

SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.3 Explication du projet et de la déclinaison réglementaire

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

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

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

PLU approuvé par D.C.M du 16/10/2025



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 3.

TOME 3 : Justification des choix

1. LES GRANDS ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	5
2. EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DUABLES (PADD)	9
2.1. Politiques d'aménagement.....	10
2.2. Équipements	16
2.3. Urbanisme	20
2.4. Paysage.....	22
2.5. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	23
2.6. Continuités écologiques	25
2.7. Habitat.....	25
2.8. Transports et déplacements.....	31
2.9. Réseaux d'énergie.....	33
2.10. Communications numériques.....	33
2.11. Équipement commercial	33
2.12. Développement économique et de loisirs.....	34
2.13. Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	35
3. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	37
3.1. Méthodologie et objectifs des OAP.....	38
3.2. Présentation d'un site : exemple OAP Mercade	40
3.3. Orientations d'aménagement.....	41
3.4. Principes et programme d'aménagement.....	42
4. EXPLICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	49
4.1. Énoncé des définitions des destinations des constructions.....	50
4.2. Principes généraux communs à toutes les zones.....	52
4.3. Les zones urbaines.....	56
4.4. Les zones à urbaniser.....	73
4.5. Les zones agricoles et naturelles et forestières	86
4.6. Les emplacements réservés.....	105
4.7. Bâtiments pouvant changer de destination.....	108
4.8. Outils de protection et de mise en valeur du territoire.....	108
5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU.....	113
5.1. Tableau des surfaces	114
5.2. Analyse de la capacité de production de logements dans le PLU	115
5.3. Évolution de la capacité d'accueil.....	117
5.4. Atteintes aux surfaces affectées à des productions AOP	118

5.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	119
6. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	122
6.1. Rappel réglementaire.....	123
6.2. Récapitulatif des documents « supra » à intégrer	123

1. LES GRANDS ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

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

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

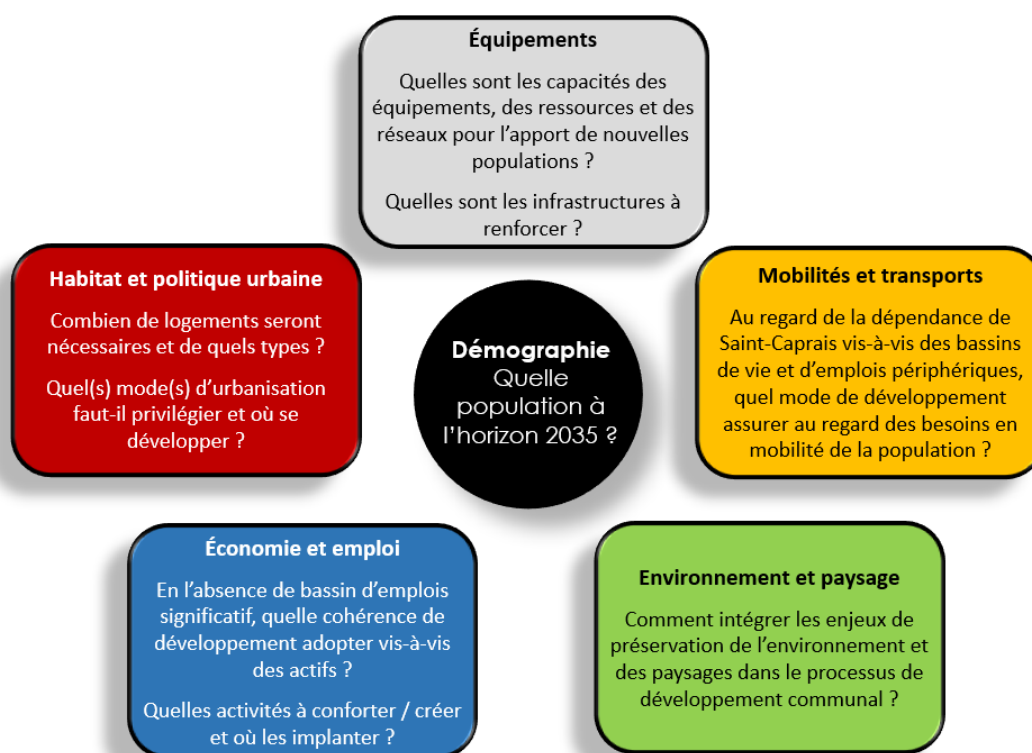
Les éléments de prospective à considérer pour ces scénarios sont les suivants :

- Les **hypothèses de développement démographique** pour la prochaine décennie.
- Les **caractéristiques intrinsèques du scénario** :
 - Les « invariants »

Il s'agit d'intégrer les contraintes physiques, spatiales et fonctionnelles qui s'imposent à Saint-Caprais-de-Bordeaux : protection du milieu naturel et des paysages, prise en compte des risques, servitudes diverses, cadre réglementaire et législatif...

