01/N+1, d'où la prise en compte 2024-2034 sur les données suivantes.

a) UNE TAILLE DES MENAGES QUI DIMINUE

Comme vu précédemment, la taille des ménages décroît de façon progressive et continue sur la commune de Saint-Caprais depuis 1968, en lien avec le vieillissement de la population. En 2020, cette taille reste importante (2,48 personnes par ménage), et supérieure à la moyenne girondine (2,11).

Il sera fait le choix, dans les perspectives démographiques suivantes, de maintenir une taille moyenne des ménages égale à 2,38 personnes à l'horizon 2034.

a) PERSPECTIVES THEORIQUES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Les perspectives démographiques peuvent être appréhendées au regard des dynamiques passées, à plus ou moins long terme, sur la commune et les territoires limitrophes. Il s'agit d'hypothèses théoriques permettant de cadrer les choix futurs relatifs au projet de territoire, et notamment d'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché et la consommation d'espaces liée.

Taux de variation annuels moyens (TVAM)	1999-2020 (long terme - 20 ans)	2009-2020 (moyen terme - 10 ans)	2014-2020 (court terme - 5 ans)
Saint-Caprais-de-Bordeaux	1.44%	2.09%	2.81%
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,07%	1,20%	1,53%
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	1,08%	1,33%	1,17%
Département de la Gironde	1.15%	1,20%	1,35%

TVAM¹⁷ sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux et les territoires intercommunaux

L'attractivité de la commune est historiquement forte, et supérieure à celle des niveaux intercommunaux. Au vu de ces évolutions et de l'appartenance du territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux aux bassins de vie de l'agglomération bordelaise, du territoire de l'Entre-deux-Mers et des intercommunalités voisines (Créonnais, Convergence Garonne, Libournais...), les perspectives théoriques d'évolution démographique se basent sur **4 hypothèses** :

- Une **hypothèse très basse de 0,80% par an**, marquant une nette diminution de l'attractivité locale (toutes échelles territoriales et périodes confondues).
- Une **hypothèse basse de 1,00% par an**, correspondant à la croissance observée à toutes les échelles sur le long terme.
- Une **hypothèse SCoT de 1,12% par an**, correspondant au taux de croissance annuel moyen des communes appartenant aux bassins de vie de l'armature du SCoT.
- Une **hypothèse médiane de 1,40% par an**, prolongeant la dynamique à long terme connue sur la commune.
- Une **hypothèse haute 2% par an**, prolongeant la dynamique à moyen terme sur Saint-Caprais.

¹⁷ Taux de variation annuel moyen.

À l'horizon 2034 (10 ans)		Hypothèse très basse	Hypothèse basse	Hypothèse SCOT	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
		0,80%	1,00%	1,12%	1,40%	2,00%
Date d'arrêt N	2024	3419	3419	3419	3419	3419
N+1	2025	3515	3515	3515	3515	3515
N+2	2026	3614	3614	3614	3614	3614
N+3	2027	3715	3715	3715	3715	3715
N+4	2028	3819	3819	3819	3819	3819
N+5	2029	3850	3857	3862	3873	3896
N+6	2030	3880	3896	3905	3927	3973
N+7	2031	3912	3935	3949	3982	4053
N+8	2033	3943	3974	3993	4038	4134
N+9	2033	3974	4014	4038	4094	4217
N+10	2034	4006	4054	4083	4151	4301
Habitants supplémentaires sur 10 ans		317	400	450	570	836

Perspectives d'accueil de population sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Selon ces hypothèses, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux pourrait accueillir entre 317 et 836 nouveaux habitants à l'horizon 2034. En application du SCoT, le nombre d'habitants potentiel serait de 450 nouveaux résidents.

4.3. PERSPECTIVES THEORIQUES DE MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS

En l'absence d'éléments statistiques suffisamment significatifs par l'analyse des données INSEE et d'éléments justificatifs relatifs au calcul du point mort* au sein du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, il est proposé une **estimation des perspectives de production de logements**, non exacte, mais se rapprochant le plus d'une prise en compte d'un réel besoin de production de logements pour le « point mort », et s'inscrivant en compatibilité avec le SCoT.

* Le « **point mort** » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume à l'année N.

Ces estimations se basent sur deux éléments :

- Les besoins liés à l'évolution démographique.
- Les besoins liés à l'évolution du parc de logements et aux évolutions structurelles démographiques. C'est le calcul du « point mort », qui inclut 3 variables :
 - Desserrement des ménages : plus la **dynamique de baisse de la taille des ménages** est forte (ce qui est le cas depuis les années 1980 à Saint-Caprais, avec une stabilisation au cours des 10 dernières années), plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.

De nombreux indicateurs au niveau national laissent penser que la taille des ménages ne peut diminuer davantage : le nombre de personnes vivant seules semble se stabiliser, le taux de divorces n'augmente plus, les jeunes restent plus longtemps au domicile familial... Autant d'éléments qui limitent la baisse de la taille des ménages. Par ailleurs, il y aurait un seuil en-dessous duquel la taille des ménages ne peut descendre. Elle devrait ainsi se maintenir autour de **2,38**, voire augmentera très légèrement.

- Renouvellement du parc : le besoin lié au renouvellement du parc correspond au **nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché** (démolis, reconvertis...). Entre 2014 et 2020, 219 logements neufs ont été construits¹⁸ pour 229 logements supplémentaires dans le parc¹⁹.
- Le besoin de renouvellement est négatif : **2 bâtis existants ont été réinvestis** (reprise de logements vacants, transformation de local commercial, grange, en habitation, ...).
 - Fluidité du marché : il s'agit de prendre en compte l'**évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants** qui deviennent des résidences principales et inversement. Les proportions de résidences secondaires, déjà faibles (1,8% en 2020, contre 1% en 2009), ont légèrement augmenté ces dernières années, à l'inverse de celles des logements vacants (3,3% en 2020, contre 5,1% en 2009). Les capacités à réintégrer du patrimoine bâti dans le marché seront un atout pour les années à venir.

Au regard des dynamiques passées (accroissement du parc de logements, vieillissement de la population...), pour permettre le desserrement des ménages (diminution de leur taille : 2,38 personnes par ménage d'ici à 2034) et pour tenir compte des besoins de renouvellement du parc de logements, **21 logements** seraient à **mettre sur le marché** à Saint-Caprais-de-Bordeaux (point mort)²⁰.

Les perspectives présentées dans le tableau ci-dessous sont exprimées sur 10 ans, pour une période indicative 2024-2034.

À l'horizon 2034 (10 ans)	Hypothèse très basse 0,80%	Hypothèse basse 1,00%	Hypothèse SCOT 1,12%	Hypothèse médiane 1,40%	Hypothèse haute 2,00%
Habitants supplémentaires	317	400	450	570	836
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	133	168	189	239	351
Logements pour le maintien de la population déjà résidente (point mort)	21	21	21	21	21
Total de logements à mettre sur le marché	154	189	210	261	372

Perspectives de mise sur le marché de logements sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Selon ces hypothèses, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux pourrait accueillir entre 154 et 372 nouveaux logements à l'horizon 2034. En application du SCoT, le nombre de logements potentiel serait de 210.

¹⁸ Données Sitadel

¹⁹ Données INSEE

²⁰ Le calcul du « point mort » tient compte : - des besoins en logements liés au desserrement des ménages (soit 9 nouveaux logements nécessaires entre 2023 et 2033 pour tenir compte de la dynamique de baisse de la taille des ménages) ; - des besoins liés à la fluidité du marché, par évolution des résidences secondaires et des logements vacants vers des résidences principales (soit 0 logement supplémentaire) ; - des besoins de renouvellement du parc (soit – 2 logements, résultat obtenu par la soustraction des données INSEE aux données Sitadel, plus précises car provenant des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs).

5. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

5.1. UNE ATTRACTIVITE CERTAINE POUR LES ACTIFS

a) UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE DE PLUS EN PLUS D'ACTIFS...

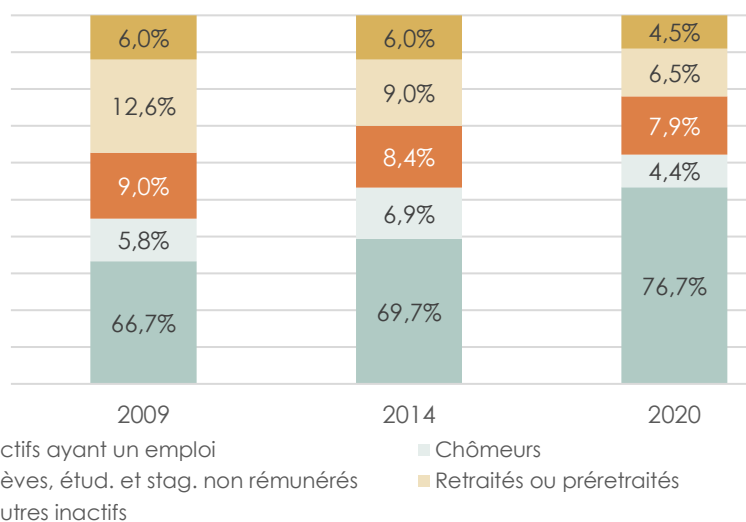
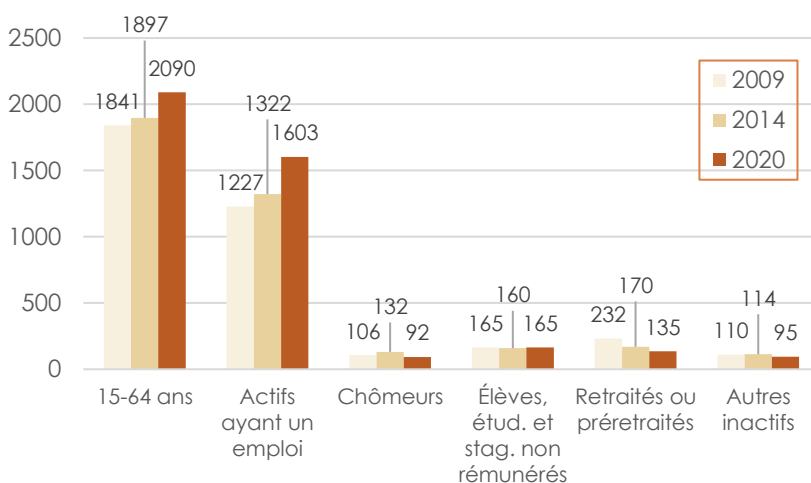
La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux compte, en 2020, **1 695 actifs** dans sa population, soit **362 nouveaux actifs** depuis 2009.

Comme sur l'ensemble des échelles territoriales auxquelles la commune appartient, le **taux d'activité** a augmenté au cours de la dernière décennie, en passant de **72,4% à 81,1%**.

En lien avec la dynamique démographique, ce taux est supérieur à ceux de l'intercommunalité, du SCoT et du département, sur l'ensemble de la période 2009 à 2021.

On constate une **hausse plus importante des personnes actives** (et notamment des actifs occupés ayant un travail) **que des inactifs**, dont la proportion diminue. L'augmentation de l'âge de départ à la retraite explique également cette évolution.

Sur la même période, le **taux de chômage** tend à diminuer, passant de **8% à 5,5%** tandis que celui de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers a tendance à se stabiliser autour de 8%. Les taux de chômage des échelles supérieures sont plus élevés et ont plutôt tendance, au contraire, à augmenter²¹.



Évolution de la population active de 15 à 64 ans sur Saint-Caprais-de-Bordeaux entre 2009 et 2020

La **majorité des actifs nouveaux résidents** sur Saint-Caprais-de-Bordeaux sont âgés de **plus de 25 ans**, et le taux d'activité qui augmente le plus est celui des **actifs de plus de 55 ans**²³. Concernant les **jeunes actifs de moins de 25 ans** (non étudiants), le **taux d'activité a tendance à stagner**²⁴. Ces évolutions montrent que les jeunes actifs ne disposant pas d'un emploi quittent plus facilement le territoire, à l'inverse des actifs plus âgés, en lien avec le vieillissement de la population.

Il semble que l'attractivité résidentielle de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux soit étroitement liée à son offre économique (sur la commune, et, de par sa localisation, vers les pôles voisins).

²¹ Entre 2009 et 2020, le taux d'activité sur la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers passe de 72,8 à 79% ; celui du SCoT de 70,7 à 74,7% ; celui du département de la Gironde de 71,5 à 75,3%.

²² Entre 2009 et 2020, le taux de chômage à l'échelle du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise passe de 10,8 à 11,6% ; il passe de 11 à 11,8% à l'échelle du département de la Gironde.

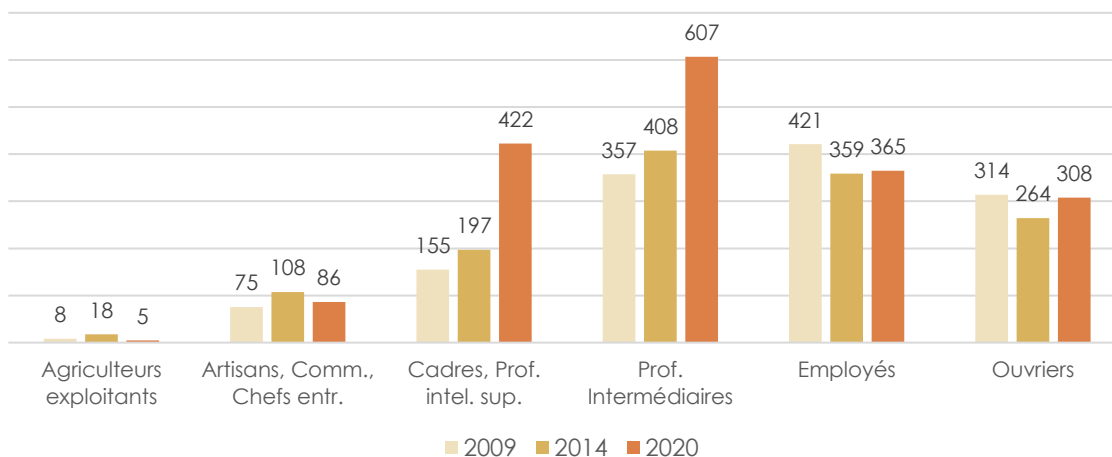
²³ Entre 2009 et 2020, le taux d'activité des 55 à 64 ans passe de 41,5 à 61,1%.

²⁴ En 2009 et en 2020, le taux d'activité des 15 à 24 ans est de 41,5%.

b) ... EN RELATION AVEC LES EMPLOIS PROPOSÉS SUR LA COMMUNE ET LES POLES VOISINS

Les caractéristiques socio-professionnelles (CSP) de la population active sur Saint-Caprais-de-Bordeaux traduisent le **positionnement de la commune entre la métropole bordelaise**, capitalisant les fonctions dites « supérieures », et un espace plus rural préservant une certaine identité productive.

Les actifs les plus présents sont les **cadres et professions intermédiaires** (respectivement 23,6% et 33,9% de la population active en 2020). Ce sont également les CSP qui ont connu la plus forte augmentation depuis 2009 : la part des professions intermédiaires parmi les actifs est passée de 26,9% à 33,9% entre 2009 et 2020 ; celle des cadres est passée de 11,6% à 23,6%.



Évolution de la population active sur Saint-Caprais-de-Bordeaux entre 2009 et 2020, par CSP

À l'inverse, le nombre d'**agriculteurs-exploitants** est, quant à lui, **nul** en 2020, et diminué²⁵. Enfin, si la part des **artisans, commerçants et chefs d'entreprises** est moins présentes structurellement sur la commune, elle a tendance à **augmenter** ces dernières années²⁶, en corrélation avec l'accueil de nouvelles populations.

2020	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'ent.	Cadres, professions int. sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Saint-Caprais-de-Bordeaux	0,3%	4,8%	23,6%	33,9%	20,3%	17,2%
Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	0,7%	8,6%	22,5%	30,2%	23,2%	14,8%
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	0,2%	6,4%	23,0%	28,4%	26,7%	15,4%
Département de la Gironde	0,8%	7,2%	18,5%	26,8%	27,8%	18,9%

Répartition de la population active par CSP sur Saint-Caprais et les territoires intercommunaux et départemental en 2020

²⁵ La part des agriculteurs-exploitants est passée de 0,6% en 2009 à 0,3% en 2020.

²⁶ Si la part des artisans a diminué au regard de l'ensemble des CSP, passant de 5,7% en 2009 à 4,8% en 2020, les effectifs ont augmenté : on dénombrait 75 artisans en 2009, contre 86 en 2020.

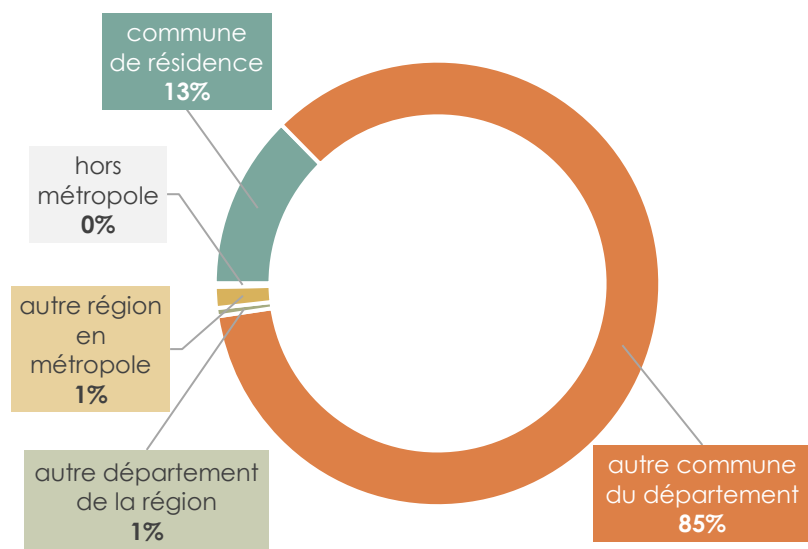
2009-2020	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'ent.	Cadres, professions int. sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Saint-Caprais-de-Bordeaux	-37,5%	14,4%	172,7%	69,8%	-13,3%	-1,9%
Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers	-31,5%	24,8%	60,6%	22,2%	5,3%	-3,0%
SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise	-30,9%	40,8%	41,8%	21,2%	5,7%	0,3%
Département de la Gironde	-30,6%	36,6%	40,2%	22,5%	6,0%	-1,1%

Variation de la population active par CSP entre 2009 et 2020

En comparaison avec les territoires auxquels la commune appartient, les **professions intermédiaires**, ainsi que les **cadres et professions intellectuelles supérieures** sont des catégories **sur-représentées** en nombre et en évolution.

Ces dynamiques marquent et accentuent une **tertiarisation de la population active** sur la commune de Saint-Caprais, plus rapide que sur le reste de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (du moins les territoires les plus ruraux), en relation avec les activités à haute valeur ajoutée sur la métropole bordelaise notamment.

5.2. DES FONCTIONS HABITAT – EMPLOI – CONSOMMATION DISSOCIEES



Lieu de travail des actifs de la commune en 2020

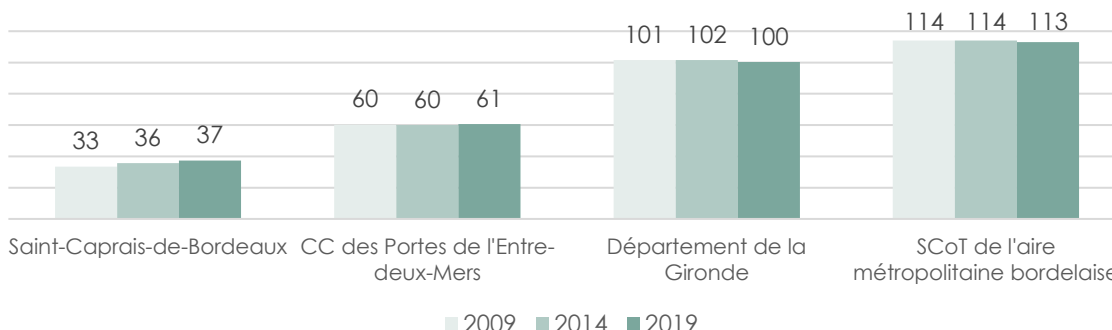
Seulement 13% des actifs de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux travaillent au sein du territoire communal.

Ce faible pourcentage, stable depuis 2009 et en comparaison des niveaux supérieurs, affirme la dépendance de Saint-Caprais aux bassins de vie et d'emplois de Libourne et de Bordeaux.

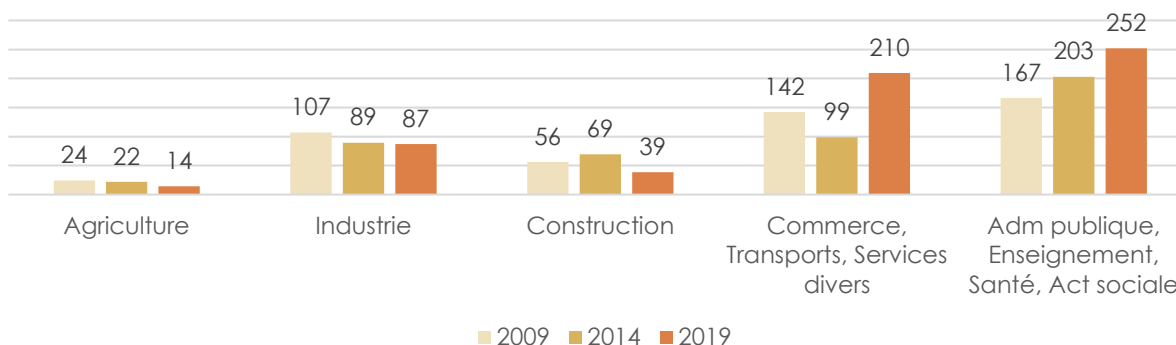
La quasi-totalité des actifs ne travaillant pas sur la commune travaillent au sein du **département (85%)**. Le restant des actifs ont un emploi dans un autre département de la région, ou une autre région en métropole.

En 2019²⁷, Saint-Caprais comptait **460 emplois** sur son territoire, soit **17 de plus depuis 2014**. Dans le même temps, la **population active a augmenté de 241 personnes**²⁸ : l'évolution de la population active est plus rapide que celle de l'offre d'emploi sur la commune.

L'**indice de concentration d'emploi** s'élève ainsi, en 2019, à **37** (emplois offerts sur Saint-Caprais pour 100 actifs occupés résidents) contre 33 en 2009. Ces données confirment une certaine **fonction de pôle d'emploi** à la commune, qui pourrait être confortée.



Évolution de l'indice de concentration de l'emploi sur Saint-Caprais-de-Bordeaux et les territoires élargis



Évolution de l'offre d'emploi sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

L'évolution des parts d'emplois par secteur d'activités met en évidence la prédominance du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, et celui du commerce, des transports et des services sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Au-delà de ces caractéristiques structurelles, quelques tendances sont à souligner :

- La **croissance des emplois** dans le domaine du **commerce, transports, services** (+ 111 emplois entre 2014 et 2019), soutenant une économie présentielle, et dans le domaine de l'**administration, enseignement, santé, action sociale** (+ 49 emplois). Ces croissances sont significatives pour un territoire à dominante rurale et au nombre de services publics moins conséquent que sur la métropole bordelaise,
- À l'inverse, on note le **recul** des secteurs de l'**industrie** et de la **construction** et de l'**agriculture**.

Malgré ces dynamiques notables, la commune reste également **tournée vers les pôles économiques voisins**, et en particulier la métropole bordelaise, qui concentre fortement les emplois. **Les fonctions de résidence, d'emploi et de consommation demeurent ainsi dissociées sur le territoire communal, et les habitants contraints dans leurs usages et déplacements quotidiens.**

L'évolution du nombre d'actifs est plus rapide que celle de l'offre d'emploi (qui augmente aussi), expliquant la difficulté à « fixer » à long terme les actifs et emplois, en favorisant des circuits de valeurs ajoutées locales.

²⁷ Dernier recensement de l'INSEE concernant l'emploi.

²⁸ Recensement de l'INSEE 2020.