- Les variables

Il est nécessaire de définir les grandes orientations et les objectifs en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'équipements collectifs, d'environnement...



Ainsi, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise fixe des objectifs en matière d'accueil de population d'ici à 2030. Il détermine ainsi un taux de croissance démographique prévisionnel de 1,12% pour les communes qui font partie du niveau d'armature territoriale des bassins de vie.

Même si au regard des tendances passées, la commune est en mesure de justifier un tel taux de croissance démographique annuel sur son territoire, dans la recherche d'un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré et dans l'objectif de conforter le centre-bourg, l'hypothèse de développement a été abaissée à 1%, correspondant à l'accueil d'environ 406 habitants et à la programmation d'environ 200 logements d'ici à 2034.

Le PLU révisé de Saint-Caprais-de-Bordeaux inscrit donc son développement en compatibilité avec les projections du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Par ailleurs, la commune sera soumise sous peu aux **objectifs légaux de production de logements sociaux** imposés par l'article 55 de la loi SRU. Comptabilisant 3 490 habitants au 1^{er} janvier 2024, Saint-Caprais a en effet presque atteint le seuil minimal de 3 500 habitants pour l'assujettissement à l'obligation de disposer de **25% de logements sociaux d'ici à 2025**.

Le projet de territoire choisi vise donc à **apprécier la capacité du territoire à accueillir cette nouvelle population au vu des contraintes et potentialités, et à définir les modalités de développement**.

À l'issue des ateliers de réflexion avec les élus, en tenant compte des remarques émises lors des étapes de concertation publique, le projet communal décliné dans le PADD s'articule au travers de 4 grandes orientations :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé

1.1. *Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif*

1.2. *Créer environ 200 logements pour accueillir environ 400 habitants à l'horizon 2033*

1.3. *Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée*

2. Valoriser le cadre de vie

2.1. *Conforter les principales entités urbaines*

2.2. *Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux*

2.3. *Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale*

3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources

3.1. *Renforcer l'identité du territoire par la valorisation des milieux et des paysages*

3.2. *Adapter le développement communal aux ressources en eau*

4. Pérenniser et conforter les activités économiques

4.1. *Maintenir et développer les activités économiques*

4.2. *Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non contraint*

2. EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DUABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

À ce titre, il est proposé d'expliquer le PADD au regard des grandes orientations de développement et des principales thématiques qui doivent y être traitées.

2.1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT

2.1.1. LE PARTI DE DEVELOPPEMENT

Les options de développement se présentant à la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux sont relativement contraintes pour ce territoire connaissant une réelle attractivité démographique. Plusieurs facteurs ont conditionné les choix de développement :

- Une **urbanisation développée historiquement autour du bourg et des hameaux le long des principaux axes de communication** ;
- Un développement spatial par poches d'urbanisation en compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine qui a conduit à une compétition de surface en concurrence du bourg ;
- Des **caractéristiques physiques et naturelles** qui constituent de **réelles contraintes** : les risques tels que l'aléa mouvements de terrain, ainsi que les périmètres d'espaces protégés (ZNIEFF – Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, zones humides, sites classés...) ;
- Des **réseaux et équipements** qui peuvent parfois s'avérer **limités**.

Le développement communal se poursuivant, la municipalité décide de réorienter son mode de développement urbain pour **conforter la centralité constituée par le centre-bourg, et qui permet de fédérer les usages et la vie collective des habitants**. De plus, elle **souhaite une réglementation plus forte de l'urbanisme**, afin de faire de Saint-Caprais-de-Bordeaux une commune qui privilégie avant tout le **cadre de vie** de ses habitants.

Dans le cadre de la révision du PLU, le choix de développement communal est ainsi de définir un périmètre clair de l'enveloppe urbaine en privilégiant **l'ensemble urbain du bourg et en continuité de celui-ci**. Il s'agit de fait de la centralité de la commune, de l'enveloppe urbaine majeure, qui dispose des **principaux services et**

équipements destinés à la population, et qui concentre les principaux projets engagés par la municipalité autour de la **restructuration et de la valorisation du tissu urbain** (étude d'aménagement de bourg, Plan Paysage...).

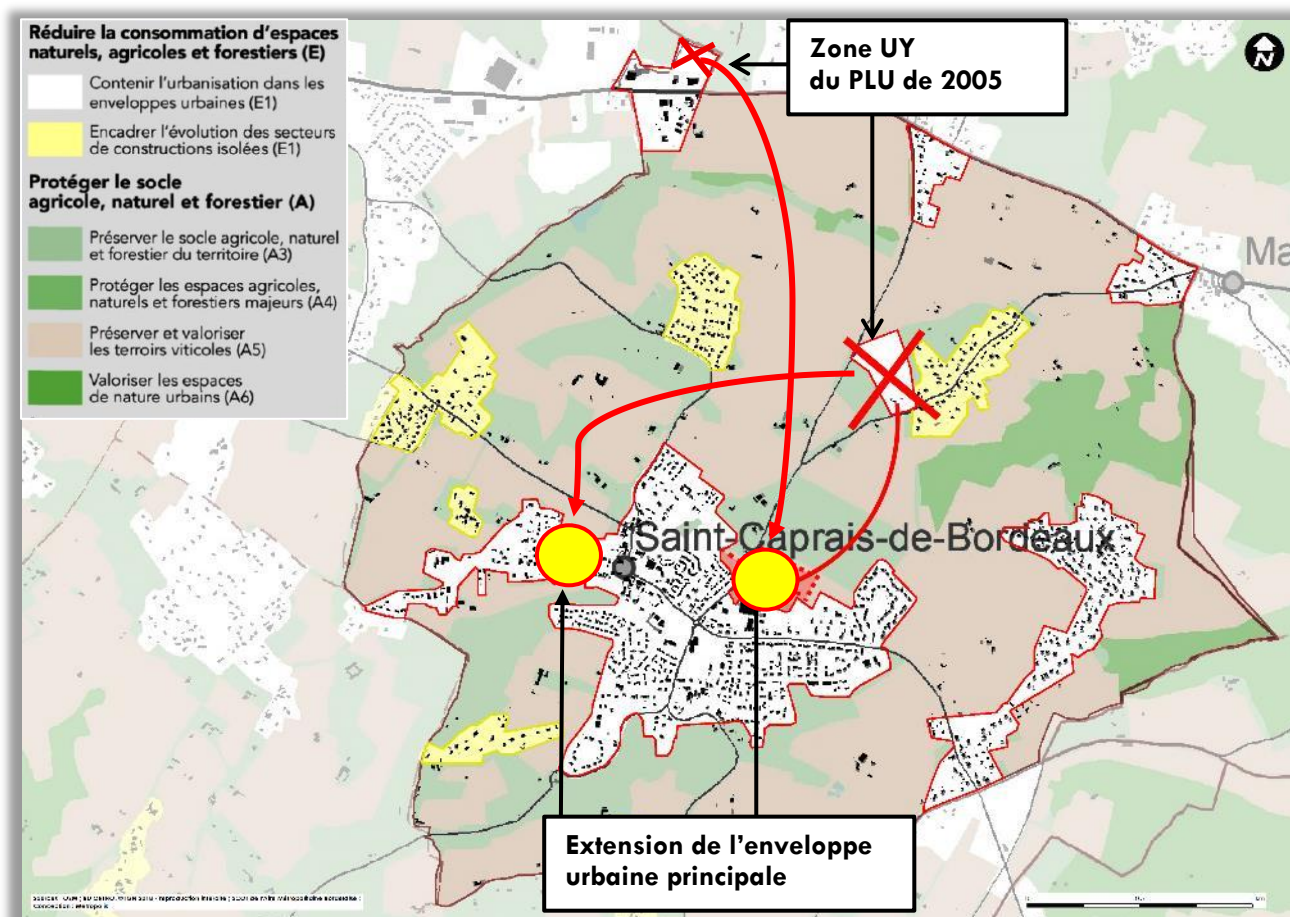
À ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaississement du tissu urbain.

L'enveloppe urbaine principale ayant presque atteint son niveau de saturation en termes d'accueil de population et de logements, et afin de répondre à la nécessité de produire des logements sociaux tout en évitant une multiplication des déplacements, ainsi que l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, il apparaît opportun d'**étendre l'enveloppe urbaine principale du centre bourg, afin d'y recentrer l'urbanisation**.

En effet, le développement de Saint Caprais a utilisé tous les espaces libres majeurs à l'intérieur des enveloppes urbaines (enveloppe urbaine et secteurs de constructions isolées). Il est donc nécessaire de réfléchir à une extension du bourg pour permettre

La **mobilisation des espaces situés en extension directe au Nord de l'enveloppe urbaine principale** vise ainsi à conforter le centre-bourg de manière durable en préservant les éléments de la Trame Verte et Bleue et en dehors des espaces contraints (pente, risque mouvement de carrières, ...). Cette mobilisation d'espaces naturels agricoles et forestiers ne doit correspondre qu'à la satisfaction des besoins en matière de logements sociaux.