5.3. DES UNITES ECONOMIQUES DISSEMINÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

1 162 établissements ont été recensés par la base de données Sirene²⁹ sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Parmi eux, **78** sont **employeurs** (d'au moins 1 personne dans l'année), soit 6,7% de l'ensemble des établissements, dont :

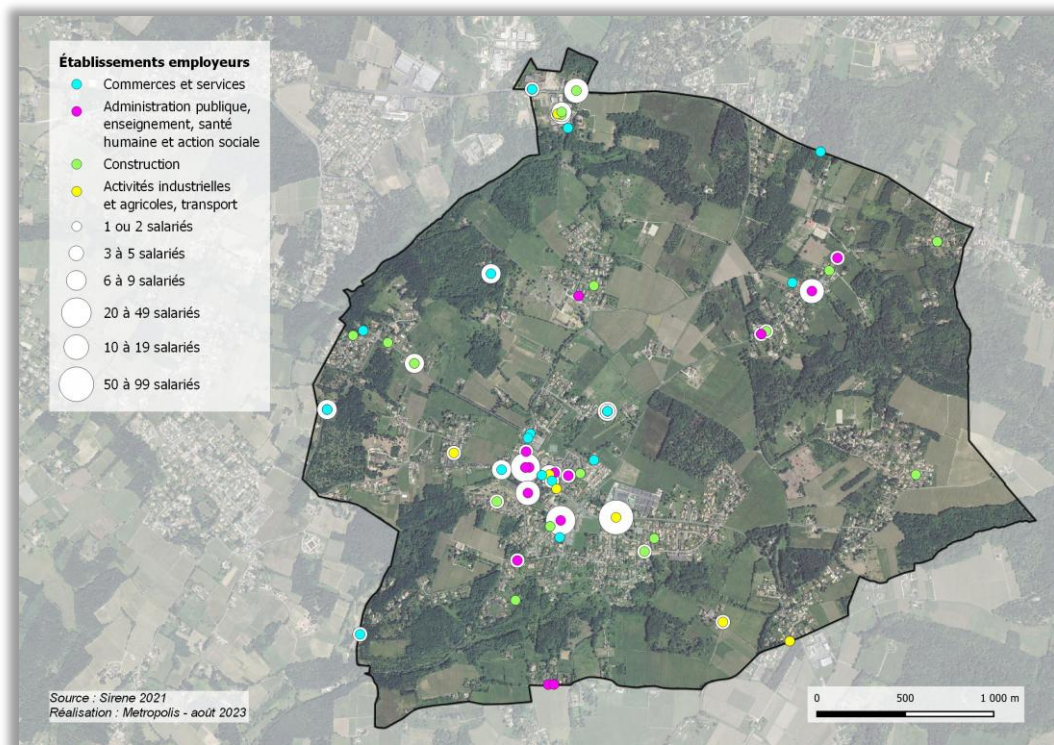
- 70 établissements qui emploient 1 à 9 salariés,
- 8 établissements qui emploient 10 salariés ou plus.

Le tissu économique est ainsi très largement composé d'**établissements individuels**, et en particulier les commerces et services gérés par des indépendants. Le secteur de la construction est aussi majoritairement composé d'artisans indépendants. Le faible nombre d'établissements employeurs dans le secteur de l'administration publique s'explique surtout par la présence des professions libérales.

Ce tissu économique, constitué d'entreprises individuelles, induit la **forte présence de locaux professionnels** (artisans, soins, commerces...), bien souvent associés à l'habitat.

Secteur d'activité	Établissements totaux	Établissements employeurs
Industrie	134	12
Construction	175	21
Commerce, service et transport	486	17
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	363	28
Hors nomenclature	4	0
Total	1 162	78

Établissements sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux en 2021³⁰



Établissements employeurs sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux en 2021

²⁹ Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements. Données 2021.

³⁰ Idem.

Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un site économique majeur en dehors du centre-bourg et de ses administrations publiques : la **zone d'activités économiques (ZAE) « Le Limancet »**.



ZAE « Le Limancet »

Les entreprises sont ainsi principalement localisées au sein du **bourg**, qui accueille une **diversité d'entreprises** (salon de coiffure, boulangerie, commerce de gros, médecin, équipements publics...), et disséminées sur le territoire communal, entre la **zone d'activités économiques** (qui accueille des entreprises de la construction et du commerce : réparation automobile, artisanat du bâtiment...). Plus en marge, on retrouve une offre similaire, et une activité liée à la présence des vignobles.

Les employeurs les plus importants sont la **tonnellerie Demptos** (entre 50 et 99 salariés), la **mairie** et le **château « La Cure »** (respectivement entre 20 et 49 salariés).

Sur le plan urbain et paysager, la **ZAE « Le Limancet »** constitue une **entrée de ville peu qualitative** : peu d'éléments paysagers, faible fonctionnalité (forte circulation automobile), faible qualité générale des bâtis d'activités, publicité...

5.4. ÉCONOMIE : LES ORIENTATIONS DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Comme vu précédemment, le PADD du SCoT (approuvé en 2014) définit Saint-Caprais-de-Bordeaux comme appartenant au bassin de vie du territoire métropolitain, dont l'objectif principal est de « **Centrer [le] développement sur les centralités relais locales** », afin de répondre à un développement mesuré tout en permettant la réduction de la consommation d'espace, notamment agricole et naturel. À travers cet objectif, le PADD décline ses orientations de la façon suivante :

« Affirmer le rôle structurant des centralités relais

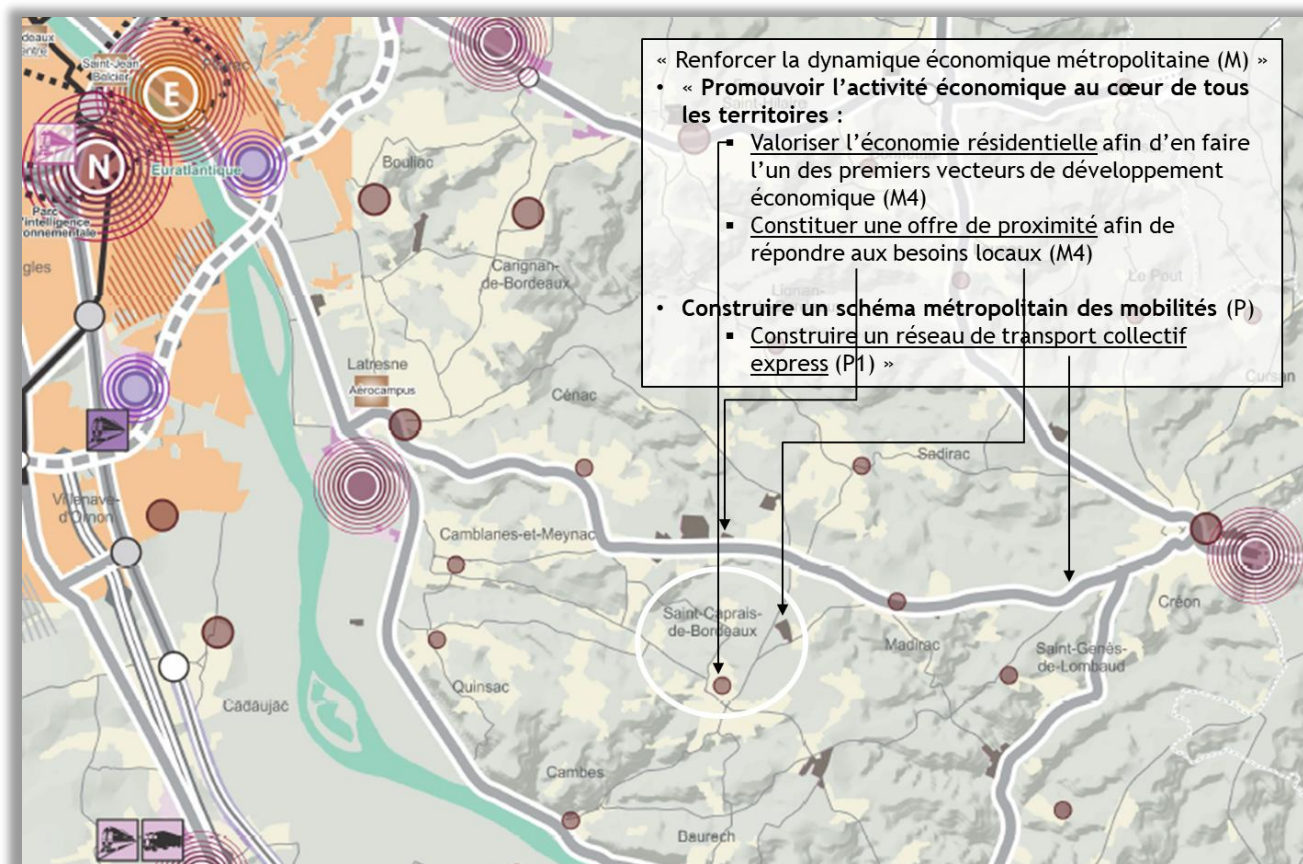
- Constitution de pôles de services du quotidien.
- Potentiel d'accueil des populations.
- Desserte express vers le cœur d'agglomération associée à des modalités de rabattement.

Développer des pratiques de déplacement alternatives

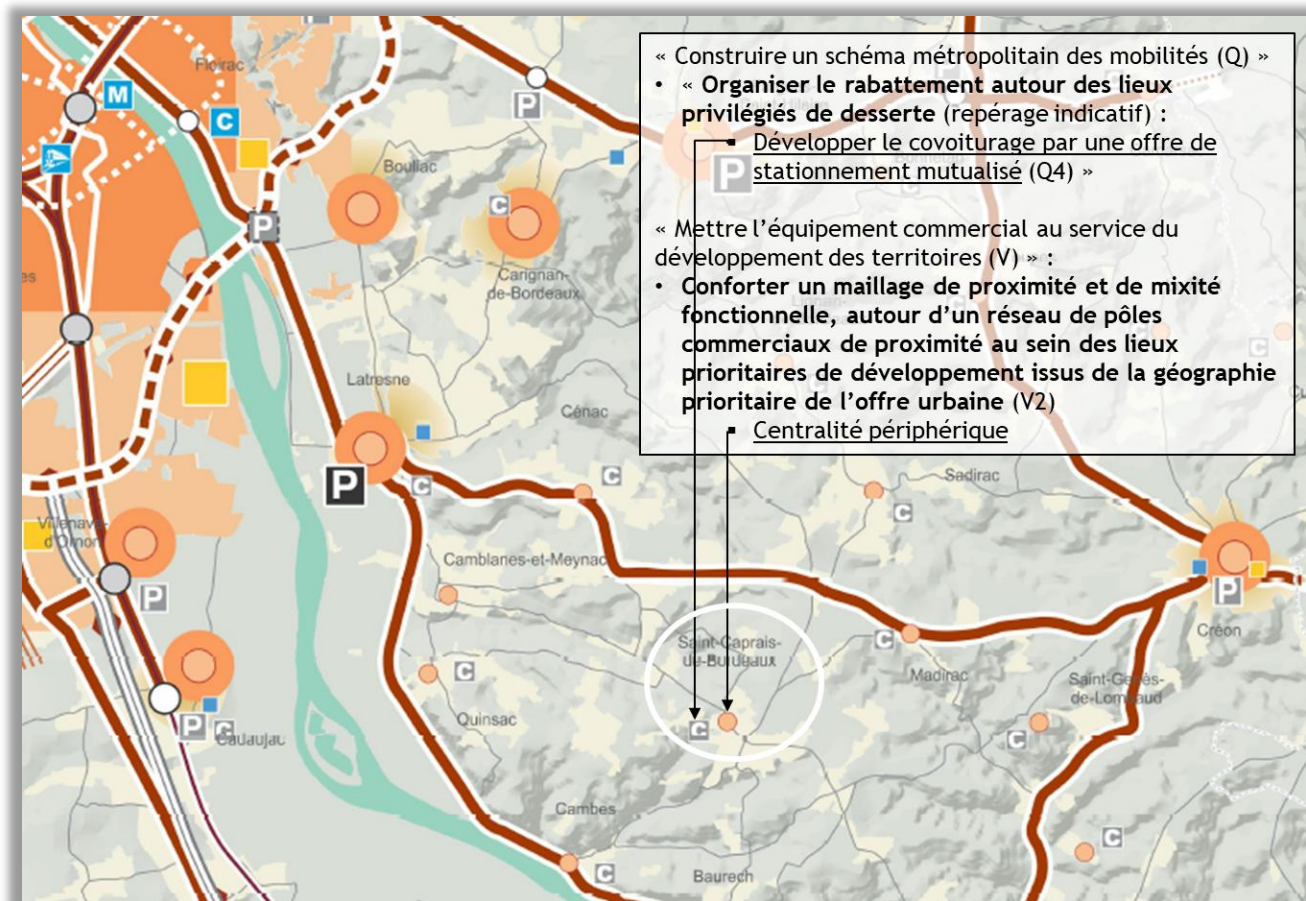
- Développement de services alternatifs (e-services, points relais, services itinérants) pour limiter les déplacements automobiles.
- Constitution d'un réseau de mobilité alternative au service de pratiques touristiques (promenade, cyclotourisme) et quotidiennes (mobilités douces, mobilité partagée, multimobilité, etc.).

Préserver le caractère des paysages ruraux

- Limitation du développement hors centralités relais.
- Valorisation du patrimoine commun de la métropole bordelaise.
- Maintien des activités liées au « Grenier » bordelais ».



« La métropole active » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

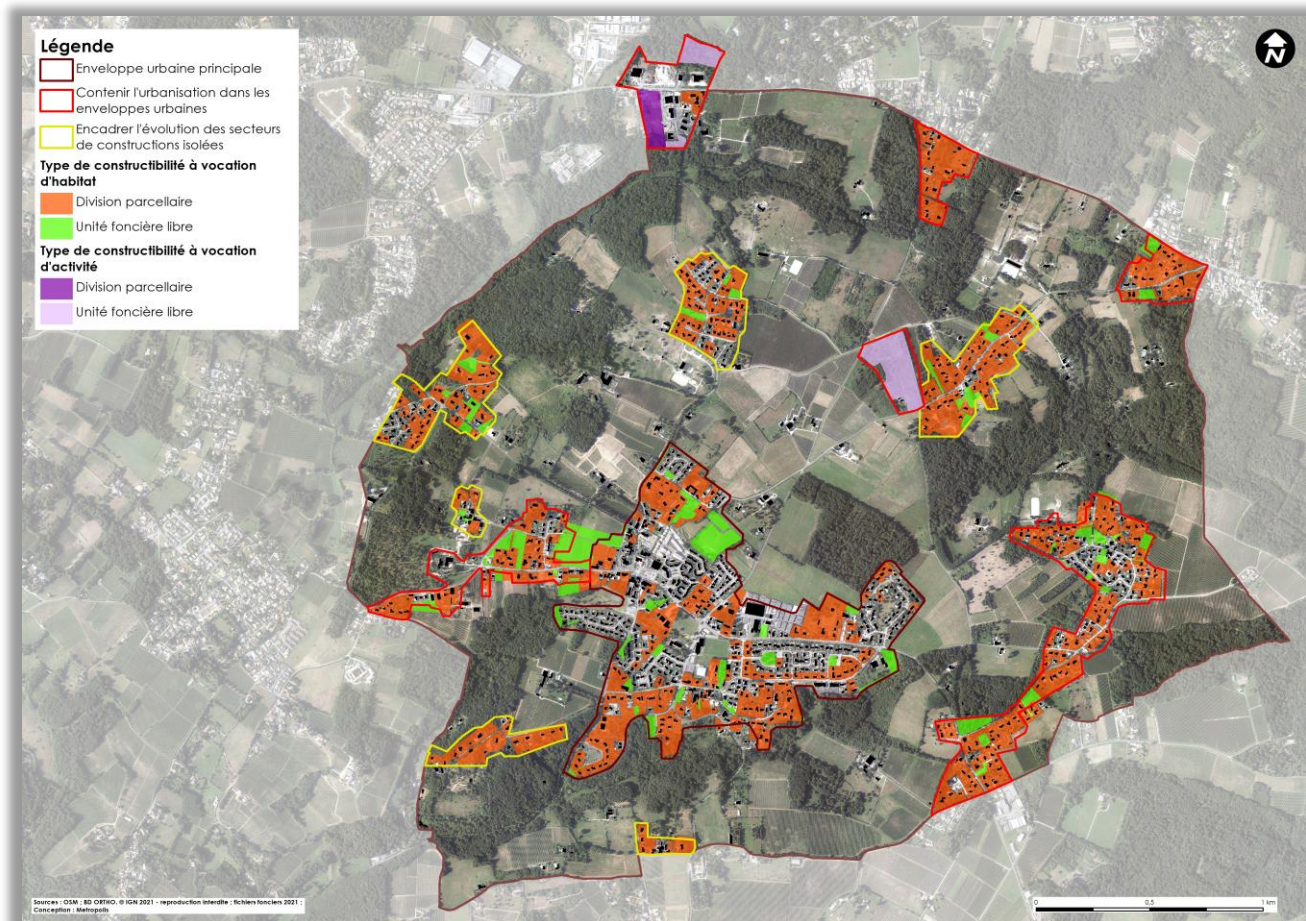


« La métropole à haut niveau de services » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Le SCoT prévoit la **mobilisation possible d'espace d'accueil économique** sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux au niveau de la **zone d'activités « Le Limancet »**, mais aussi de l'espace compris au sein de l'**enveloppe urbaine identifiée par le SCoT**, entre les routes de Sadirac et de Madirac (voir carte ci-dessous).

Au total, **8,35 hectares d'espaces libres** à vocation économique sont identifiés, dont 6,76 hectares en unité foncière libre, et 1,59 hectare en division parcellaire.

Le secteur ciblé par le SCOT au croisement de la route Croix de la mission et la route de Madirac, sur la route de Créon/Sadirac est aujourd'hui à requestionner puisqu'il est déconnecté du bourg de Saint-Caprais, et qu'aucun projet n'existe sur ce secteur. Si le besoin en surfaces à vocation économique est existant, la localisation de ce site n'est pas idéale pour renforcer la centralité du bourg. Cependant ce site est identifié comme une zone naturelle à protéger en raison des enjeux environnementaux existants.



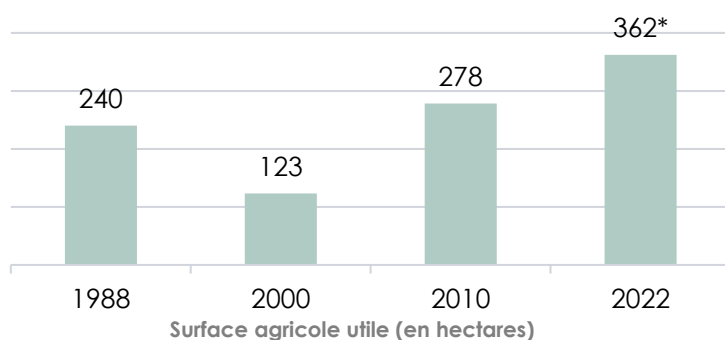
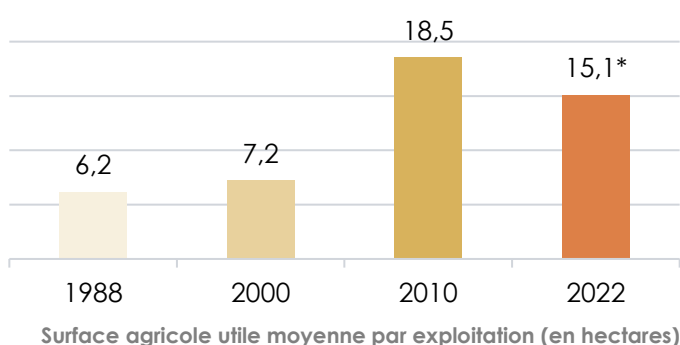
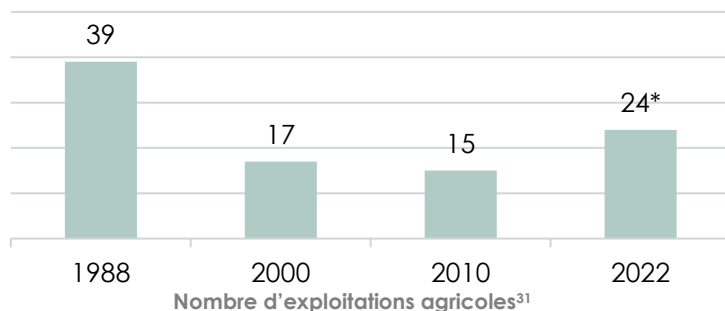
Types d'espaces libres au sein des enveloppes urbaines sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Pour les espaces d'accueil des activités, il s'agit d'organiser la **cohabitation entre les activités**, gérer les **interfaces avec les espaces attenants** afin de limiter les nuisances et les risques de conflits d'usage, tout en permettant des **aménagements durables et respectueux de l'environnement et des paysages**, et en limitant le développement linéaire au profit d'une **urbanisation « en profondeur » et structurée**.

Le développement économique doit aussi s'appuyer sur le **potentiel agricole et touristique du territoire**, ainsi que le **commerce de proximité**.

5.5. UNE RICHESSE AGRICOLE ET VITICOLE

a) UNE ECONOMIE AGRICOLE QUI SE MAINTIENT



En 2019³², la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux compte **14 emplois agricoles**, contre 22 en 2014 et 24 en 2009. Parmi les actifs, il n'existe plus que **5 agriculteurs-exploitants** en 2019 (contre 18 en 2014 et 8 en 2009).

Le nombre d'exploitations a chuté fortement entre 1988 et 2010, avant de remonter à **24 exploitations en 2022**³³.

Observée à l'échelle nationale, Saint-Caprais est aussi caractérisée par une **forte augmentation de la surface moyenne des exploitations**, malgré une diminution entre 2010 et 2022, ce qui n'est pas sans enjeux pour la structuration spatiale et fonctionnelle des espaces agricoles.

Si la **surface agricole utile** connaît une **baisse entre 1988 et 2000**, elle **augmente** ensuite, en lien avec la hausse des exploitations, et malgré :

- L'**artificialisation des sols**, induite par la transformation des espaces agricoles en espaces artificialisés.
- La progression des espaces forestiers et de landes sur les espaces agricoles.

En 2022, les espaces agricoles représentent ainsi **362 hectares**³⁴, soit **35% du territoire**, contre 278 hectares en 2010 (27% du territoire).

Selon les données de l'Observatoire NAFU, les espaces agricoles représentent 425 hectares, soit 42% du territoire en 2020, contre 428 hectares en 2015 (42,3%).

Les **données Sirene**³⁵ comptabilisent, en 2021 :

³¹ Source des données : Agreste.

³² Dernier recensement de l'INSEE concernant l'emploi.

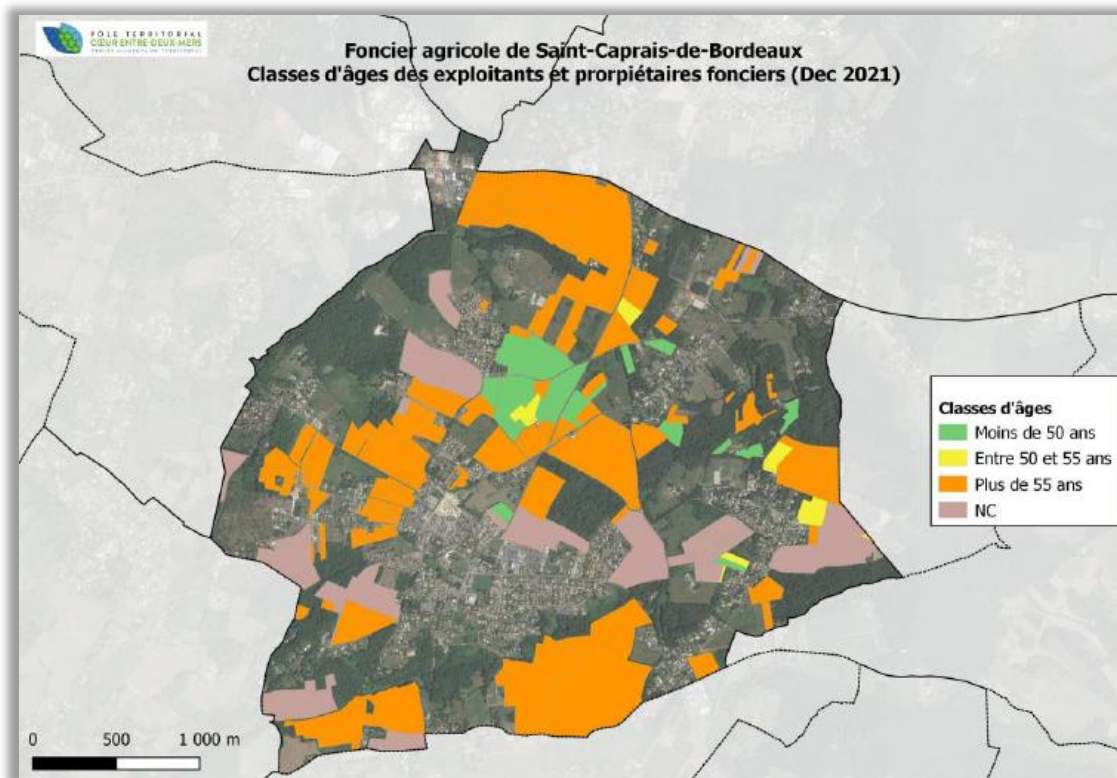
³³ *Source des données 2022 : Observatoire du foncier agricole / Projet Alimentaire Territorial Cœur Entre-deux-Mers (février 2022).

³⁴ Source : Observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU).

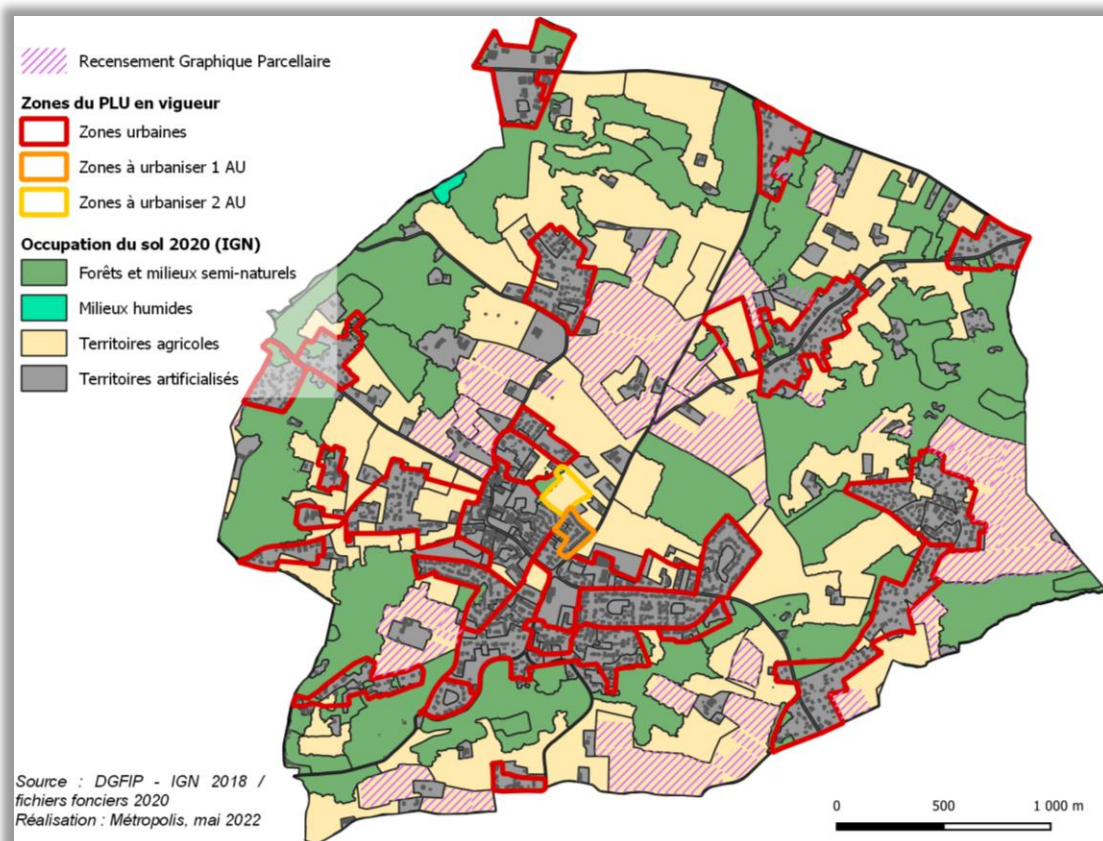
³⁵ Le champ couvert par le recensement agricole est différent de celui des cotisants à la Mutualité sociale agricole et ne coïncide pas avec celui du répertoire national des entreprises et des établissements (Sirene). Du point de vue de la valorisation économique à l'échelle communale, la définition de l'INSEE est plutôt à prendre en compte. Néanmoins, la géolocalisation des données du répertoire Sirene permet d'appréhender la forte présence de l'activité agricole sur le territoire, y compris souvent à proximité de la tâche urbaine, et d'appréhender les possibles conflits d'usage entre les activités agricoles présentes et l'habitat.

- 70 établissements déclarant une activité agricole. Parmi ces établissements, seuls 3 emploient au moins 1 salarié. Il s'agit d'exploitations viticoles.
- 17 établissements d'élevage et 30 établissements dans la culture viticole ; le restant étant spécialisé dans d'autres cultures variées.

La **population agricole est vieillissante** sur la commune de Saint-Caprais, comme au niveau national. L'Observatoire du foncier agricole recense **45 propriétaires agricoles en 2022**, dont 31 viticulteurs et 14 producteurs divers. La **majorité d'entre eux ont plus de 55 ans**. La filière viticole reste, face à cet enjeu, plus épargnée que d'autres filières (laitière, élevage...).



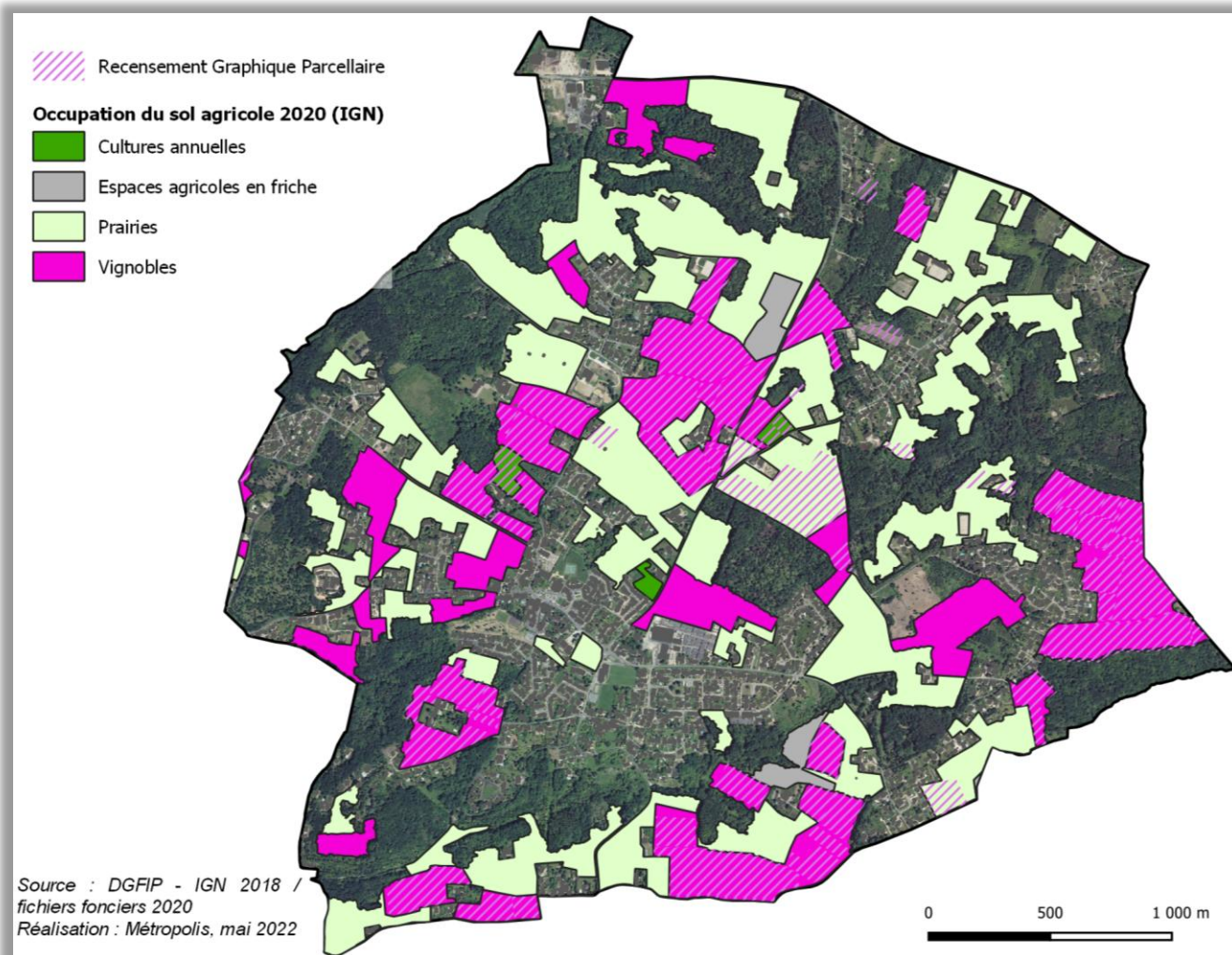
Âge des exploitants et des propriétaires fonciers sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux



Occupation agricole et naturelle du territoire sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

La plupart des **parcelles agricoles utilisées (cultivées) et déclarées à la PAC³⁶** sont identifiées au **contact direct des espaces urbains**, posant des enjeux en termes de cohabitation des usages, d'intégration paysagère... La plupart de ces espaces agricoles sont de plus en plus identifiés au sein de la **Trame Verte et Bleue**. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU révisé s'appréciera ainsi selon la définition de l'occupation du sol.

³⁶ PAC : Politique Agricole Commune / Données du RPG (Registre Parcellaire Graphique) 2020.



Occupation agricole du territoire sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Les espaces agricoles sont exclusivement constitués de **prairies (256 hectares)** et de **vignes (244 hectares)**. La totalité de ces espaces n'est pas déclarée à la PAC, notamment car ils sont fragmentés et sont souvent au contact des espaces urbains. L'IGN fait état de 2 friches agricoles.

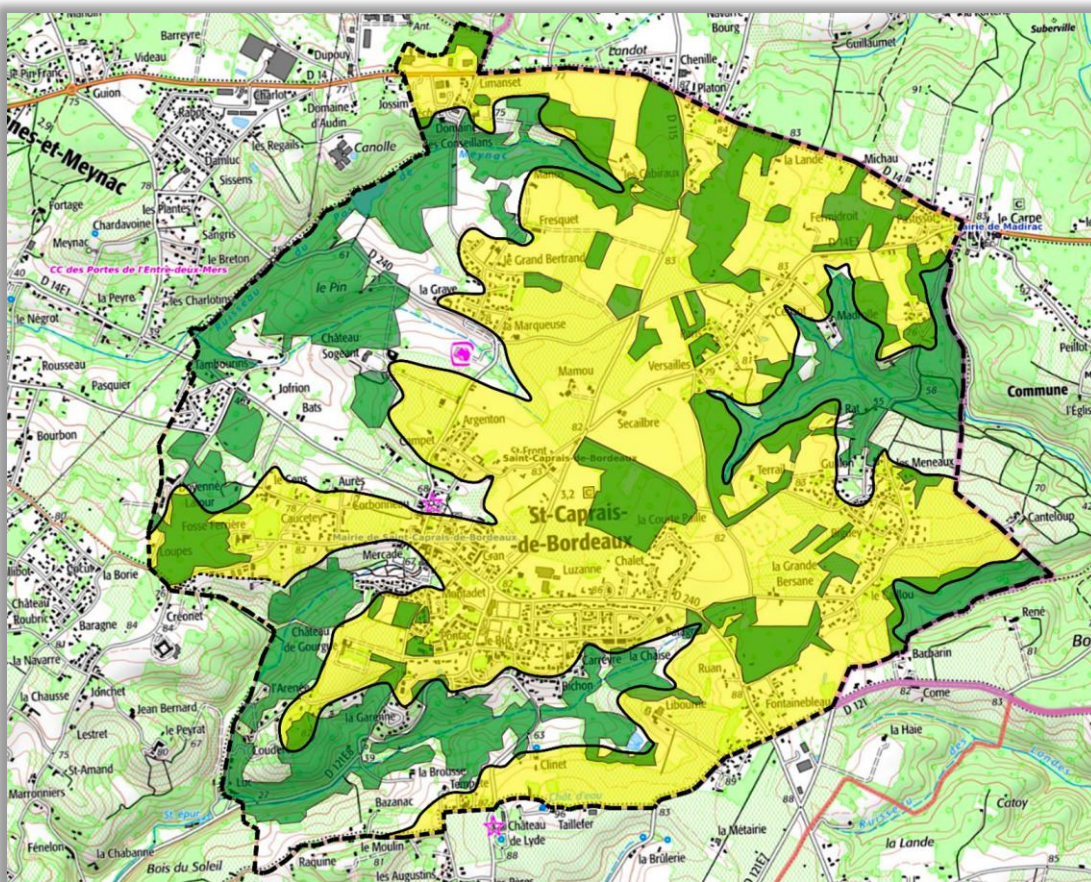
b) UNE COMMUNE A PLUSIEURS ENTITES AGRICOLES

Sur la base des entités paysagères dessinant le territoire communal, on peut noter que le **plateau**, en balcon vers la Garonne, est **très majoritairement agricole en polyculture** et **très peu boisé jusqu'au milieu du XXe siècle**, y compris dans les vallons siècle.



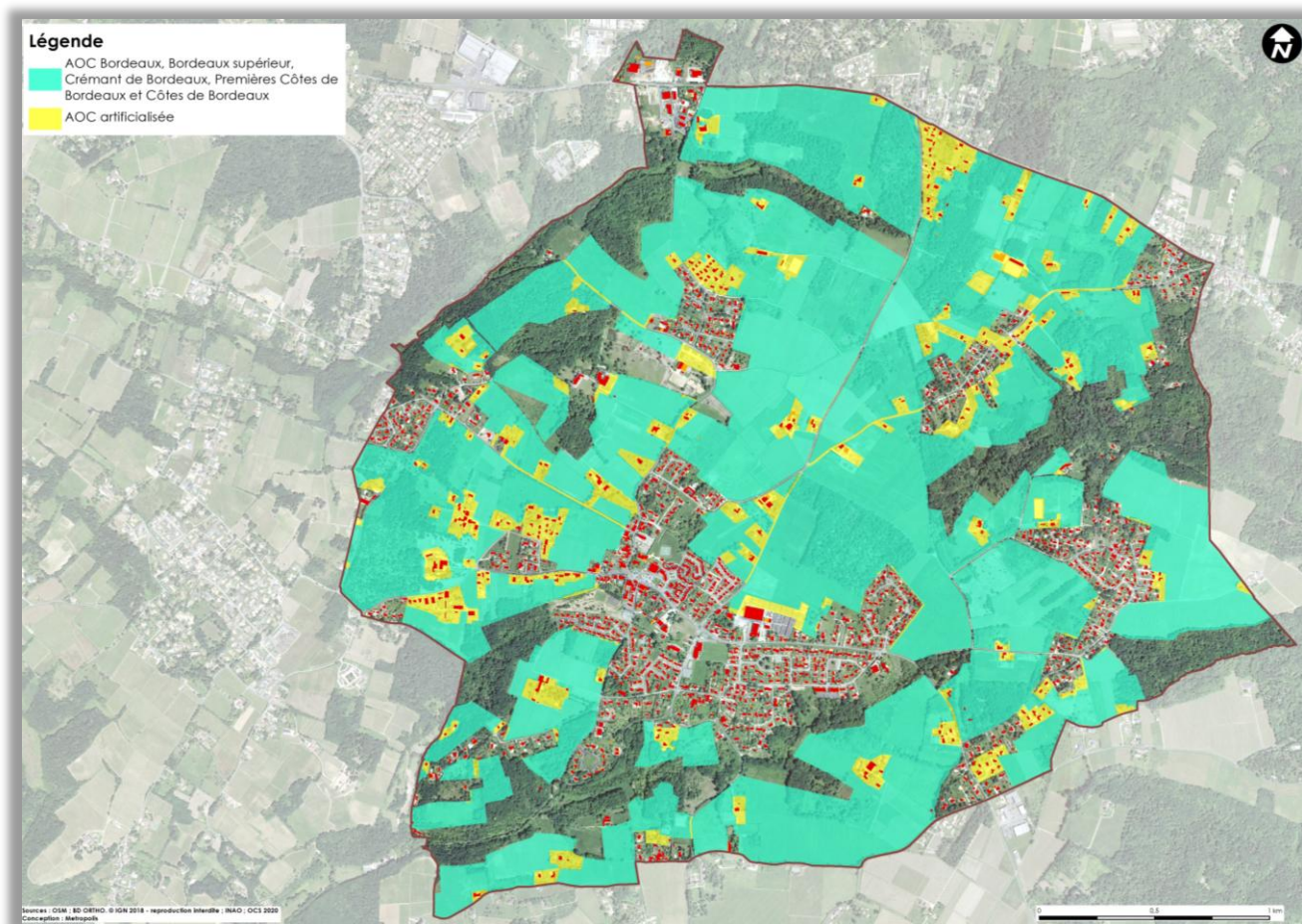
Bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux en balcon sur le vallon viticole – milieu du XXe siècle

Puis, à partir du milieu du XXe siècle, on observe une **progression des boisements d'enfrichement** dans les vallons, et partiellement sur le plateau.



Repérage du plateau agricole et de la progression des boisements d'enrichissement³⁷

5 AOC sont répertoriées sur le territoire communal : Bordeaux / Bordeaux Supérieur / Crémant de Bordeaux / Premières Côtes de Bordeaux / Côtes de Bordeaux : 640 hectares.



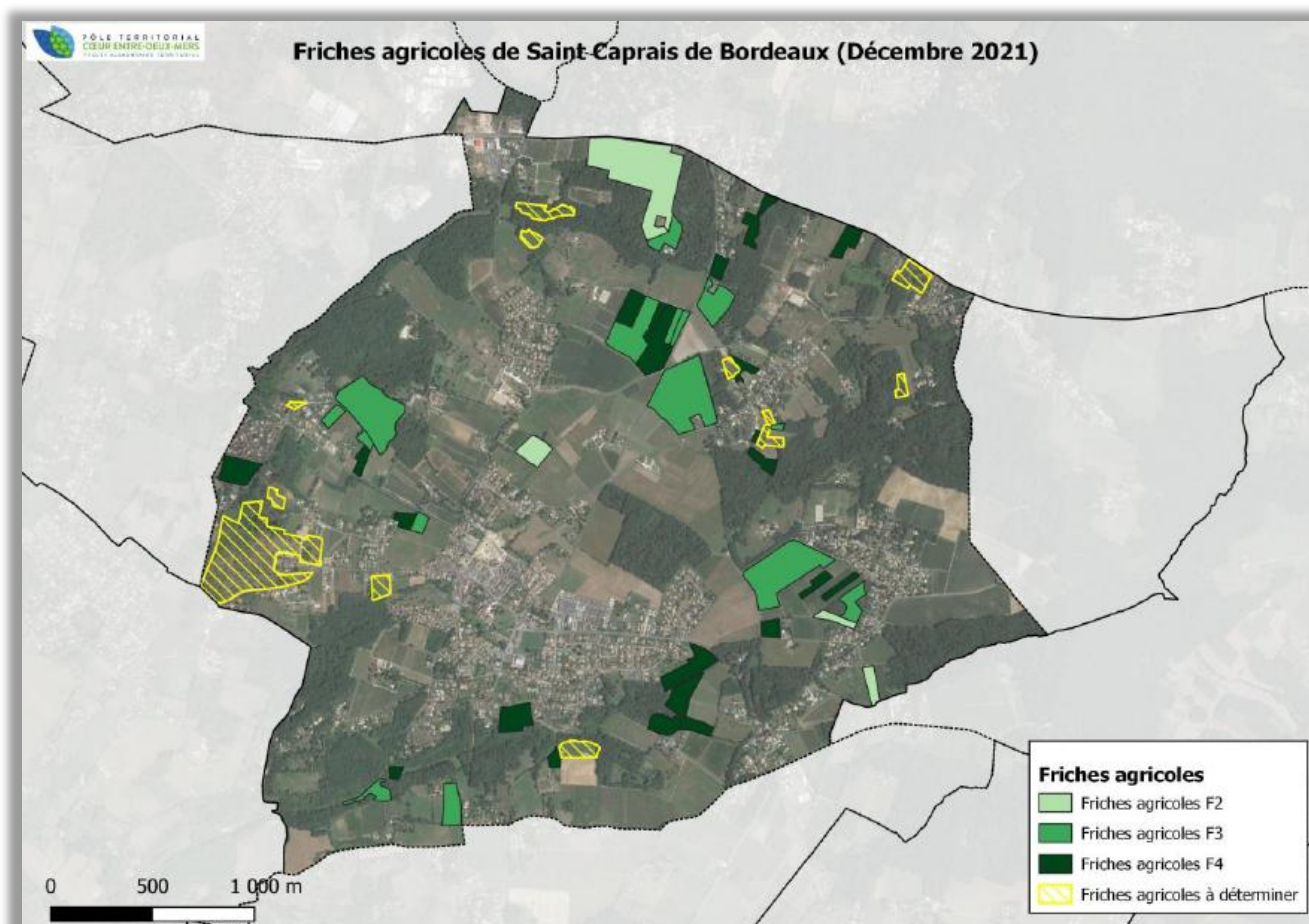
Emprise des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, dont espaces artificialisés

Une large partie des espaces intégrés dans les périmètres des AOC est malgré tout déjà située en zone artificialisée. **Le projet de PLU révisé ne devra pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC** sur la commune.

Enfin, les données de l'Observatoire du foncier agricole font état de l'ensemble des **friches agricoles** (voir page suivante), et fournissent des données plus complètes que celles de l'IGN :

- 75 hectares de friches agricoles avérées ont ainsi été recensées ;
- 23,6 hectares de friches restent à déterminer (sites non accessibles).

³⁷ Source : Agence Tournier – IGN 2021.



Friches agricoles et niveaux d'enrichissement identifiés sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

5.6. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

Le **caractère rural et résidentiel** de Saint-Caprais-de-Bordeaux ressort fortement de cette analyse économique. Il a été observé depuis plusieurs années, une population active de plus en plus nombreuse, des emplois sur place, et globalement une attractivité locale.

La commune évolue entre deux dynamiques : une tertiarisation de son économie de petite ville, couplée à l'enjeu de préservation de son caractère rural et de son identité productive, notamment viticole, et en lien avec la dépendance des pôles économiques voisins.

En effet, **seulement 13% des actifs travaillent au sein du territoire communal en 2020** ; la grande majorité travaillant au sein de communes situées dans le département de la Gironde. La conséquence est le **déplacement quotidien des habitants dans les bassins d'emplois et de services voisins** (agglomérations bordelaise notamment).

La **mobilisation d'espace d'accueil économique** est **prévue par le SCoT**, dans la limite des enjeux environnementaux et des risques, au niveau de la zone d'activités « Le Limancet » et de l'espace compris au sein de l'enveloppe urbaine identifiée par le SCoT. L'enjeu est ainsi de pouvoir **encadrer les potentielles implantations** afin que celles-ci soient produites dans les meilleures conditions, et afin ne pas générer de nuisances, notamment en secteur résidentiel.

La part de l'activité agricole est moins importante à Saint-Caprais-de-Bordeaux qu'au niveau intercommunal et départemental, synonyme de **perte de ruralité**. Cette activité agricole a connu des **difficultés**, et a surtout beaucoup **évolué**, comme au niveau national : un **nombre d'exploitations et de surfaces agricoles** qui **diminuent entre les années 1990 et le début des années 2000**, mais qui **repartent à la hausse** au cours de la dernière décennie ; avec des **exploitations qui cultivent globalement plus de terres qu'autrefois**.

Enfin, les **zones agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** (espaces artificialisés) sont encore les **seuls espaces de développement**, afin d'éviter l'extension urbaine et la consommation spatiale en tache d'huile des zones agricoles.