Cette mobilisation d'espace s'inscrit dans une perspective d'adaptation du périmètre de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, avec la **restitution au sein des espaces naturels d'une zone initialement identifiée dans l'enveloppe urbaine du SCoT**. Située entre les routes Croix de la Mission (D115) et de Madirac (D14E3), le PLU en vigueur a fléché cet espace en tant que **zone UY, destinée aux activités artisanales ou de service**.



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

Le diagnostic a en effet démontré que cette zone UY n'était pas propice à porter un développement :

- La zone étant **éloignée du centre-bourg**, avec des **capacités de réseau routier insuffisantes** pour supporter un trafic de poids-lourds ;
- Des investigations écologiques, menées par le bureau d'études ECR Environnement, indiquant la présence d'enjeux forts sur la zone : **zone humide identifiée par le critère pédologique et enjeux associés** (habitat de reproduction du Tarier pâle et de la Cisticole des joncs).

Le respect de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) conduit à **l'évitement de cette zone** pour le développement d'une future urbanisation.

En mobilisant les espaces les plus proches en extension de l'enveloppe du centre-bourg, dans une logique de « désartificialisation » et « ré-artificialisation », la municipalité affiche sa volonté de **favoriser une proximité entre les lieux d'habitation, les commerces, services et équipements**, tout en tenant compte de la préservation des espaces présentant des enjeux écologiques sur le territoire communal et d'inscrire son développement dans la continuité de l'enveloppe majeure du bourg défini par le SCoT.

Compte-tenu de l'importance des enjeux écologiques identifiés sur le territoire communal (zones humides, espèces rares menacées et protégées...) et des enjeux paysagers, **le développement à venir s'y trouve fortement contraint** au vu de la nécessité d'apporter une réponse aux objectifs de réalisation de logements sociaux.

Il s'agit dans ce contexte de s'appuyer sur les espaces non bâtis les plus opportuns pour le développement, et de structurer l'urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale, l'enjeu étant de maintenir ou plutôt de retrouver une **identité de « village »** (en limitant la logique de développement linéaire, et en permettant une optimisation des réseaux). De plus, cette logique est renforcée par les réflexions de la municipalité pour l'aménagement et la qualité des espaces publics ainsi que la définition de cheminements doux permettant de relier les quartiers du centre bourg aux équipements, services et commerces.

Le PADD et le PLU s'inscrivent donc dans un ajustement des enveloppes urbaines du SCOT à savoir :

Parmi les secteurs prévus pour l'urbanisation deux zones à urbaniser sont prévues en dehors des enveloppes urbaines du SCoT :

le secteur de Mercade et celui de Croix de la Mission

Le secteur Mercade (1AUe et 2AU) prévoit un dépassement des enveloppes urbaines d'environ 1,4 ha. Cette surface s'apprécie dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et ne porte pas atteinte aux équilibres du SCoT en vigueur.

En outre, le projet du secteur Mercade (groupe scolaire et préservation d'une zone humide, logements) rend possible le réaménagement du centre bourg tout en participant à sa densification.

Ces conditions permettent d'apprécier les intentions du projet du PLU qui s'inscrivent dans les objectifs d'intensification urbaine et de rationalisation du foncier poursuivis par le SCoT en vigueur.

Le secteur Croix de la Mission (1AUy et 2AU)

Le secteur de la croix de la Mission prévoit quant à lui un dépassement des enveloppes urbaines d'environ 5ha.

La proposition de compenser l'impact de ce secteur par le classement en zonage naturel de deux zones de surfaces égales situées sur la route de Madirac et dans la zone du Limancet, est appréciée dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT en vigueur.

Suite à la délibération du SYDAU en date du 25 juin 2025 et en complément de cette dernière, le SYSDAU s'est engagé dans le cadre de la modification du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise en cours, à retravailler les limites des enveloppes urbaines en fonction des échanges présentés précédemment, afin d'une part de faire disparaître l'enveloppe urbaine route de Madirac et ainsi que celle au nord de la zone de Limancet (présentant des enjeux environnementaux majeurs) et d'autre part de reporter l'équivalent de ces espaces en limite de l'enveloppe urbaine principale du pour, sur les sites de développement portés par le PLU de Saint Caprais de Bordeaux (Mercade, Croix de la mission).

Ainsi le PLU révisé sera en parfaite compatibilité avec le SCOT.