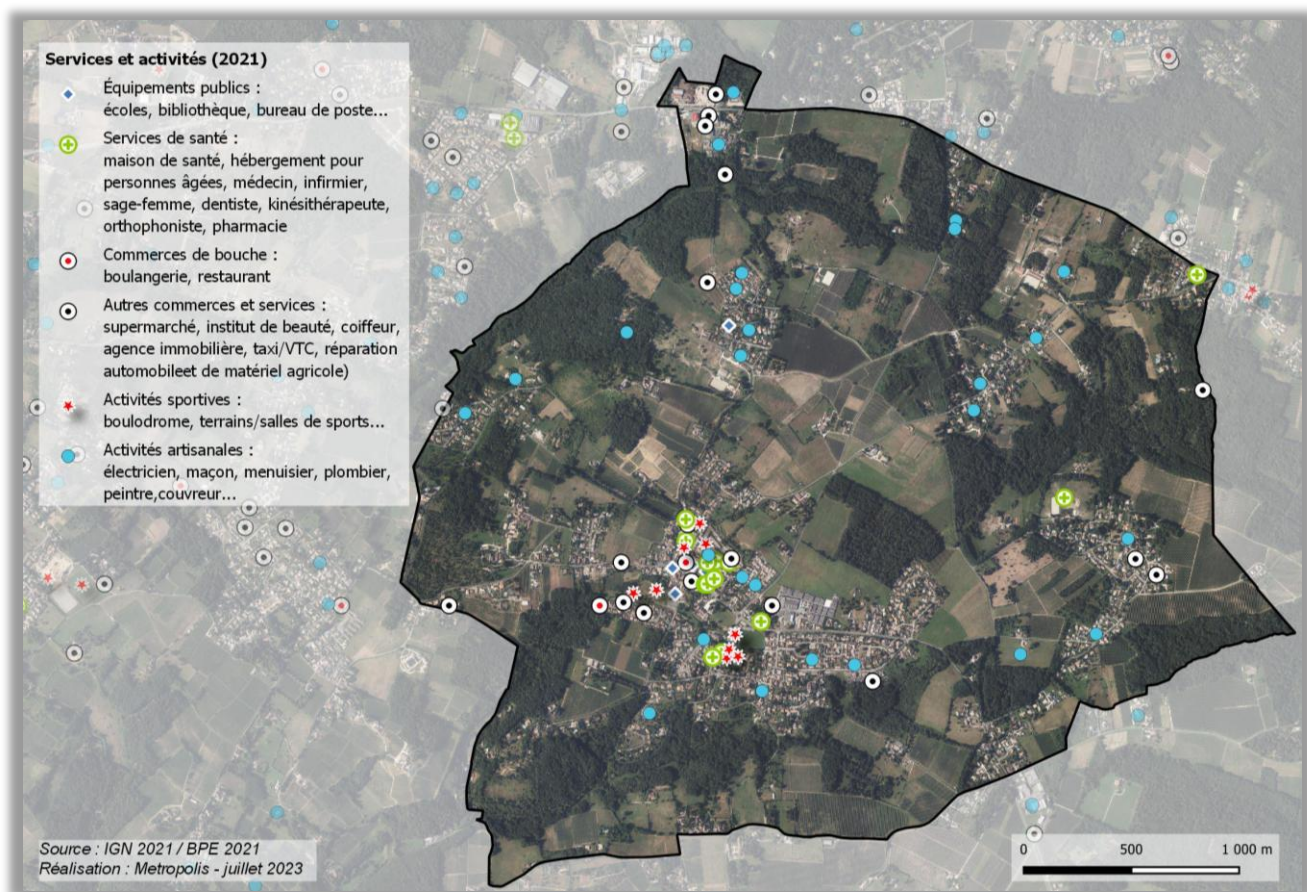
Plusieurs enjeux ressortent de ce diagnostic agricole :

- La **préservation des espaces agricoles** pour **pérenniser et renforcer** cette activité, voire favoriser sa **diversification**, notamment celle tournée vers le tourisme.
- La **valorisation de la viticulture**, activité à forte valeur ajoutée, mais fragilisée actuellement.
- L'anticipation des conflits d'usage et la favorisation des transitions paysagères.
-

6. ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES ET RESEAUX NUMERIQUES

6.1. UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DEVELOPPEE, A PARFAIRE

Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un niveau d'offre commerciale (de détail, hors commerce destiné aux professionnels) et de services satisfaisant, cette offre étant essentiellement regroupée sur le centre-bourg, et disséminée sur les différents hameaux du territoire communal.



Répartition des équipements et services sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux³⁸

Saint-Caprais-de-Bordeaux étant définie par l'INSEE comme une centralité locale d'équipements et de services, il s'agit principalement de **services de proximité**, et dans une moindre mesure de **services de « gamme intermédiaire »** et « **supérieure** » :

³⁸ Base Permanente des Équipements – INSEE 2021.

Commerces	Boulangerie	Supermarché	Agence immobilière	Institut de beauté
	1	1	3	4

Services	Agence postale	Coiffure	Restaurant - Restauration rapide	Taxi	Réparation auto et de matériel agricole / contrôle technique	Information touristique
	1	3	1	1	6	1

Artisans	Maçon	Plâtrier, peintre	Menuisier, charpentier, serrurier	Plombier, couvreur, chauffagiste	Électricien	Entreprise générale du bâtiment
	3	4	8	6	5	2

Action sociale et enseignement	École maternelle	École élémentaire
	1	1

Médical et santé	Médecin généraliste	Chirurgien-dentiste	Infirmier	Sage-femme	Masseur-Kinésithérapeute	Pharmacie	Maison de santé pluridisciplinaire	Orthophoniste	Micro-crèche	Hébergement pour personnes âgées
	5	4	15	3	4	1	1	4	2	1

Sport et loisirs	Boulodrome	Tennis	Centre équestre	Terrain de grands jeux	Gymnase	Plateau et terrain de jeux extérieurs	Parcours sportif / santé	Bibliothèque
	1	2	1	1	2	2	1	1

Gamme de proximité

Gamme intermédiaire

Gamme supérieure

Équipements et services selon le type de gamme sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux³⁹

Place de la mairie



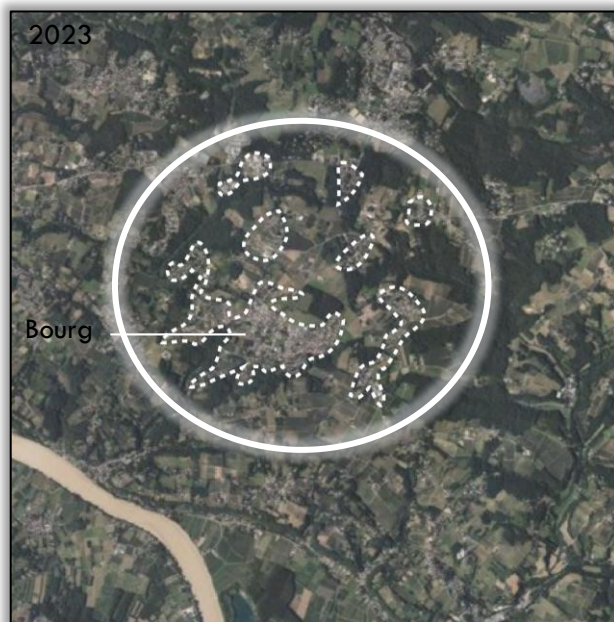
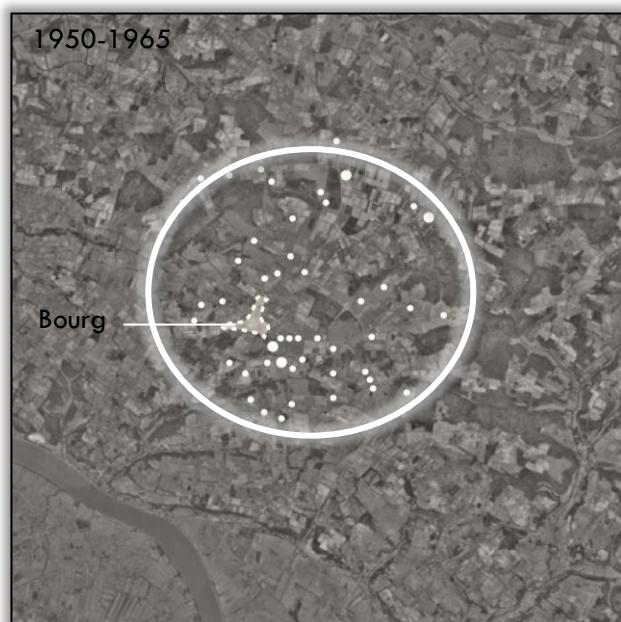
École élémentaire

³⁹ INSEE 2021.



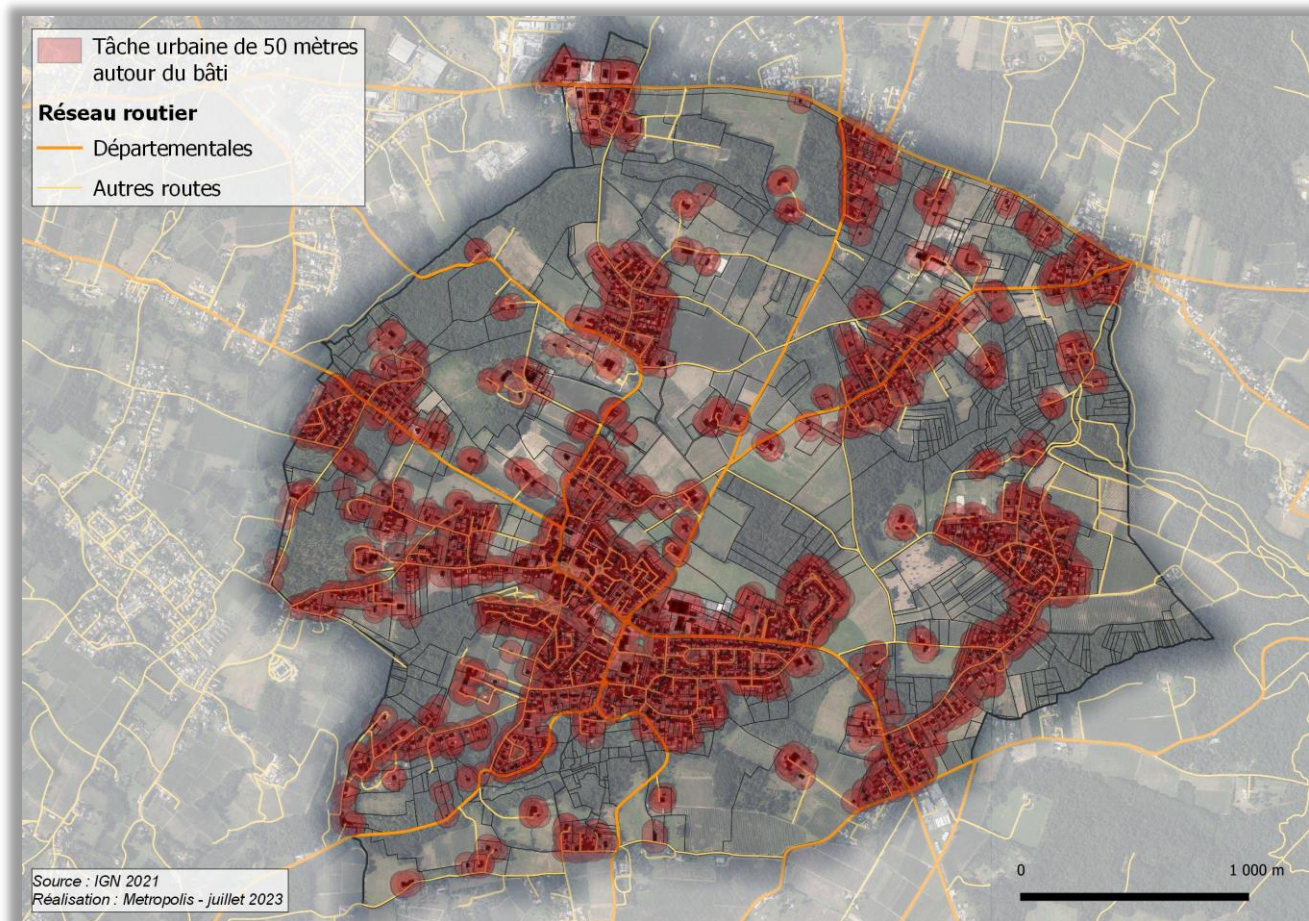
Équipements sportifs

La plupart des équipements structurants sont concentrés en **cœur de bourg** et **autour de la RD 240** : mairie, église, écoles, services de santé, terrains et salles de sport, pharmacie, commerces et services... ; les autres équipements étant plus « dilués » sur le reste du territoire communal.



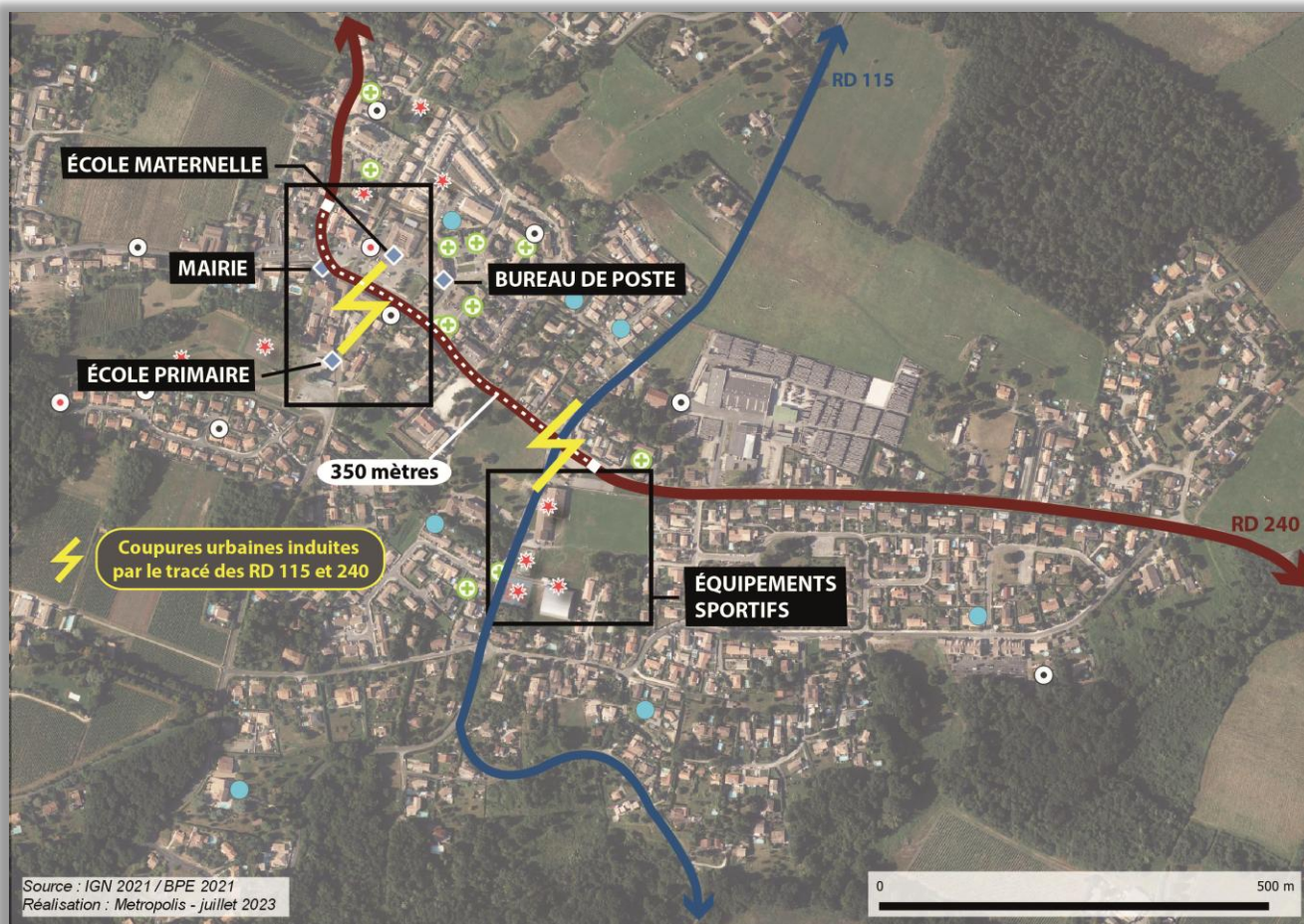
Évolution de la tâche urbaine sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux⁴⁰

⁴⁰ Source fonds de plan : geoportail.gouv.fr.



Tâche urbaine de 50 mètres autour du bâti sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Au fil des développements successifs opérés depuis la seconde moitié du XXe siècle, la **structure de bourg**, comme l'ensemble des hameaux, s'est **densifiée et étendue**.



« Pôles » de centralité sur le bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux

De ce fait, le parcours entre les principaux équipements du bourg, qui s'étend sur environ 350 mètres de part et d'autre des RD 240 et 115, pose des **enjeux d'accessibilité, de sécurité et d'attractivité**, en particulier concernant les **modes actifs** (piétons, cyclistes...), en lien avec la **dynamique commerciale**.

Une **étude préalable d'aménagement de bourg** a été réalisée (2022-2023), afin de traiter, à l'échelle de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, les entrées de bourg, le bourg en lui-même, les voiries et les espaces publics, dans l'objectif d'améliorer les connexions pour les piétons et les cycles, en cohérence avec les équipements et les perspectives de développement communal.

La certaine densité de l'habitat qui existe sur le bourg, l'attractivité démographique et économique, ainsi que les flux supportés sur les principaux axes routiers, sont autant de facteurs à même de justifier le **confortement de l'offre de commerces et de services à la personne** sur la commune, dans une logique de limitation des déplacements.

Le tableau suivant précise le **niveau d'équipement** sur le territoire communal, en termes de commerces, services, équipements de santé, sports / culture / loisirs.

Nombre d'équipements pour 1000 habitants	Commerces	Services particuliers	aux	Fonctions médicales paramédicales	et Sports / Culture / Loisirs
Saint-Caprais-de-Bordeaux	0,88	13,45		10,24	9,65
Médiane des centralités locales de l'intercommunalité des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,62	16,04		6,62	6,69
Médiane des centralités locales de Gironde	1,97	19,70		5,02	9,96
Caractéristique majeure	Faible offre alimentaire hors grandes et moyennes surfaces	Offre satisfaisante notamment en artisans et en soins ; manque en restauration		Offre importante, généralistes, spécialistes et fonctions paramédicales	Nombre important d'équipements concentrés autour du bourg

Répartition des équipements et services principaux sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

L'**offre en équipements** sur Saint-Caprais-de-Bordeaux est globalement plus **faible** que celles de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers et de la Gironde. Cela s'explique à la fois par sa **proximité de Bordeaux**, mais aussi par les **habitudes liées aux déplacements domicile-travail**, l'**aménagement de la commune** et les **distances entre habitat et équipements**.

Toutefois, la commune dispose d'une offre importante en équipements de santé et de sport.

6.2. UNE OFFRE DE SOINS SATISFAISANTE

Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un panel de praticiens et de services médicaux étoffé au regard de sa taille. La commune accueille en effet **plusieurs médecins généralistes, spécialistes et fonctions paramédicales**, dont une sage-femme et un orthophoniste, ainsi que des équipements structurants, tels que les **micro-crèches** et le **centre d'hébergement pour les personnes âgées**.

Médical et santé	Médecin généraliste	Chirurgien-dentiste	Infirmier	Sage-femme	Masseur-Kinésithérapeute	Pharmacie	Maison de santé pluridisciplinaire	Orthophoniste	Micro-crèche	Hébergement pour personnes âgées
	5	4	15	3	4	1	1	4	2	1
	Gamme de proximité			Gamme intermédiaire		Gamme supérieure				

Équipements et services de santé sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

L'**accessibilité potentielle localisée** aux médecins généralistes⁴¹ est cependant la moins élevée des centralités locales de la Communauté de communes, en lien avec les bassins à proximité, et avec une population qui a tendance à vieillir.

⁴¹ L'indicateur d'accessibilité potentielle localisée (APL) a été développé par la DREES et l'IRDES pour mesurer l'adéquation spatiale entre l'offre et la demande de soins de premier recours à un échelon géographique fin. L'APL est un indicateur local, qui tient compte de l'offre et de la demande issue des communes environnantes.

En moyenne, un habitant de Saint-Caprais a accès à **2,7 consultations ou visites de médecine générale par an** en 2021, contre en moyenne 3,25 pour un habitant de l'intercommunalité.

6.3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES : UNE CAPACITE A CONFORTER

a) L'ACCUEIL PETITE-ENFANCE

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose de **deux micro-crèches** :

- « **Mots d'enfants** », d'une capacité de **14 enfants**, située au Sud du bourg, au sein du tissu d'habitat pavillonnaire, 5bis chemin de Pontac ;
- « **Le Monde des Merveilles** », d'une capacité de **10 enfants**, située à 350 mètres de la micro-crèche « Mots d'enfants », 12C chemin du Buc.

Il existe par ailleurs **plusieurs assistant.e.s maternel.le.s** (sans relai / maison d'assistant.e.s maternel.le.s).

Selon les données de la CAF, en 2020, le **taux de couverture globale**⁴² **pour les enfants de moins de 3 ans** est de **70,7** à Saint-Caprais contre 78 à l'échelle de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers (125,8 à Latresne, 102 à Camblanes-et-Meynac, 89,7 à Langoiran ou encore 64,6 à Cambes). L'offre de garde pour les jeunes enfants pourrait donc être confortée sur la commune, afin de rendre cette dernière davantage **attractive** pour les **jeunes ménages** souhaitant s'y installer.

b) L'ACCUEIL SCOLAIRE ET PERISCOLAIRE

Les établissements scolaires sur la commune sont les suivants :

- L'**école maternelle**, située 4 Place du Village, qui connaît une **baisse d'inscrits – 121 enfants** sur l'année 2023-2024 contre 132 à la rentrée 2023 (6 classes) ;
- L'**école élémentaire**, située sous l'Avenue de Mercade, et qui connaît à l'inverse une légère **hausse d'inscrits – 248 enfants** sur l'année 2023-2024 contre 245 à la rentrée 2023 (10 classes).

Au vu de l'augmentation générale des effectifs, le projet communal prévoit l'ouverture de 4 classes supplémentaires.

Les écoles sont ainsi regroupées au cœur du bourg, créant un véritable « **pôle scolaire** ». Cette centralité peut être l'opportunité de repenser l'**accessibilité en modes actifs** et la **gestion du stationnement** aux alentours du secteur (*étude préalable d'aménagement de bourg – 2022-2023*).

La commune prévoit également la restructuration du pôle scolaire, afin d'apporter une meilleure lisibilité et multifonctionnalité des espaces.

Saint-Caprais dispose par ailleurs d'un **accueil périscolaire** et d'un **accueil de loisirs sans hébergement** (ALSH) également situés en cœur de bourg, 2 bis Avenue de Loustallaut, en lien avec les **équipements sportifs**. Ce pôle d'équipement fait l'objet d'un projet de restructuration globale.

L'APL tient également compte du niveau d'activité des professionnels en exercice, ainsi que de la structure par âge de la population de chaque commune qui influence les besoins de soins.

⁴² Capacité théorique d'accueil des enfants de moins de 3 ans par les modes d'accueil "formels" pour 100 enfants de moins de 3 ans.

6.4. UNE BONNE COUVERTURE NUMERIQUE, LA FIBRE D'ICI 2025

Saint-Caprais dispose de réseaux numériques et téléphoniques de bonne qualité selon l'ARCEP⁴³ : l'ensemble de la commune est couvert par la **4G**, à l'exception de zones donnant sur les routes de Baurech (RD 115) et de Camblanes (RD 14E1) ; et par un **réseau « SMS / Voix »** dont la couverture est partielle, allant d'une très bonne couverture par endroits à une couverture limitée sur d'autres (ne permettant pas de téléphoner et d'échanger des SMS à l'intérieur des bâtiments).

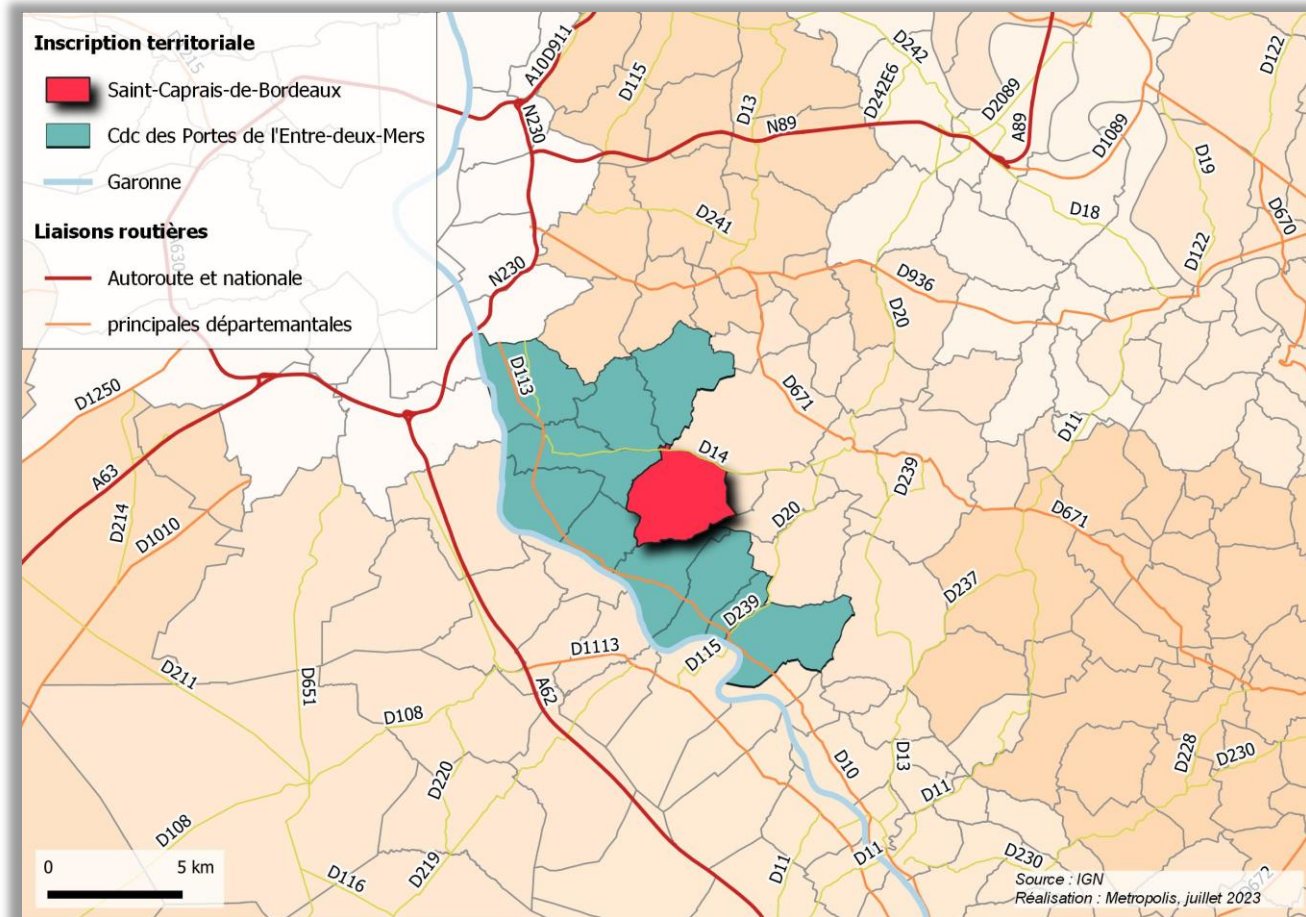
En juillet 2023, le **déploiement de la fibre est en cours** sur la commune, menée par le syndicat Gironde Numérique. Entre 25 et 50% des locaux d'habitation et professionnels sont raccordables à la fibre. Selon Gironde Numérique, **l'ensemble de la commune devrait être couverte d'ici 2025**.

⁴³ Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse, données au 31/03/2023.

7. TRANSPORTS ET MOBILITES

7.1. UN TERRITOIRE STRUCTURE PAR PLUSIEURS DEPARTEMENTALES

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.



Réseau routier autour de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Il faut compter environ **12 kilomètres** pour rejoindre la **N230** depuis Saint-Caprais-de-Bordeaux, soit environ **20 minutes**, en empruntant l'échangeur E70 (situé sur la commune de Bouliac). Les habitants disposent ainsi d'une certaine accessibilité au pôle métropolitain.

La **desserte locale** est principalement structurée par la **D14**, qui longe la limite communale entre Saint-Caprais-de-Bordeaux et Sadirac, et qui permet de rejoindre la rocade bordelaise à l'Ouest, et la commune de Créon, à l'Est.

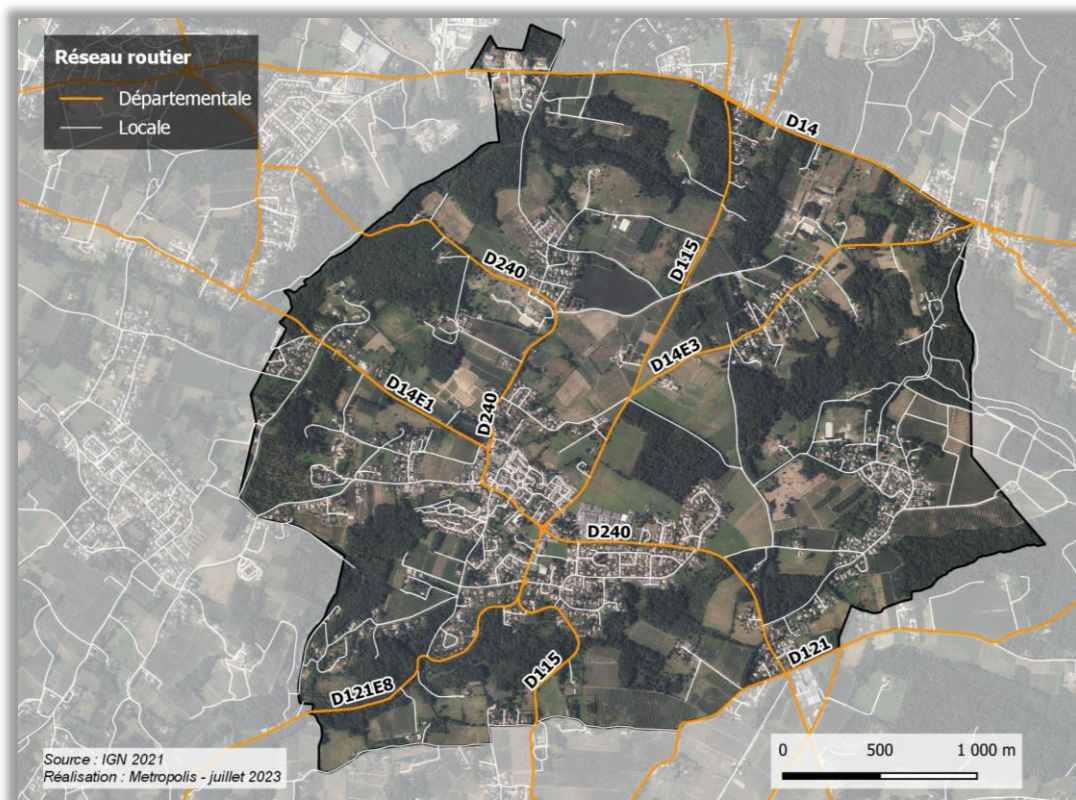
Cette route départementale enregistre jusqu'à **9 110 véhicules/jour** dont **2,2% de poids lourds**⁴⁴.

Saint-Caprais-de-Bordeaux est également structurée par deux autres départementales :

- La **D240**, qui traverse la commune et le bourg d'Est en Ouest, et qui enregistre **3 390 véhicules/jour** (dont 1,5% de poids lourds)⁴⁵ ;
- La **D115**, traversant le territoire communal du Nord au Sud, et qui enregistre **1 970 véhicules/jour** (dont 0,7% de poids-lourds).

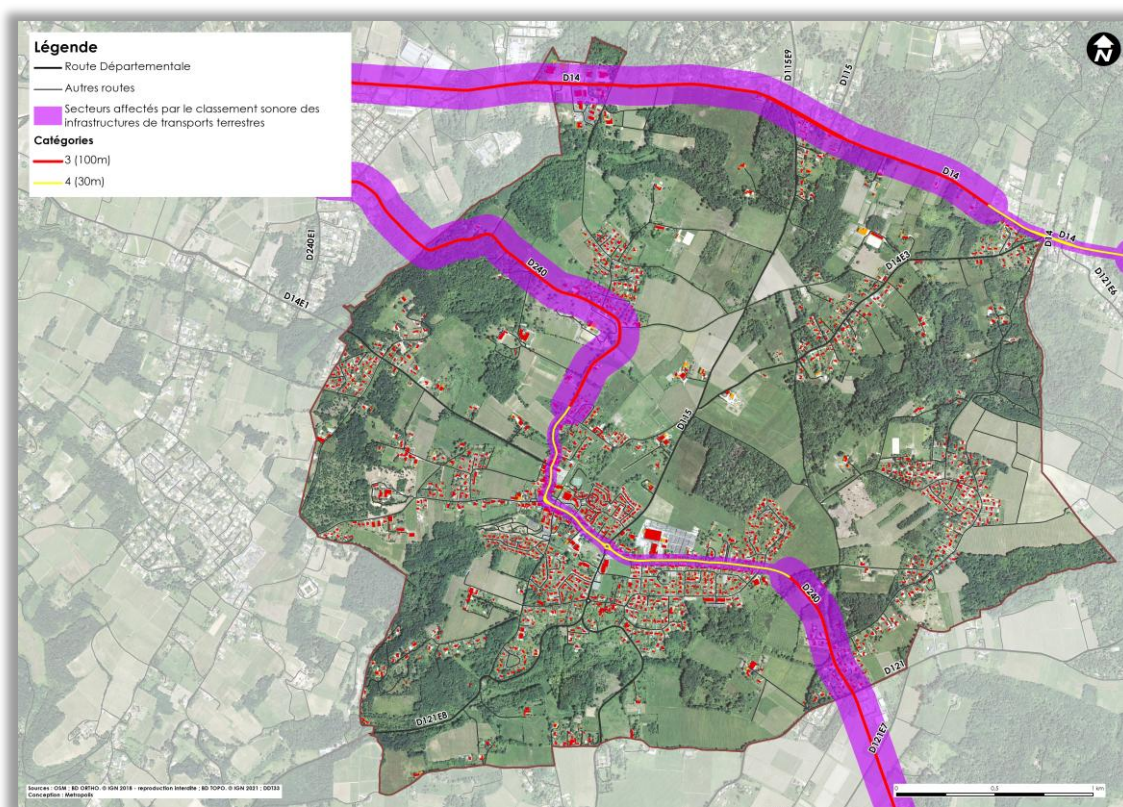
⁴⁴ Comptages routiers du département de la Gironde 2020.

⁴⁵ Comptages routiers du département de la Gironde 2019.



Réseau routier sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Les **nuisances et pollutions** engendrées par de tels flux ne sont pas négligeables : la D14 et la D240, classées en **catégorie 3 ou 4 du réseau viaire de proximité**, sont intégrées dans le **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**, faisant apparaître des situations d'exposition au bruit routier au-delà des seuils réglementaires aux abords immédiats de la voie (voir état initial de l'environnement).



Secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

7.2. UNE FORTE DEPENDANCE A L'AUTOMOBILE INDIVIDUELLE

a) UN FORT TAUX D'EQUIPEMENT AUTOMOBILE

En 2020, 96% des ménages disposaient d'au moins 1 voiture à Saint-Caprais-de-Bordeaux. 62% des ménages possédaient même au moins 2 voitures. Ces taux sont sensiblement identiques depuis 2009, même si le nombre moyen de véhicules par ménage a quelque peu augmenté.

87% des ménages disposaient par ailleurs **d'un emplacement de stationnement réservé**, contre 86% en 2009 (traduisant l'évolution des formes urbaines au profit des espaces d'habitat individuel).

b) PEU D'ALTERNATIVES EN TRANSPORT EN COMMUN

Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est traversée par aucune **ligne ferroviaire**, les **gares la plus proches** étant situées à l'intérieur de la rocade bordelaise.

La commune dispose d'une unique desserte par le **réseau de car régional**⁴⁶ : 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 sur 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 : le temps de parcours entre Bordeaux et Saint-Caprais est compris **entre 35 et 40 minutes** avec la **ligne 405** du réseau régional, contre **20 à 45 minutes en voiture**⁴⁷ pour le même trajet.

Un réseau de **transport à la demande** existe en complémentarité des lignes régionales régulières, pour les personnes à mobilité réduite, âgées, en perte d'autonomie, précaires ou en insertion professionnelle. Ce réseau n'est pas de nature à concurrencer l'usage de la voiture.

Enfin, **aucune aire de covoiturage** n'a été recensée sur la commune⁴⁸.

7.3. DES FLUX DOMICILE-TRAVAIL CONCENTRES SUR LA METROPOLE BORDELAISE

En 2020, **88% des actifs utilisaient quotidiennement leur voiture personnelle pour se rendre à leur travail**, une proportion en légère **baisse depuis 2014 (90%)**. L'évolution montre en effet des déplacements de moins en moins motorisés sur la commune : **6% des actifs déclarent utiliser un mode de transport « de proximité »** (pas de déplacement, marche ou vélo).

Bien que l'emploi se soit développé ces dernières années, la population de Saint-Caprais-de-Bordeaux reste plutôt tournée vers les pôles d'emplois extérieurs, comme vu précédemment.

Sur les 1695 actifs de la commune, 260 vivent et travaillent à Saint-Caprais-de-Bordeaux. Les autres se déplacent pour se rendre principalement dans des communes de Gironde, même si certains vont dans des départements voisins, en Lot-et-Garonne et en Dordogne et exceptionnellement dans d'autres départements plus éloignés.

⁴⁶ Transports Nouvelle Aquitaine.

⁴⁷ Temps de trajet prévisionnel suivant les heures de pointe / creuses.

⁴⁸ Source : blog.blablacar.fr/blablalife/blabla-a-bord/carte-aires-covoiturage.



**Saint-Caprais-
de-Bordeaux**



Flux entrants

CC des Portes de l'entre-de-Mers : 76

- Cambes : 20
- Tabanac : 15
- Camblanes-et-Meymac : 10
- Le Tourne : 10
- Langoiran : 10
- ...

CC du Créonais : 63

- Créon : 20
- Sadirac : 20
- La Sauve : 15
- Saint-Genès-de-Lombaud : 10

Bordeaux Métropole : 40

- Floirac : 10
- Talence : 10
- Ambarès-et-Lagrave : 10
- Bordeaux : 10
- ...

CC de Montesquieu : 15

- Cadaujac : 10
- Martillac : moins de 5

CC Convergence Garonne : 15

- Paillet : 10
- Monprimblanc : moins de 5

CC Les Coteaux Bordelais : 10

- Bonnetan : 10
- Fargues-Saint-Hilaire : moins de 5

CC du Grand Cubzaguais à Saint-Laurent-d'Arce : moins de 5

CC rurales de l'Entre Deux Mers à Bellefond : moins de 5

CC Castillon/Pujols à Doulezon : moins de 5

CA du Libournais à Espiet : moins de 5

CC Latitude Nord Gironde à Cubzenais : moins de 5

CC Nebbiu – Conca d'Oro à Oletta : 1

**260
personnes
travaillent
dans leur
commune
de
résidence**

Flux sortants

CC de Bordeaux Métropole : 840

- Bordeaux : 355
- Bègles : 70
- Mérignac : 50
- Artigues-près-Bordeaux : 50
- Floirac : 40
- Pessac : 40
- Villenave d'Ornon : 30
- Cenon : 30
- Gradignan : 25
- Bruges : 20
- ...

CC des Portes de l'Entre-deux-Mers : 140

- Camblanes-et-Meynac : 40
- Cambes : 30
- Latresne : 25
- Cénac : 15
- ...

CC du Créonais : 65

- Créon : 30
- Sadirac : 20
- ...

CA du Libournais, à Libourne : 20

CA Le Grand Périgueux, à Coulounieix-Chamiers : 15

CC du Sud Gironde à Langon : 15

CC Convergence Garonne à Podensac, Cadillac, Portets, Beguey, Paillet : moins de 25

CC Les Rives de la Laurence, à Saint-Loubès, Beychac-et-Caillau et Yvrac : moins de 15

CC du Fronsadais à La-Lande-de-Fronsac : 10

CC Les Coteaux Bordelais : moins de 10

CC Jalles Eau Bourde à Cestas et Canéjan : moins de 10

CC Berry Loire Puisage : moins de 5

CC Maremne Adour Côte Sud à Saint-Geours-de-Maremne : moins de 5

CC Castillon Pujols à Saint-Vincent-de-Pertignas : moins de 5

CC Latitude Nord Gironde à Saint-Yzan-de-Soudiac : moins de 5

CC de l'Estuaire à Saint-Aubin-de-Blaye : moins de 5

CC Les Rives de la Laurence à Saint-Loubès : moins de 5

CC Montesquieu à Beautiran : moins de 5

Flux des mobilités domicile / lieu de travail INSEE 2020

7.4. STATIONNEMENT ET AMENAGEMENTS POUR LES MODES ACTIFS : DES ENJEUX LOCALISES

a) BORNES DE RECHARGE POUR VEHICULES HYBRIDES OU ELECTRIQUES

Selon la plateforme web du réseau **MObiVE**⁴⁹, la commune de Saint-Caprais **ne dispose d'aucune borne de recharge pour véhicules hybrides ou électriques**, la plus proche étant située sur Quinsac, commune appartenant également à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers.

b) STATIONNEMENT PUBLIC

Le stationnement est un enjeu fondamental pour permettre l'accès automobile aux commerces et aux équipements, et accueillir à proximité des logements les voitures des visiteurs et des habitants.

Sur le **centre-bourg**, les **espaces de stationnement** permettent une desserte des équipements et commerces (mairie, église, écoles, salles polyvalentes, infrastructures sportives, commerces...).

Au cours de l'année 2023, les modalités de stationnement ont évolué au sein du bourg, afin de **limiter l'occupation prolongée des véhicules** sur l'espace public d'assurer une **meilleure mixité des usages**. La municipalité a donc mis en place :

- Une zone bleue et une zone réservée aux véhicules de la Ville, face à la place de la mairie ;
- Une **zone « arrêt minute »** au droit de la mairie, à destination des usagers de l'hôtel de ville et des commerces situés à proximité ;
- Une **zone de covoiturage** sur l'Avenue de Loustallaut, au niveau du parking de la salle Philippe Corjial, destinée aux usagers des transports publics.

⁴⁹ Réseau de bornes de recharge pour véhicules électriques, déployé par 5 Syndicats Départementaux d'Énergies de Nouvelle-Aquitaine.



Évolution de l'offre de stationnement sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

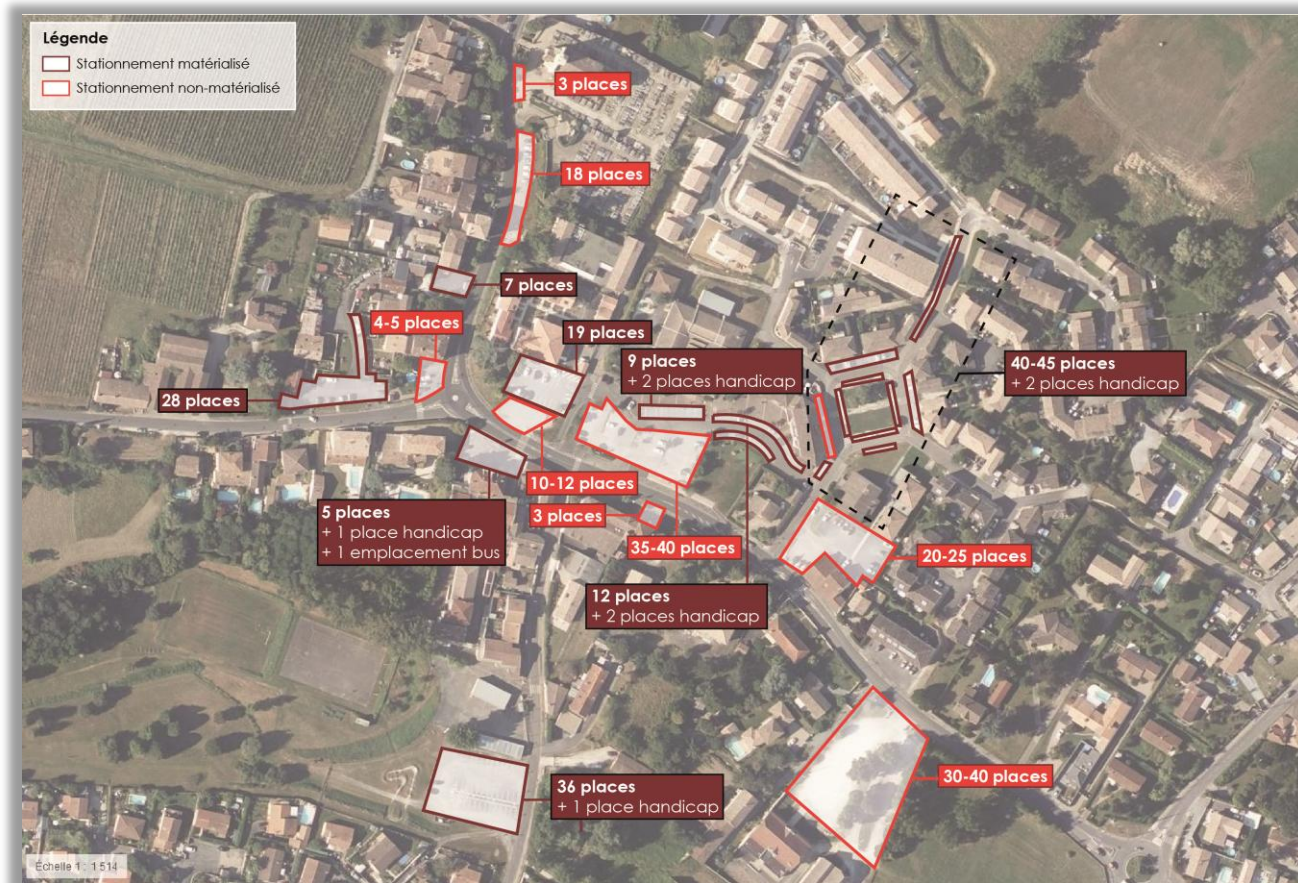
La **forme pavillonnaire** largement représentée laisse une **large place au stationnement sur l'espace privé**. Toutefois, la taille des parcelles étant vouée à se réduire et les constructions récentes n'étant pas toujours de taille suffisante, les véhicules sont souvent sortis des garages et des parcelles.

Ainsi, une proportion non-négligeable de résidents ne bénéficie pas de places de parking privé et doit se reporter sur les **places de stationnement public** : en 2020, **173 résidences principales ne disposent pas de stationnement réservé**.

C'est notamment le cas dans les espaces denses, comme le bourg et autour de la D240 : les **trottoirs sont parfois utilisés par les habitants ou les usagers pour s'y garer de façon illicite**. Une meilleure délimitation des espaces peut permettre de gérer les conflits d'usage, notamment avec les modes actifs : vélos, piétons... (*étude préalable d'aménagement de bourg – 2022-2023*).

Dans les **extensions plus contemporaines**, le stationnement est bien plus aisé, en tenant compte des **possibilités importantes** sur chaque parcelle (garage ou allée) et le long des voiries et des raquettes de retournement. Les opérations d'aménagement permettent de gérer en amont les conditions de stationnement, et facilitent ainsi leur gestion adaptée.

L'illustration suivante recense les **capacités de stationnement** sur le centre-bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux (en nombre approximatif de places) sécurisées et aménagées sur les emprises publiques, ou accessibles sans contraintes spécifiques (accès aux équipements publics, espaces imperméabilisés non-bâtis où le stationnement est d'usage...).



Stationnement sur le centre-bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux



Stationnement autour des équipements sportifs au Sud du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Le bourg, dans son périmètre élargi, concentre ainsi une capacité d'environ **324 à 362 places** allouées aux habitants et usagers (dont 8 places réservées aux personnes à mobilité réduite).

7.5. AMENAGEMENTS PIETONS ET CYCLABLES

Comme vu ci-avant, la **très large partie du trafic motorisé** sur le bourg de Saint-Caprais est **concentrée sur les D240 et D115**, qui structurent le territoire communal d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Le **trafic** et la **vitesse** sur la D240 sont des **facteurs importants de dangerosité** ; les espaces de stationnement sont aussi parfois susceptibles de limiter la bonne **circulation piétonne et cycliste**.

Quelques aménagements favorisent une meilleure sécurisation des piétons et cyclistes : mise en accessibilité de l'arrêt de bus situé sur la D240, dispositifs anti-stationnement gênant, zones 30 ou sens interdits, plateaux surélevés, rétrécissements de voies...