Au-delà du secteur prioritaire identifié pour porter un développement urbain au niveau du bourg, l'objectif est de **gérer l'urbanisation des autres secteurs déjà urbanisés**.

Il s'agit des **hameaux** situés en périphérie du bourg, répartis sur l'ensemble du territoire communal, qui se sont développés dans un contexte naturel et agricole, et qui ne peuvent plus assurer de développement urbain (même en remplissage de dents creuses). Ces secteurs feront ainsi l'objet d'une gestion des constructions existantes, au moyen d'**extensions limitées**, et dans le but de **préserver les espaces périphériques de ces hameaux composant la Trame Verte et Bleue**.

Au sein de ces espaces, la volonté municipale est d'**encadrer plus fortement les opérations de division parcellaire**, en lien avec les problématiques de suffisance des réseaux et de la ressource en eau, de l'éloignement du centre-bourg et des impératifs liés à la production de logements sociaux.

2.1.2. LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES PHYSIQUES ET DES RISQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Saint-Caprais-de-Bordeaux fait l'objet d'une attractivité importante. Pourtant, comme vu précédemment, les capacités de développement y sont contraintes. En effet, la commune est concernée par des périmètres d'espaces protégés, avec la présence de **ZNIEFF**¹, au Nord et à l'Est du territoire, et de **sites classés** notamment.

Le PLU doit donc prendre en compte les possibilités de développement prévues dans le SCoT, avec notamment le repérage des espaces urbanisés pouvant être supports d'une urbanisation future. Le choix s'est donc porté prioritairement sur le **bourg** de Saint-Caprais, repéré en tant qu'enveloppe urbaine principale du SCoT.

D'autres contraintes gèlent des potentialités de développement en matière d'occupation des sols sur la commune, telles que la présence de **carrières souterraines** (mouvement de terrain, un PPRMT est en cours d'élaboration) et de **zones humides**, ou encore l'**aléa de mouvement de terrain**.

Certains risques existent sur le territoire communal, mais sans représenter un réel frein pour le développement urbain : **zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, aléa de retrait-gonflement des argiles, nuisances sonores** liées au tracé des RD 240 et RD 14...

Enfin, le développement sur le territoire communal est contraint par d'autres éléments tels que l'**insuffisance des réseaux** (voirie, eau, assainissement...).

Les autres risques ou nuisances sont aussi pris en compte dans le règlement et les OAP afin de d'intégrer les phénomènes de ruissellement, de remontée de nappe phréatiques dans les aménagements futurs.

2.1.3. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

L'équation de développement que doit relever Saint-Caprais-de-Bordeaux est de répondre à une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis plusieurs décennies, et plus particulièrement à l'obligation de la loi SRU à laquelle la commune est bientôt soumise², tout en limitant l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). Autrement dit, le nouveau document d'urbanisme doit amorcer une transition durable qui réinterroge le modèle de développement de l'éparpillement de l'urbanisation.

Pour cela, la commune souhaite procéder en :

- Respectant les objectifs de développement portés par le SCoT. Ce dernier établi une croissance prévisionnelle de 1,12% pour les bassins de vie. **La commune s'inscrit dans des perspectives de croissance inférieures, portées à 1%, afin de freiner les évolutions démographiques observées par le passé.** En réponse à ces perspectives, Saint-Caprais-de-Bordeaux s'inscrit dans un objectif d'accueil de 400 habitants maximum d'ici 2035, induisant la création d'environ 200 logements supplémentaires. Le SCoT prescrit 40% des nouveaux logements en renouvellement urbain (périmètre aggloméré), avec un objectif moyen de 700 m² par logement (individuel ou collectif).

En application de la loi Climat et Résilience et de l'objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici à 2050, visant à réduire de moitié la consommation observée des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2020, sur la période de référence, soit 2021-2030, induit une consommation maximale de 7,5 hectares. A l'horizon 2034-2035, c'est à dire la moitié de la période de référence 2021-2030, s'ajoute 2,34 ha supplémentaire. Soit au final, un objectif de consommation d'espaces de 9,37 ha.

¹ Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique. Sur le territoire communal, sont présentes une ZNIEFF de type 1 (espaces homogènes écologiquement définis par la présence d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional) et une ZNIEFF de type 2 (ensembles naturels fonctionnels et paysagers).

² L'article 55 de la loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants la réalisation de 25% de logements sociaux parmi l'ensemble du parc de résidences principales dont dispose la commune.

25,55 hectares consommés entre 2012 et 2021, dont 15,02 d'espaces NAF* :

→ 7,5 hectares d'espaces NAF restants à mobiliser en application de la loi Climat et