Jalonnement des itinéraires de randonnée



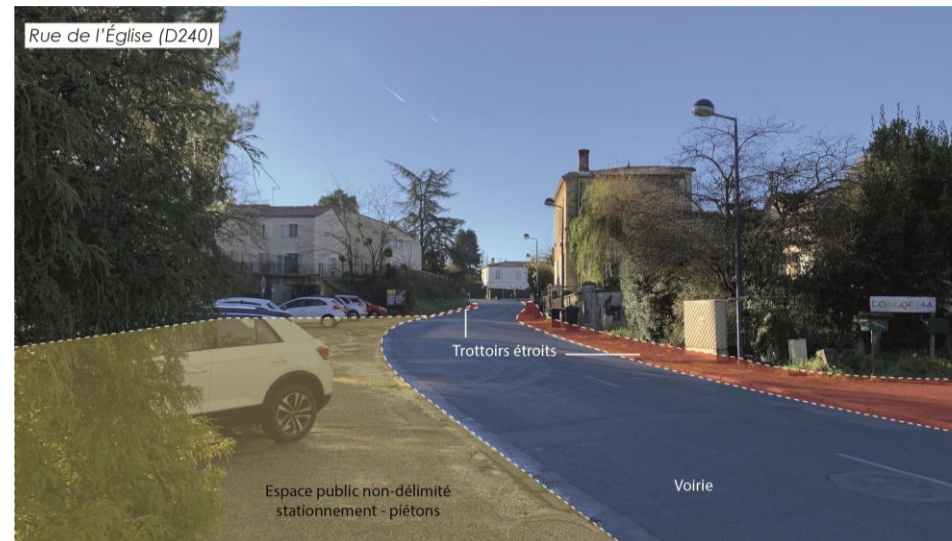
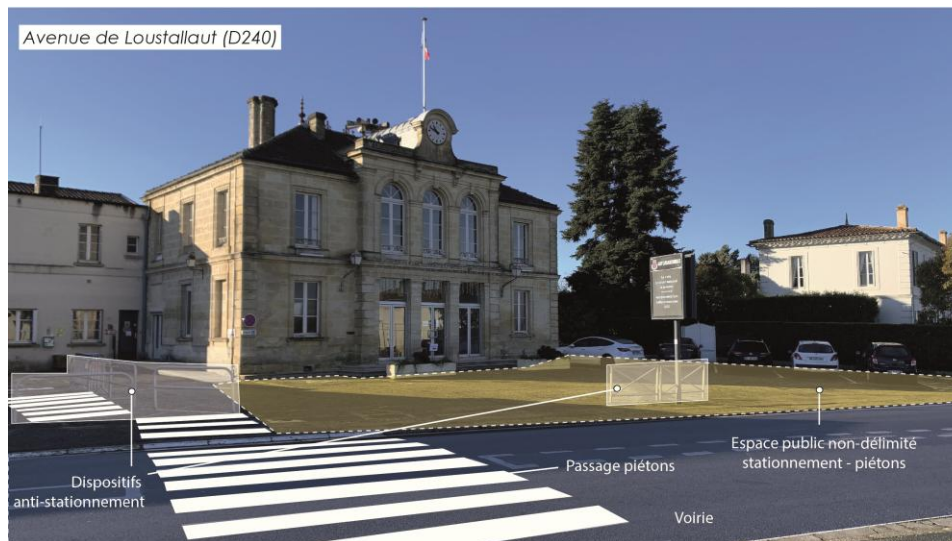
Sens interdit aux abords des écoles



Mise en accessibilité de l'arrêt de transport collectif

L'**évolution récente des modalités de stationnement** vise à réduire l'emprise de la voiture sur l'espace public du centre-bourg, au profit des piétons et des cyclistes (voir pages précédentes). Cet objectif sera poursuivi par la **requalification des entrées de bourg**, du **bourg**, des **voiries** et des **espaces publics** (*étude préalable d'aménagement de bourg – 2022-2023*).

Sur le **reste du réseau viaire**, la question des aménagements dédiés aux modes actifs se pose moins, car le **trafic routier** y est **plus limité**, les usages et fonctions des espaces étant **moins propices aux piétons**. Les espaces résidentiels sont par exemple plutôt accessibles et pacifiés pour les modes actifs, le partage de voie étant existant de fait.



Usages sur l'emprise et la voie publique de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

8. URBANISME ET PATRIMOINE

8.1. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Historiquement, Saint-Caprais-de-Bordeaux est un territoire peu développé. Au **XVIII^e siècle** :

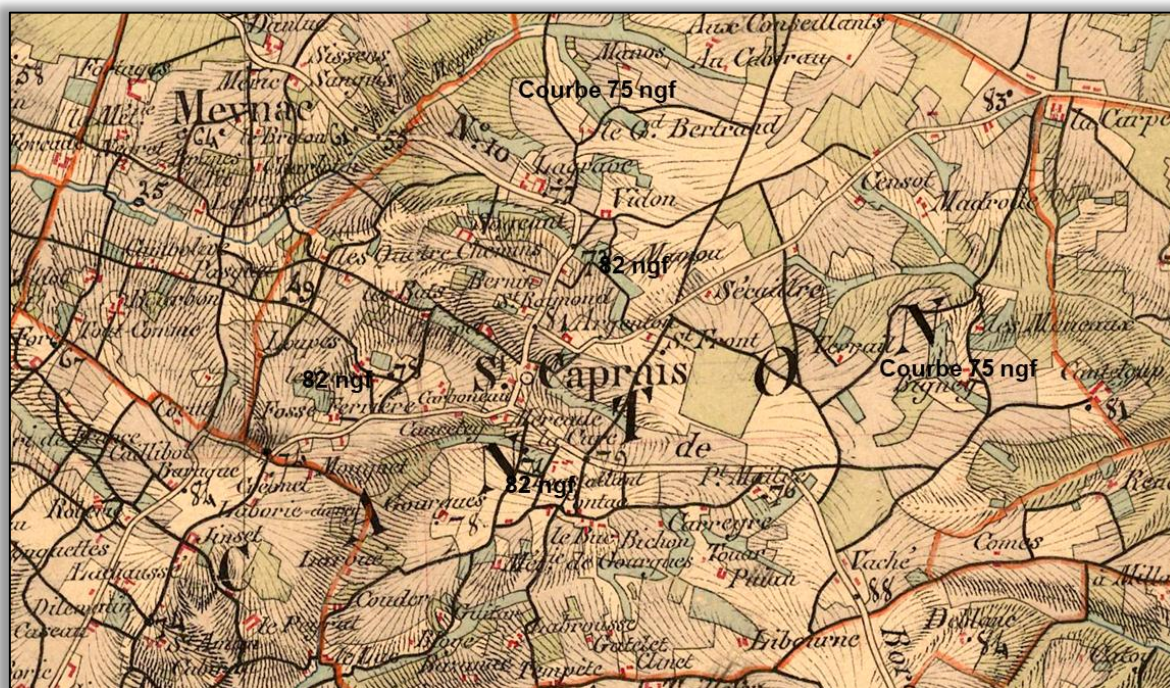
- Il est maillé de **petits bourgs et hameaux** : La Chaise, Le Buc, Saint-Front... ;
- Le **tracé de la RD 240**, qui a subi quelques modifications, et celui de la **RD 14**, apparaissent.



Carte de Cassini XVIIIe⁵⁰

Au **XIX^e siècle** :

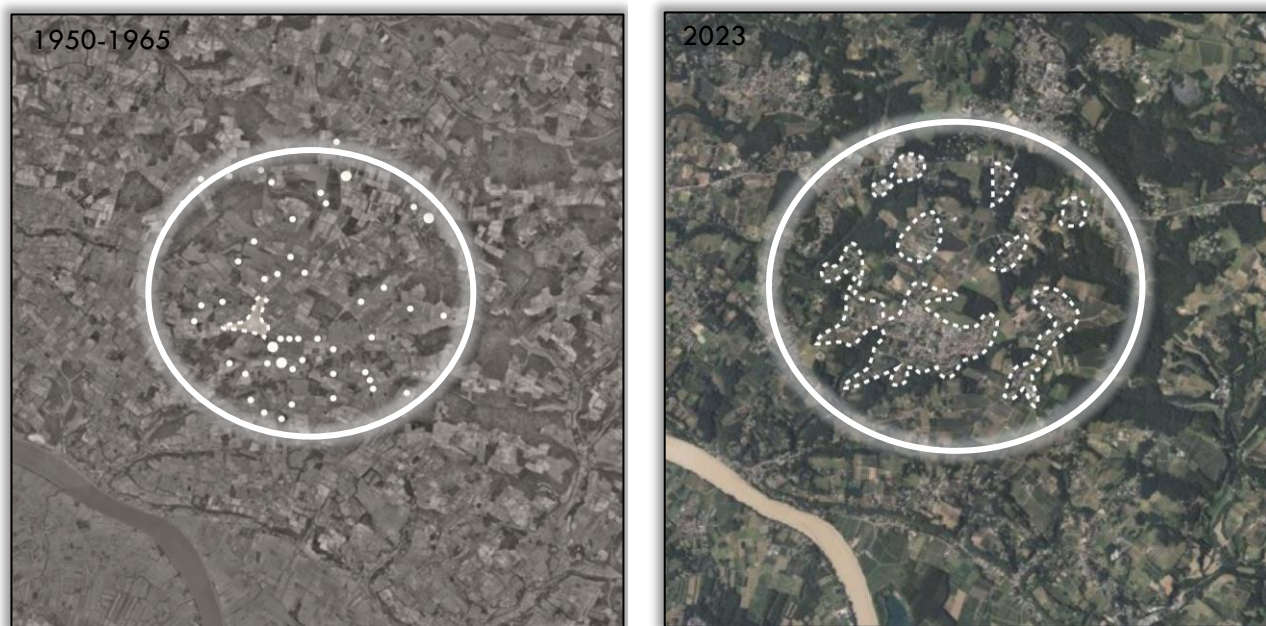
- Les **limites communales** sont les mêmes que celles d'aujourd'hui ;
- S'ils sont toujours resserrés, le **bourg** et les **hameaux se développent** ;
- Du **bâti diffus** et **disséminé** s'implante sur plusieurs hameaux le long des voies (Carboneau, Mercade, Argenton, Carreyre, Gourgues...), avec un **bourg** qui n'est **pas encore défini** ;
- La topographie est marquée par des vallées formées par les cours d'eau du Moulineau, de la Soye et du Luc, la commune étant située à l'extrémité du plateau en balcon vers la Garonne ;
- L'occupation des sols est majoritairement tournée vers les **cultures, boisements, prés, vignes...**



Carte d'État-Major (1820-1866)⁵¹

⁵⁰ Source : geoportail.gouv.fr.

⁵¹ Source : geoportail.gouv.fr.



Évolution de la tâche urbaine sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux⁵²



Localisation des logements selon la date de construction sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

⁵² Source fonds de plan : geoportail.gouv.fr.

	Avant 1945	1946-1970	1971-1990	1991-2015
Part des constructions	13%	4%	40%	43%

Part des constructions suivant les périodes sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

13% des logements datent d'avant 1945 ; ils sont situés pour la plupart au sein du bourg, et des hameaux historiques ; 83% des constructions ont été réalisées en moins de 45 ans.

La structure urbaine de Saint-Caprais-de-Bordeaux s'est largement développée depuis plusieurs siècles : le **bourg** et les **hameaux** se sont **étendus jusqu'à ce que l'urbanisation se rejoigne entre ces entités**, soutenue par la **pression démographique** connue depuis la **seconde moitié du XXe siècle**.

Le tracé des RD 240 et 115 représente une coupure importante au niveau spatial, paysager et écologique.

La structure urbaine est également contrainte par la présence sur la commune de **zones humides**, de **mouvements de terrains**, ou encore de **prairies, boisements et terrains agricoles** répartis sur l'ensemble du territoire.

L'urbanisation « au coup par coup » de logements individuels purs a laissé des espaces vides au sein de la tâche urbaine qui constituent aujourd'hui un potentiel gisement foncier important, mais nécessitant impérativement une logique d'aménagement d'ensemble concertée.

L'urbanisation s'est ainsi étendue suivant des formes urbaines plus largement standardisées au fil des années.

8.2. LES FORMES URBAINES ANCIENNES

a) LE CENTRE-BOURG



Centre-bourg – Route de Gourgues

Composants urbains

- Entre 3 et 35 logements / hectare.
- Îlots ouverts, façades urbaines laissant place à des jardins à l'avant et à l'arrière.
- Bâti en ordre continu ou semi-continu.
- Alignement sur rue partiel.
- Hauteurs comprises entre rez-de-chaussée et R+1 (R+2 à l'exception).

Modèle(s) d'habitat dominant(s)

- Maisons de bourg, pavillons et petits collectifs.
- T1 à T9, avec une majorité de T4 et T5.

Caractéristiques fonctionnelles

- Structure urbaine contrainte (rues étroites, voies départementales non adaptées à un contexte de bourg...).
- Espaces non bâtis constitués de cours intérieures, jardins ou espaces publics (stationnement / délaissés : terrains enherbés...).
- Stationnement résidentiel sur rues, aires de stationnement ou espaces privés.

Usage(s) dominant(s)

- Mixité fonctionnelle (habitat) avec rez-de-chaussée commerciaux.
- Équipements.

Ce tissu concerne essentiellement le noyau ancien du bourg le long de la RD 240.

b) LES HAMEAUX ANCIENS



Hameau Madrolle

Composants urbains

- Entre 2 et 10 logements / hectare.
- Pas de concept d'ilot (ou de manière très partielle).
- Tissu urbain relativement compact, en ordre semi-continu ou discontinu.
- Alignement sur rue quasi-inexistant.
- Hauteurs comprises entre rez-de-chaussée et R+1.

Modèle(s) d'habitat dominant(s)

- Habitat individuel de taille variable.
- Diversité de formes d'habitat individuel.
- T4 à T6 principalement.

Caractéristiques fonctionnelles

- Tracé viaire étroit.
- Espaces non bâtis constitués de cours intérieures ou jardins.
- Stationnement résidentiel sur rue ou privé.

Usage(s) dominant(s)

- Habitat.

Ce tissu concerne essentiellement les hameaux anciens répartis sur le territoire communal : **Carboneau, Mercade, Argenton...** Le **développement pavillonnaire** vient rapprocher la plupart de ces anciennes unités entre elles.

8.3. LES FORMES URBAINES CONTEMPORAINES

a) LE DIFFUS



Avenue de Mercade

Composants urbains
• Environ 4 logements / hectare. • Emprise des constructions et des lots variable. • Bâti en ordre discontinu. • Hauteurs limitées en rez-de-chaussée. • Clôtures.
Modèle(s) d'habitat dominant(s)
• Maison individuelle. • T4 à T6 principalement.
Caractéristiques fonctionnelles
• Tracé viaire relativement étroit. • Espaces non bâtis constitués de jardins privatifs clôturés. • Stationnement résidentiel sur la parcelle.
Usage(s) dominant(s)
• Habitat.

Les extensions contemporaines des noyaux anciens concernent des locaux d'habitation en majorité. Les **formes urbaines associées** sont **quasi-identiques**, quelle que soit la période de construction.

Elles se sont **développé le long des axes de communication** et de manière plus ou moins dense. Il s'agit généralement de **lots de taille importante**, comportant des jardins, garages, piscines, dépendances..., où la **densité** est aussi **la plus faible**.

Les **potentialités de division parcellaire** dans ce tissu d'habitat individuel, sont ainsi importantes, et peuvent générer des problématiques urbaines et fonctionnelles notables (ressource en eau, réseaux...).

b) LES LOTISSEMENTS



Lotissement Les Charmilles

Composants urbains

- Environ 15 logements / hectare.
- Taille des parcelles variable, mais généralement grande.
- Bâti continu, non-aligné sur rue.
- Bâti contemporain en rez-de-chaussée.
- Clôtures.

Modèle(s) construction(s) dominant(s)

- Maison individuelle.
- Formes urbaines et bâties homogènes.
- T4 à T5 principalement.

Caractéristiques fonctionnelles

- Tracé viaire relativement large.
- Espaces non bâtis constitués de jardins privatifs clôturés.
- Stationnement résidentiel sur la parcelle.

Usage(s) dominant(s)

- Habitat.

Plusieurs lotissements se sont développés, en partie dans la période la plus récente, entre 2006 et 2020. Ce développement a été réalisé de manière **plus organisée que les extensions contemporaines**, avec davantage de **travail dans l'épaisseur**, et des **tailles de lots plus réduites**.

c) L'HABITAT COLLECTIF



Les Senioriales – Avenue de Cavernes

Composants urbains
• Jusqu'à 25-35 logements / hectare. • Tailles de lots importantes, maisons de plain-pied groupées. • Bâti en ordre continu, non-aligné sur rue. • Bâti contemporain en R+1. • Clôtures / portails.
Modèle(s) construction(s) dominant(s)
• Individuel groupé. • T4 à T5 principalement.
Caractéristiques fonctionnelles
• Tracé viaire relativement large (sens uniques). • Espaces non-bâtis constitués d'espaces verts et de places de stationnement.
Usage(s) dominant(s)
• Habitat.

Peu présent sur la commune, l'habitat collectif a essentiellement été développé par les **baillleurs sociaux**. On retrouve cette forme urbaine au niveau du **centre-bourg**, à proximité de la Maison de santé, en raccrochement des lotissements existants.

8.4. LES ZONES D'ACTIVITES



ZAE « Le Limancet »

Composants urbains
• Zone d'activités commerciales et industrielles. • Friche, faible qualité architecturale. • Proximité avec le tissu bâti ancien et le château Les Conseillers.
Modèle(s) construction(s) dominant(s)
• Bâtiments à forte emprise au sol. • Hauteurs importantes. • Bâti en ordre discontinu.
Caractéristiques fonctionnelles
• Tracé viaire large. • Pas d'aménagements doux. • Stationnement sur la parcelle et l'emprise publique.
Usage(s) dominant(s)
• Commerce. • Industrie.

La zone d'activités économiques (ZAE) « Le Limancet » se trouve au Nord de la commune, imbriquée entre la **RD 14** et le **tissu d'habitat ancien**. La proximité avec ce tissu d'habitat est susceptible de générer des nuisances et pollutions.

9. CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

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 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. 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.

Toutes les données sont exprimées en **surface brute** qui comptabilise, par exemple, les **espaces communs**, de **voiries** et de **réseaux divers**, qui ne sont pas comptabilisés dans la surface nette.

9.1. 25,55 HECTARES D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS CONSOMMES ENTRE 2012-2021

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), rend nécessaire l'utilisation d'outils d'observation préexistant, même si ceux-ci n'ont pas été créés pour cet exercice et sont perfectibles.

D'un point de vue méthodologique, ont été utilisés les fichiers fonciers 2021 (pour la date des constructions), l'OCS (OCcupation du Sol) régionale de la Nouvelle-Aquitaine (pour connaître la nature des sols artificialisés), les photos aériennes de l'IGN depuis 2009.

Il s'agit de constater la **consommation d'espace effective** : toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial, sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état.

La période de référence retenue correspond à **2012/2021** (10 années pleines).

Lors de ces 10 années, **25,55 hectares** ont été **urbanisés** sur Saint-Caprais-de-Bordeaux : **81%** de l'espace urbanisé a permis de développer l'**habitat**, **7%** les **activités** économiques, industrielles ou commerciales, et **12%** les **équipements** de superstructures ou d'infrastructures et l'**activité agricole**.

L'urbanisation a touché autant les **terres agricoles** (à **44%**) que les **territoires artificialisés** (à **41%**), les **forêts** et **milieux naturels** étant concernés par **15%** des surfaces.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référente au regard du code de l'urbanisme est de 15,02 hectares (sont comptabilisés les données en rouge dans le tableau ci-dessous : la consommation d'espaces déjà artificialisés ne rentre pas dans le calcul, mais est indiquée pour assurer la toute transparence de l'analyse).

	Territoires artificialisés	Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)			Bâti détruit	Total général
		Territoires agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Total espaces NAF		
Habitat	9,11	9,45	1,84	11,29	0,26	20,67

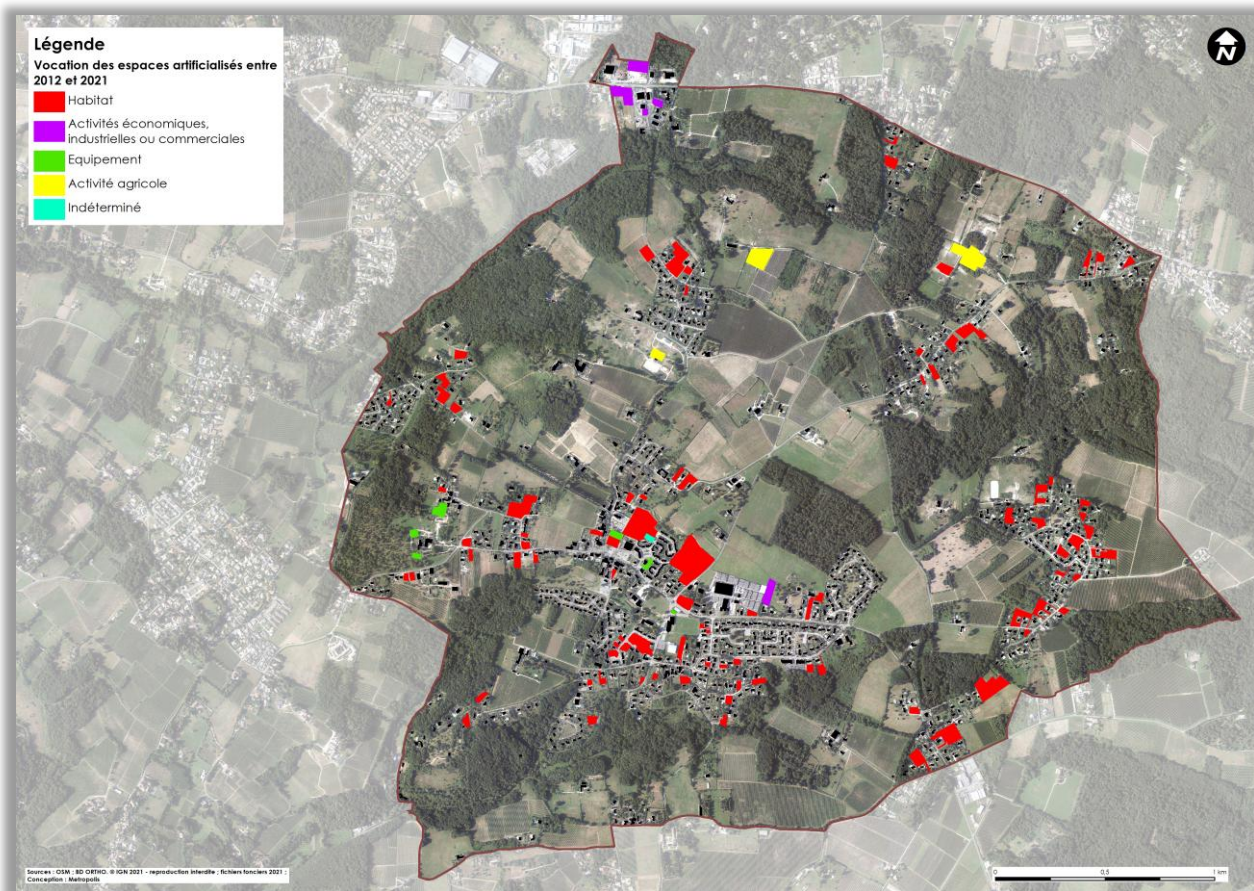
Activités	0,83	0,42	0,45	0,87	/	1,70
Équipements	0,33	/	0,54	0,54	/	0,87
Activité agricole	/	1,09	1,12	2,21	/	2,20
Indéterminé	/	0,11	/	0,11	/	0,11
Total général	10,27	11,07	3,94	15,02	0,26	25,55

Consommation d'espaces à Saint-Caprais-de-Bordeaux sur 10 ans selon la vocation, en hectares (surfaces brutes)

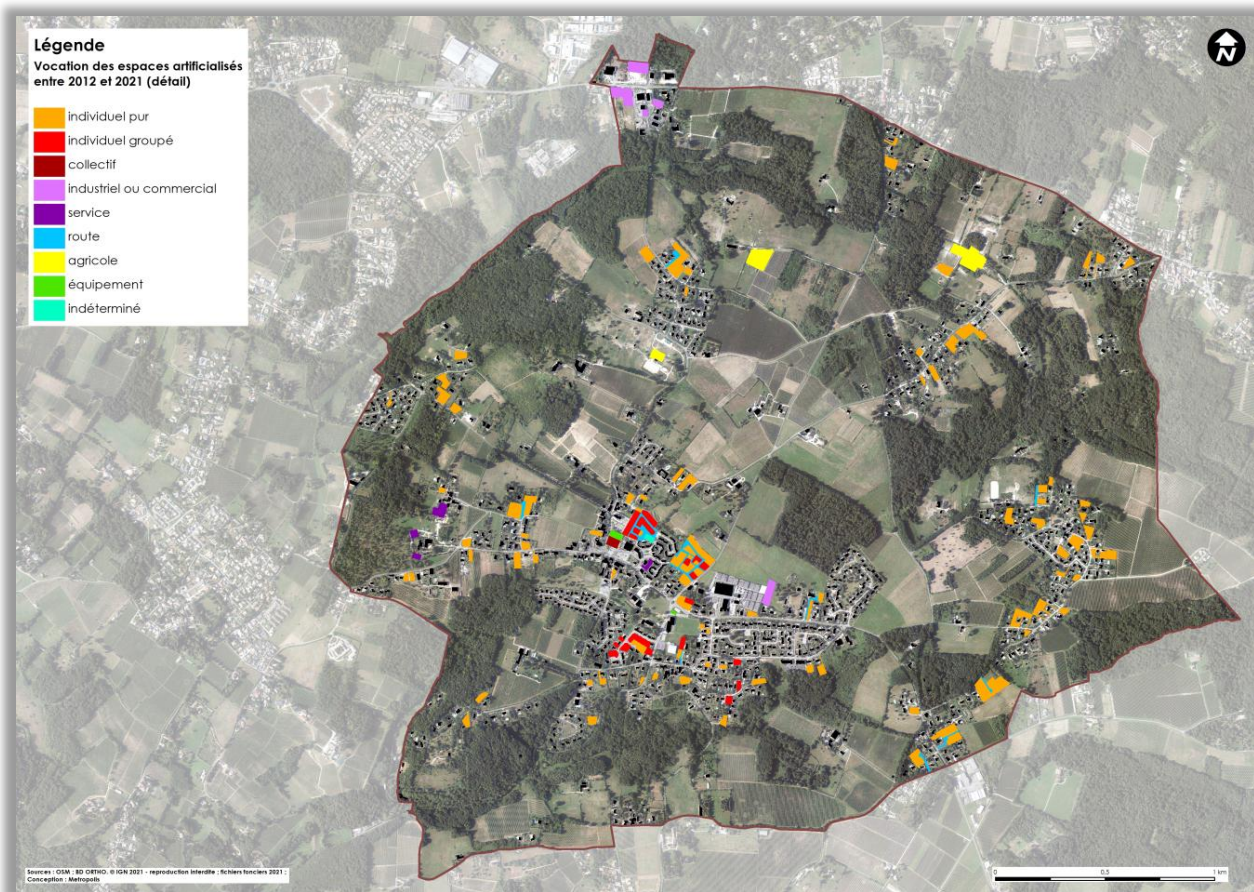
La **surface brute référente par logement** est de **684 m²**. En moyenne, la **densité** produite ces 10 dernières années a été de **15 logements / hectare** (12 pour l'individuel pur, 25 pour l'individuel groupé et 73 pour le collectif).

	Nombre de logements	Surface (hectares)	%	Surface moyenne (m ²)
Habitat	276	18,87	100%	684
Individuel pur (1 logement)	195	16,04	85,02%	823
Individuel groupé (plusieurs logements pour la même opération)	65	2,60	13,79%	400
Collectif	16	0,22	1,19%	140

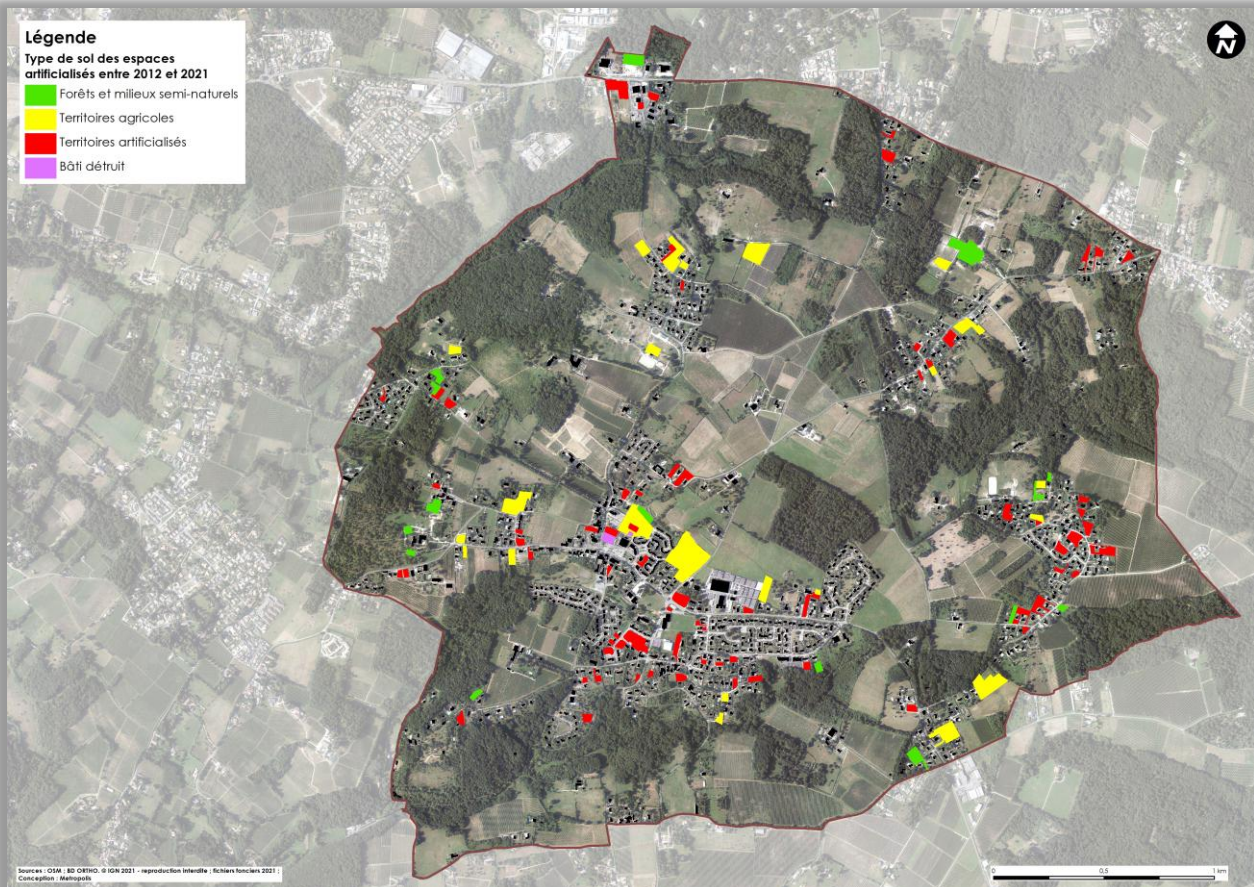
Consommation d'espaces à vocation d'habitat à Saint-Caprais-de-Bordeaux sur 10 ans



Consommation d'espaces à Saint-Caprais-de-Bordeaux sur 10 ans selon la vocation



Consommation d'espaces détaillée à Saint-Caprais-de-Bordeaux sur 10 ans selon la vocation



Consommation d'espaces à Saint-Caprais-de-Bordeaux sur 10 ans selon le type de sol

9.2. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL

a) 85,71 HECTARES D'ESPACES LIBRES AU SEIN DU PLU EN VIGUEUR

Espaces libres à vocation d'habitat

Au-delà du bilan à tirer de l'usage du PLU en vigueur dans la production urbaine générée ces dernières années, dans les fonctionnements et dysfonctionnements observés, il s'agit également de tirer un **bilan quantitatif des espaces actuellement planifiés comme urbanisables à court et long terme**.

La méthode consiste à constater la consommation d'espace planifiée dans le document d'urbanisme. Il ne s'agit pas de **consommation** effective, mais **potentielle**, au regard du droit à construire permis par le document d'urbanisme communal.

L'occupation du sol est une donnée fournie par l'IGN, indépendante de la notion de tâche ou zone urbaine, agricole ou naturelle au sens urbanistique. 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 peut ne pas correspondre exactement à la tâche urbaine définie en application des critères du SCoT.

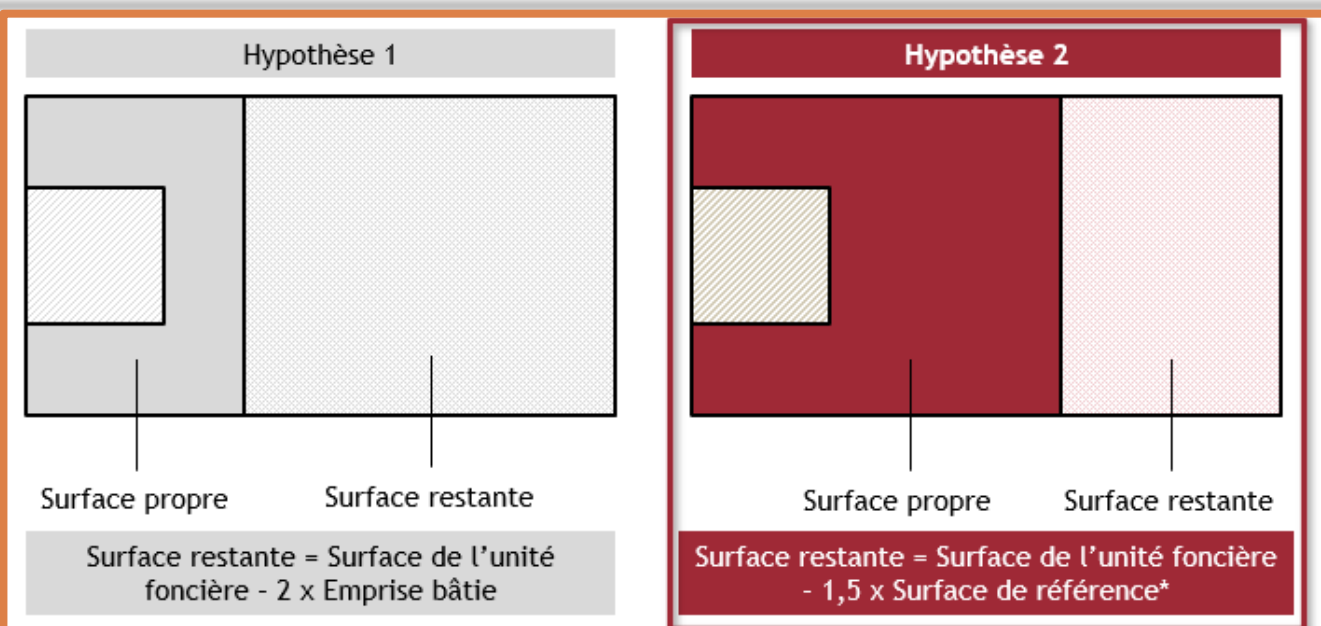
Certaines unités foncières sont de plus exclues du champ de l'étude : nouvelles constructions (ou constructions en cours) non inscrites au cadastre, secteurs couverts par une servitude : espace boisé classé, marges de recul imposées aux constructions...

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est réalisée par un traitement SIG, permettant de déterminer les espaces densifiables au sein des zones constructibles. Les **unités foncières mobilisables** et la **surface potentiellement constructible**, ainsi que le **nombre de logements potentiellement constructibles**, sont identifiés en application d'une **surface mobilisable différenciée en fonction des formes urbaines** définies selon la surface moyenne consommée dans le passé pour un logement, fonction des formes urbaines attenantes.

On obtient ainsi une variation de 400 à 700m² par lot constructible issue d'une division parcellaire, ou d'un comblement de dent creuse.

Ces premiers résultats obtenus sont revus « à la main », au cas par cas en fonction de la réelle capacité de mobilisation foncière, en **excluant** par exemple les **espaces contraints par la topographie**, les **problématiques d'accès**, la **position générale des terrains et du bâti déjà existant**, les **risques et aléas non couverts par une servitude** (inondation, écoulement des eaux pluviales, incendies...), la **connaissance locale des élus et techniciens**...

Cette méthodologie ne prend pas en compte la rétention foncière.



- *Deux hypothèses sont ainsi retenues pour définir la **surface de référence** :
- 400 m² pour l'enveloppe urbaine principale ;
- 700 m² pour les enveloppes urbaines et les secteurs de constructions isolées.

Activité	Enveloppe principale (400 m ²)	urbaine Enveloppe (700 m ²)	urbaine Secteur constructions (700 m ²)	de isolées Total général
Unité foncière libre (en hectares)		6,76		6,76
Zone urbaine		6,76		6,76
Division parcellaire (en hectares)		1,59		1,59
Zone urbaine		1,59		1,59
Total		8,35		8,35
Total général	19,23	40,4	26,08	85,71

Espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur, selon les vocations

Dans le PLU en vigueur, 85,71 hectares sont constructibles au regard du plan de zonage :

- **77,36 hectares** à destination d'**habitat**, dont 66,42 en zone urbaine, 2,33 en zone à urbaniser à long terme et 8,6 en zone hors espaces libres du PLU ;
- **8,35 hectares** à destination d'**activité économique** en zone urbaine.

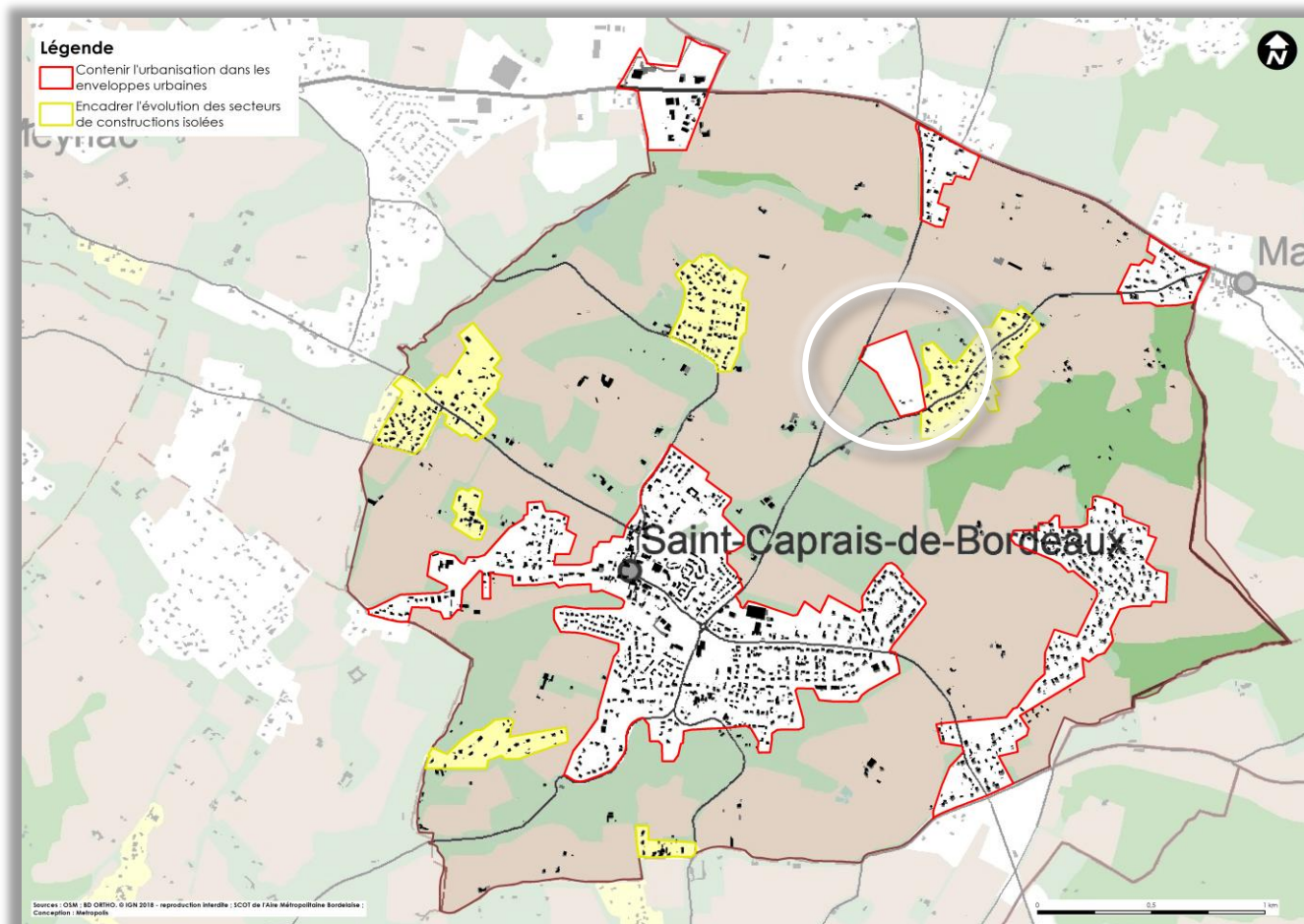
a) 77,36 HECTARES D'ESPACES LIBRES A VOCATION D'HABITAT AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES DU SCOT

Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise affiche l'ambition de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines, pour une consommation plus raisonnée des espaces non bâtis. Dans le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT, il est ainsi prévu dans la partie « L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe » p78, de se référer à l'atlas des enveloppes urbaines. C'est ainsi le SCOT qui définit les enveloppes urbaines à l'échelle du territoire. Afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de l'urbanisation, l'urbanisation est interdite en dehors des secteurs définis.

Le bilan des capacités d'accueil s'est ainsi basé sur les enveloppes urbaines définies par le SCOT.

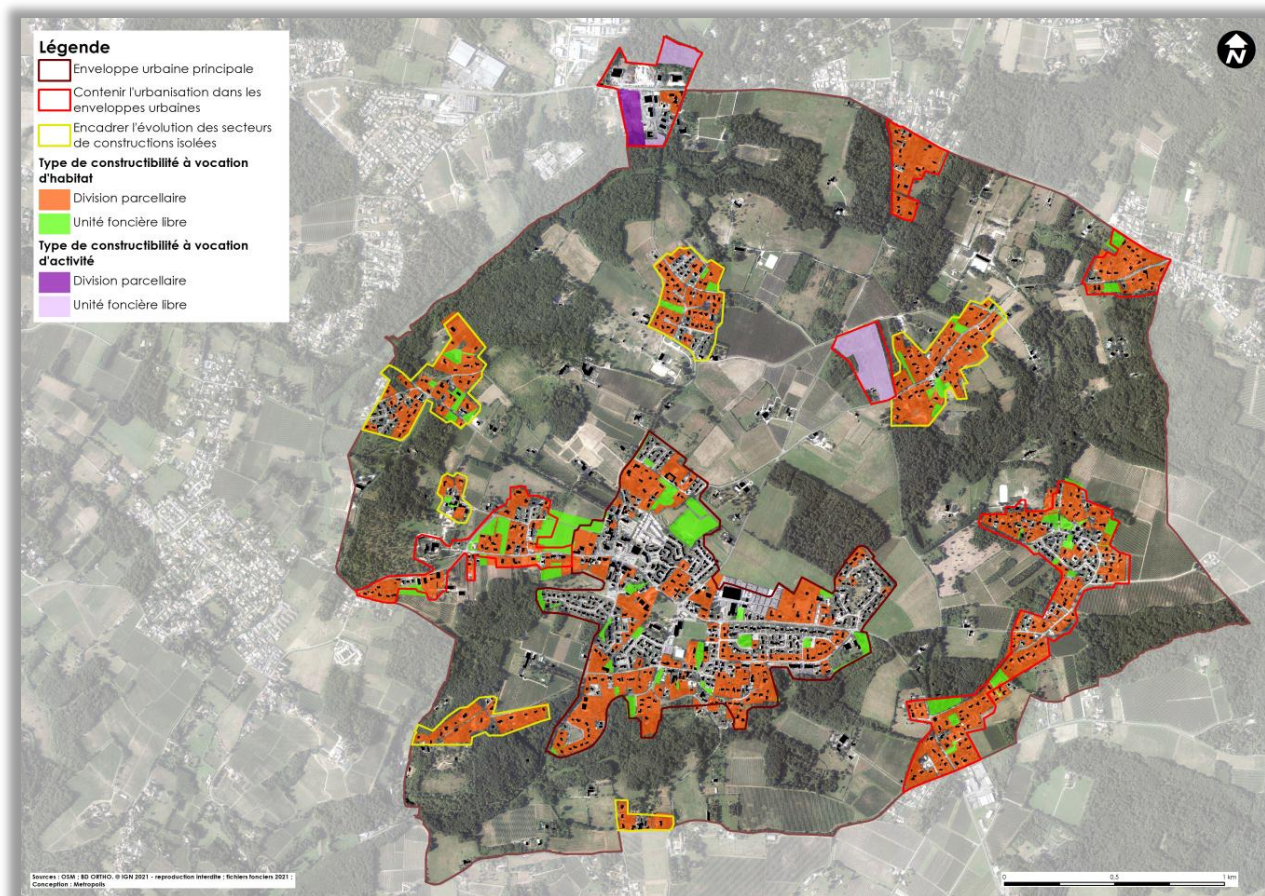


Extrait de l'atlas du SCOT



Enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Cependant le site en enveloppe urbaine sur la route de Madirac, est identifié comme une zone naturelle à protéger en raison des enjeux environnementaux existants. Ce site n'est pas propice au développement d'activités économiques, ni pour une autre vocation.



Espaces libres à Saint-Caprais-de-Bordeaux selon la vocation et le type d'opération

	Enveloppe urbaine principale (400 m ²)	Enveloppe urbaine (700 m ²)	Secteur constructions isolées (700 m ²)	Total général
Habitat				
Unité foncière libre (en ha)	6,70	5,52	3,29	15,51
Zone urbaine	3,18	5,05	1,78	10,01
Zone à urbaniser à long terme	2,33	-	-	2,33
Zone hors espaces libres du PLU	1,18	0,46	1,50	3,14
Division parcellaire (en ha)	12,53	26,53	22,79	61,85
Zone urbaine	10,71	26,18	19,52	56,41
Zone hors espaces libres du PLU	1,83	0,35	3,28	5,46
Total	19,23	32,05	26,08	77,36

Méthodologie de l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces libres

Au total, ce sont 77,36 hectares qui seraient densifiables au sein des enveloppes urbaines définies par le SCOT, dont :

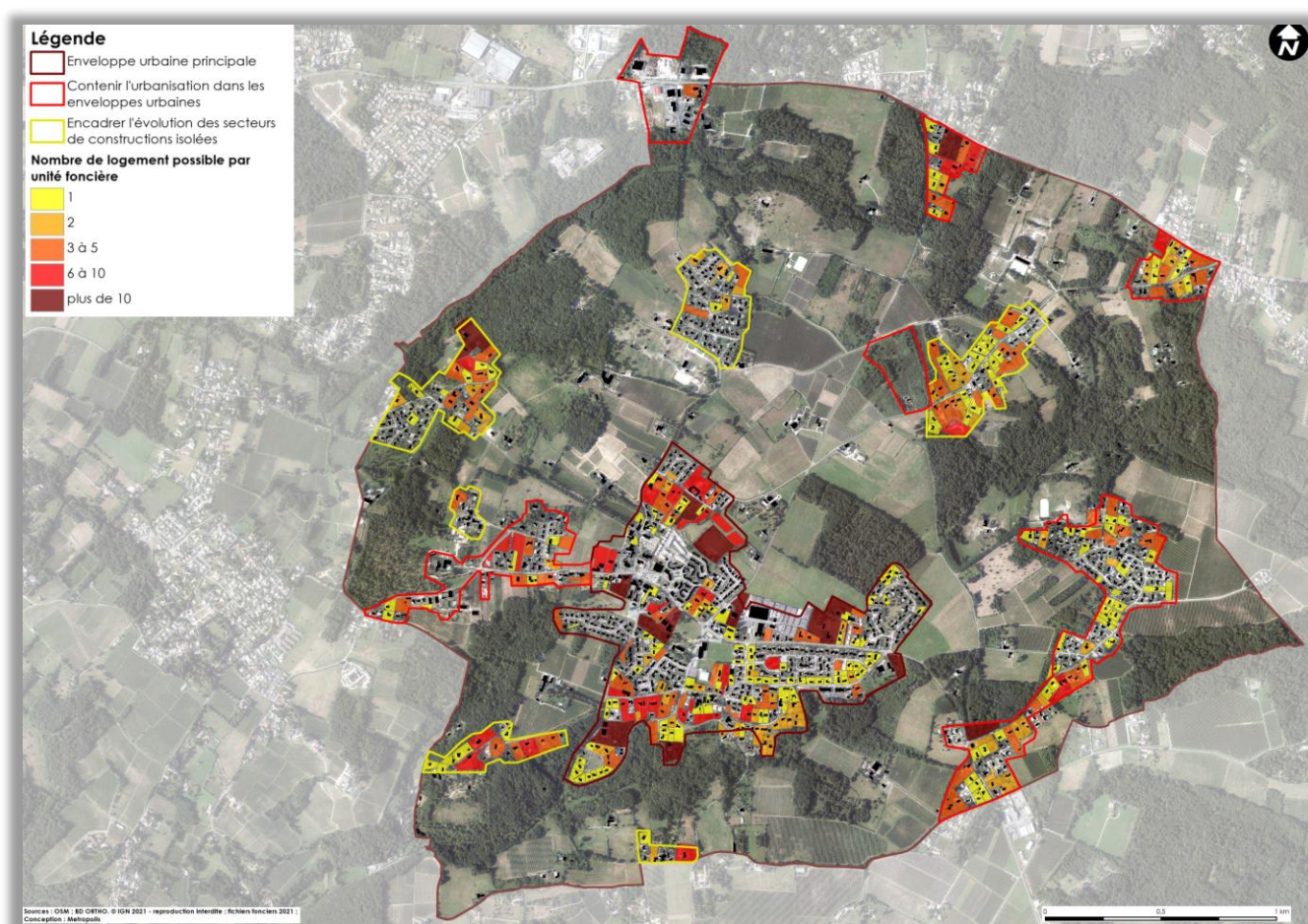
- 15,51 hectares en unité foncière libre,
- 61,85 hectares par division parcellaire, donc moins facilement mobilisables.

Ces données sont des données brutes. Elles ne tiennent pas compte d'enjeux paysagers, de la suffisance des réseaux, de la rétention foncière potentielle... Par ailleurs, il s'agit uniquement d'un état des lieux qui ne prend pas en compte d'éléments de projet. Certains secteurs ne seront peut-être pas maintenus en zone urbaine, ou la densification pourra être contrainte par le règlement afin d'éviter le phénomène de surdensification.

Pour rappel, la consommation moyenne par logement lors de la dernière décennie était de 684 m². Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise fixe un objectif moyen de surface par logement au sein de la tâche urbaine de 700 m² (900 m² pour les logements individuels uniquement).

	Enveloppe urbaine principale	Enveloppe urbaine	Secteur de constructions isolées	Total
Unité foncière libre	162	65	37	264
Division parcellaire	480	187	173	840
Total	642	252	210	1104

Potentiel brut de production de logements dans les espaces densifiables et mutables du PLU en vigueur



Potentiel constructible à Saint-Caprais-de-Bordeaux à vocation d'habitat

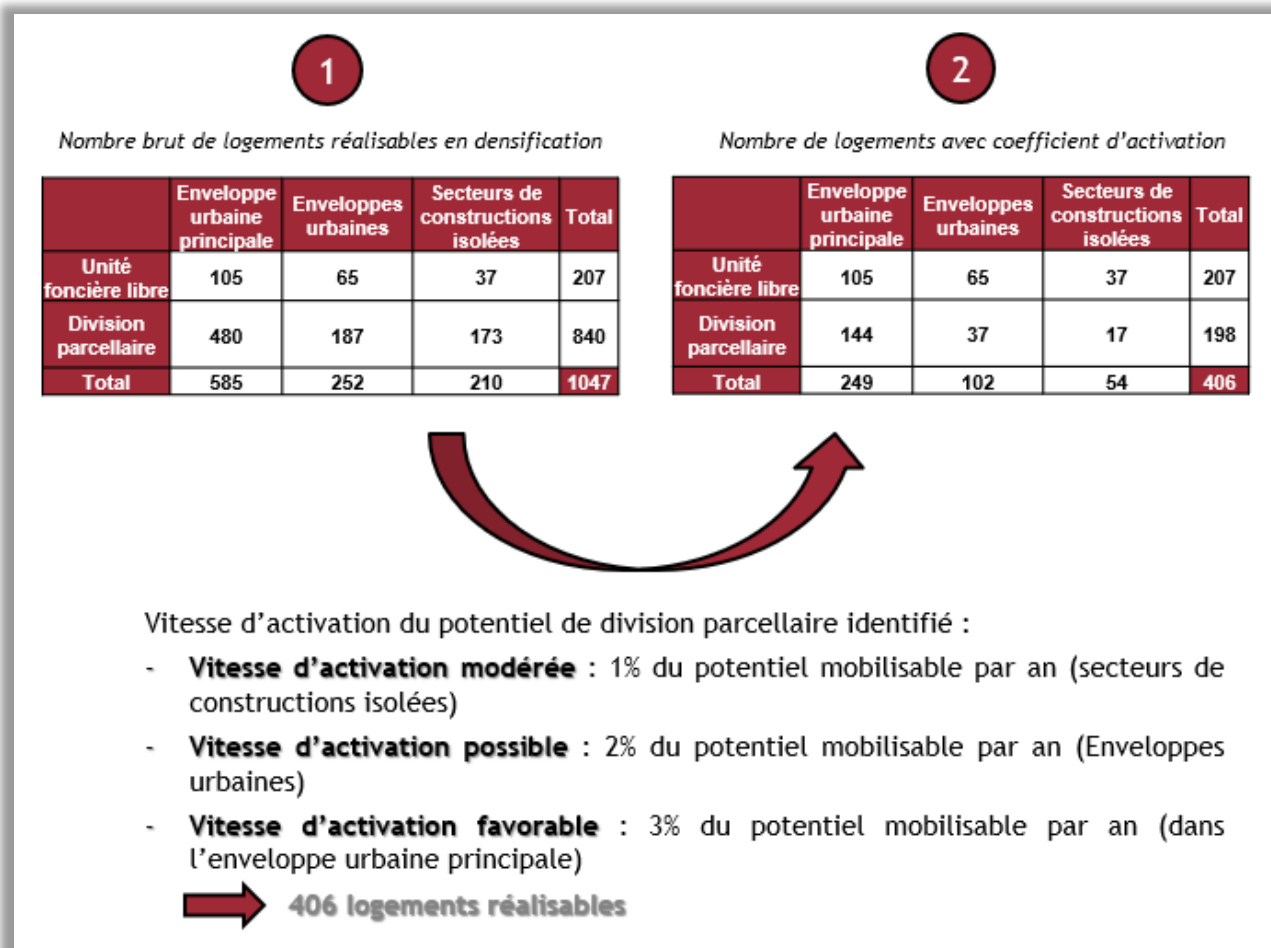
Le PLU en vigueur permet la construction de **1 104 logements** si 100% des espaces repérés sont mobilisés (**1 047 logements hors zone à urbaniser à long terme**). Ce potentiel apparaît bien supérieur aux perspectives précédemment définies (2 100 logements prévus à l'horizon 2030 l'échelle de l'intercommunalité, en application du DOO du SCoT à l'horizon 2030).

Le **potentiel** pour la **division parcellaire** sur l'ensemble de la zone urbaine est de **840 logements**. Ce dernier, très important, doit toutefois être **mobilisé à bon escient**, sans que la construction de nouvelles habitations issues de ces divisions parcellaires n'engendre de dysfonctionnements urbains. Le PLU pourra ainsi, selon les situations, favoriser ou limiter le potentiel de nouvelles constructions issues de division parcellaire.

Par ailleurs, le potentiel brut peut être affiné au regard de critères favorisant ou non la densification (PADD, règles du PLU, localisation des équipements et commerces, pression foncière...). Ainsi, une vitesse d'activation du potentiel selon les secteurs peut être appliquée :

- Une vitesse d'activation modérée : 1% du potentiel mobilisable par an ;
- Une vitesse d'activation possible : 2% du potentiel mobilisable par an ;
- Une vitesse d'activation favorable : 3% du potentiel mobilisable par an.

En application d'un coefficient d'activation, le potentiel serait de 406 logements (voir page suivante).

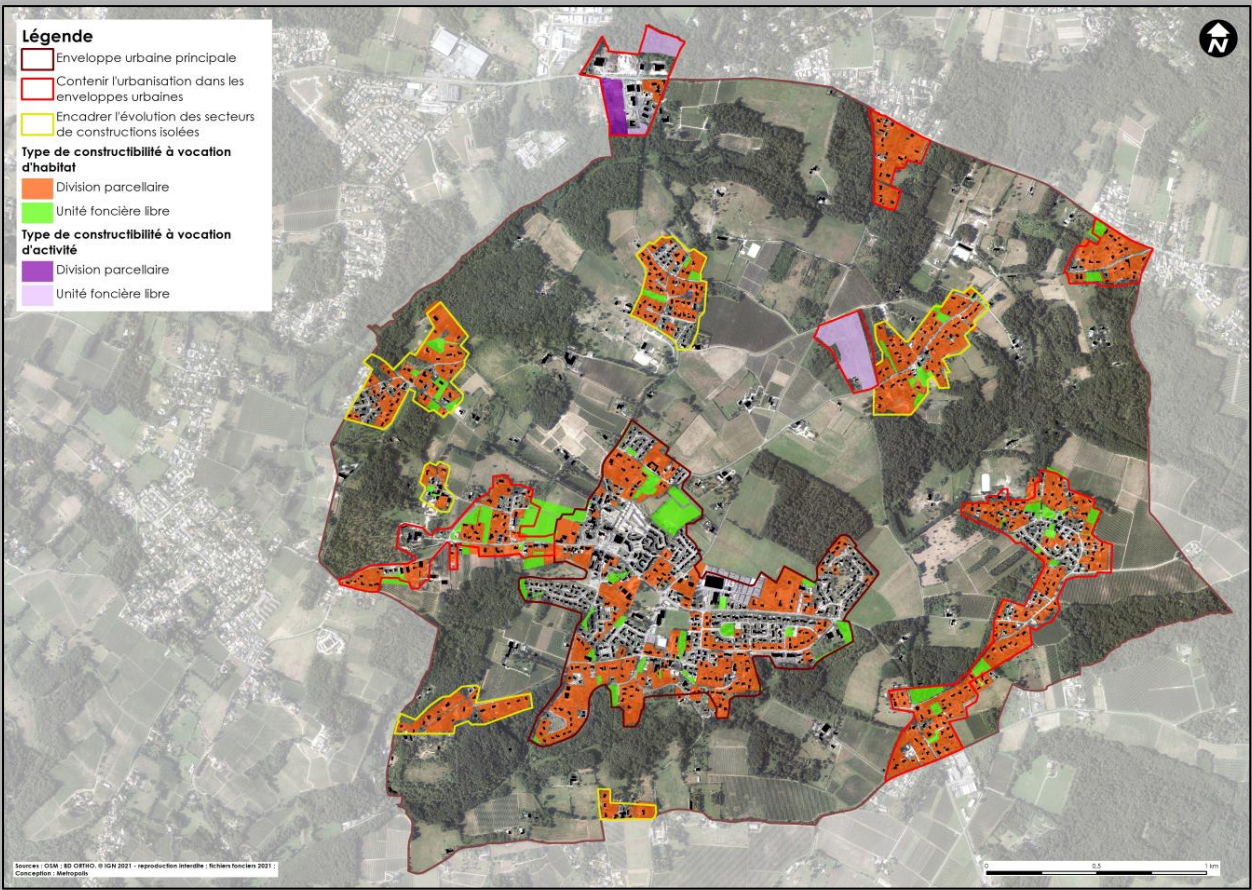


Potentiel de nouveaux logements, selon les coefficients d'activation du potentiel

Le potentiel de logements constructibles sur des espaces déjà artificialisés devra être prioritairement mobilisé afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en assurant la cohérence d'un accueil de nouvelles populations avec les capacités des réseaux existants.

Espaces libres à vocation d'activité

Les espaces libres sont également identifiés au sein des zones à vocation d'activité.



Espaces libres au sein des enveloppes urbaines

	Enveloppes urbaines (en ha)
Unité foncière libre (en hectares)	6,76
Zone urbaine	6,76
Division parcellaire (en hectares)	1,59
Zone urbaine	1,59
Total général	8,35

Espaces libres à vocation d'activité

Au total, ce sont 8,35 hectares qui sont mobilisables au sein des enveloppes urbaines pour le développement de l'activité.

Cependant Le site sur la route de Madirac, est identifié comme une zone naturelle à protéger en raison des enjeux environnementaux existants. Ce site n'est pas propice au développement d'activités économiques, ni pour une autre vocation.

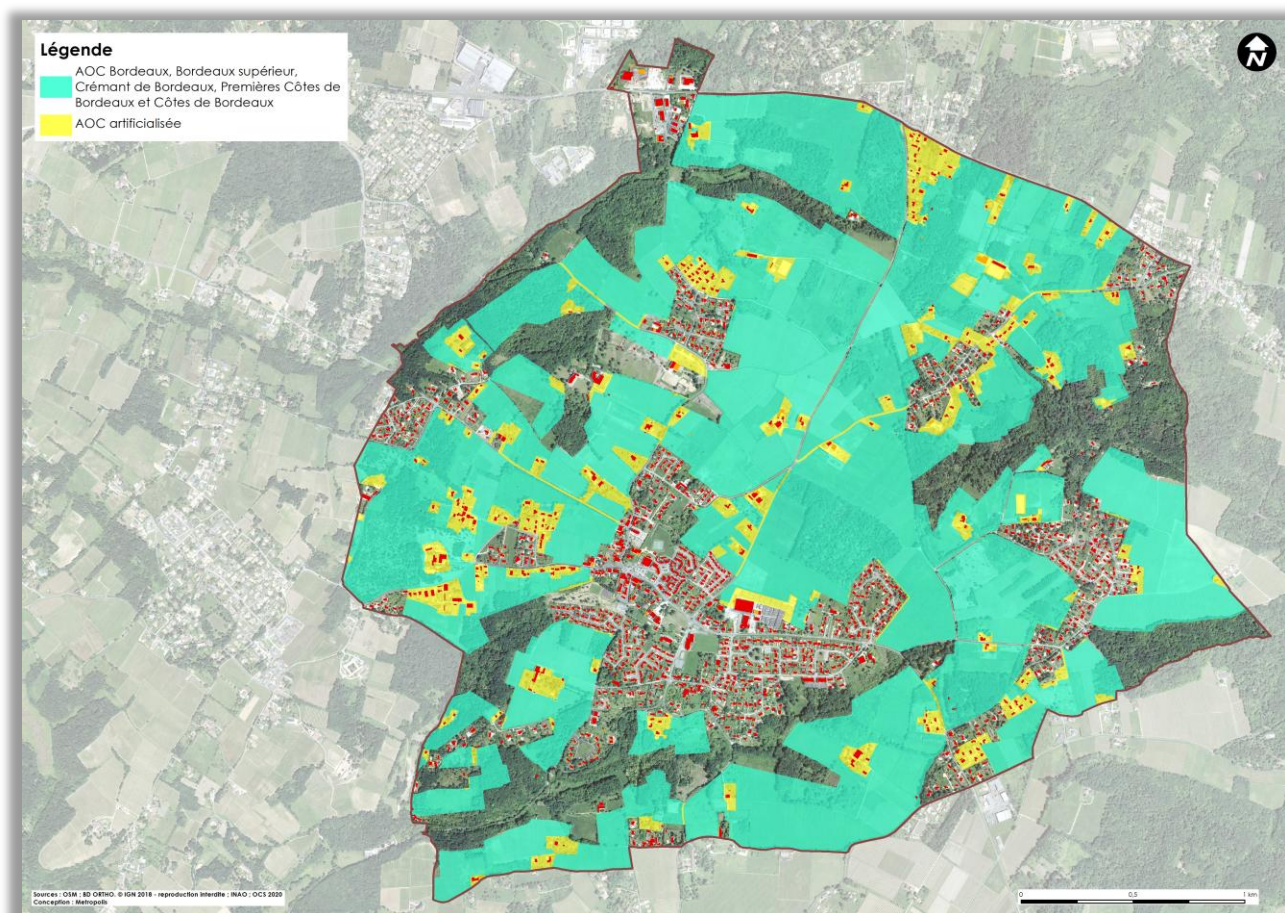
9.3. PERSPECTIVES JUSTIFIABLES DE CONSOMMATION FONCIERE

a) AFFINEMENT DE LA DEFINITION DE LA TRAME POURPRE

L'une des orientations du SCoT vise à **préserver et valoriser les terroirs viticoles**, en raison de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère.

L'article D.112-1-23 du code rural et de la pêche maritime stipule par ailleurs : « 1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte, soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale. »

Les différentes AOC couvrent le même périmètre qui est de 640m². Pour ne pas consommer plus de 2% de l'aire de l'AOC comprise dans le périmètre géographique de la commune, le projet de PLU ne devra pas dépasser la consommation de 12,8 hectares de territoire inscrit en AOC.



Emprise des AOC sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

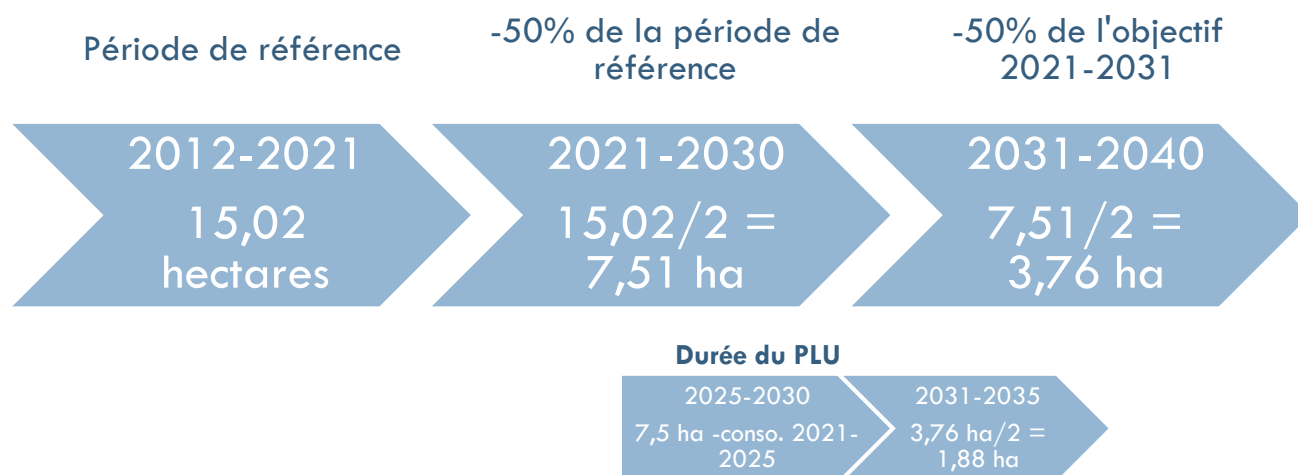
9.4. PERSPECTIVES DE CONSOMMATION FONCIERE

a) CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF)

Le bilan de la consommation d'espaces a été réalisé sur 10 années pleines, de 2012 à 2021. La loi Climat et Résilience demande à diviser la consommation d'espaces par deux et par période de 10 ans.

Le bilan de la consommation d'espaces fait état d'une consommation de 25,55 hectares, dont 15,02 hectares d'espaces NAF. Les perspectives de consommation foncière d'espaces NAF se fait donc sur ce bilan de 15,02 hectares.

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux est prévu pour une période d'application de 10 ans, allant de 2025 à 2035.



La consommation maximale du PLU serait donc de 9,38 hectares maximum, à laquelle il faudra retirer la consommation 2021-2025.

b) HABITAT

Le DOO du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, précise, dans un **rapport de compatibilité**, que :

- 40% de la mise sur le marché de logement doit être réalisé au sein du périmètre aggloméré.
- 60% de la mise sur le marché de logement doit être réalisé par extension de l'urbanisation.

Pour rappel, le SCoT définit un objectif moyen de 700 m² par logement (900 m² pour les logements individuels uniquement), et deux hypothèses ont été retenues pour déterminer la **surface de référence** concernant les espaces libres :

- 400 m² pour l'enveloppe urbaine principale ;
- 700 m² pour les enveloppes urbaines et les secteurs de constructions isolées.

Au regard des besoins prospectifs préalablement exposés, la consommation foncière devrait être proche des hypothèses suivantes :

	Hypothèse très basse	Hypothèse basse	Hypothèse SCOT	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
	0,80%	1,00%	1,12%	1,40%	2,00%
Nombre de logements à mettre sur le marché à l'horizon 2034	154	189	210	261	372
40% au sein du périmètre aggloméré	62 log 4,4 ha / 2,5 ha	75 log 5,4 ha / 3 ha	84 log 6 ha / 3,4 ha	104 log 7,4 ha / 4,2 ha	149 log 10,6 ha / 6 ha

14 log/ha / 25 log/ha					
60% en extension de l'urbanisation	92 log	113 log	126 log	157 log	223 log
14 log/ha / 25 log/ha	6,6 / 3,7 ha	8,07 / 4,5 ha	9 ha / 5 ha	11,2 ha / 6,3 ha	15,9 ha / 8,9 ha

Perspectives de consommation foncière à l'horizon 2034 sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

En application des hypothèses de croissance démographique du SCOT, par exemple, afin d'assurer la production de logements nécessaires au projet démographique, le PLU devrait permettre de planifier, au maximum, 9 hectares en extension de l'enveloppe urbaine existante à l'horizon 2034.

c) DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

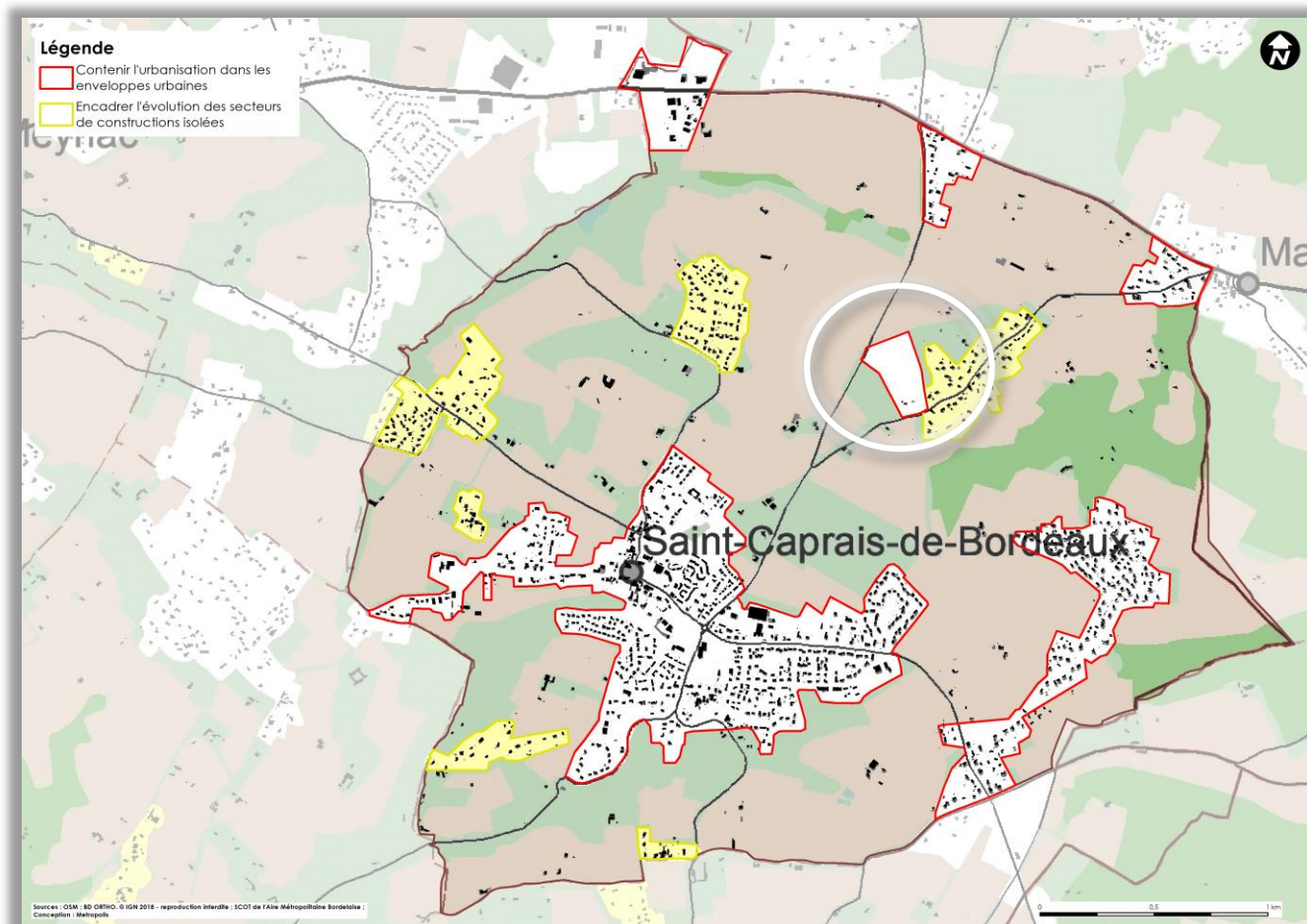
Voir partie Économie : les orientations du SCoT

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'une zone d'activités économiques (ZAE) « Le Limancet » au Nord de son territoire. Si la capacité d'accueil y est limitée, des possibilités de densification existent.

Par ailleurs, un espace a été identifié par le SCoT en tant qu'enveloppe urbaine pouvant accueillir des activités entre les routes de Sadirac et de Madirac. Cet espace est inscrit en zone UY⁵³ du PLU en vigueur (cf carte ci-après). Il n'est à ce jour ni aménagé, ni bâti. Il s'agit donc d'un potentiel net du PLU en vigueur.

Cependant le site en enveloppe urbaine sur la route de Madirac, est identifié comme une zone naturelle à protéger en raison des enjeux environnementaux existants. Ce site n'est pas propice au développement d'activités économiques, ni pour une autre vocation.

⁵³ Les zones UY sont des zones destinées à l'accueil des activités économiques.



Enveloppes urbaines définies par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise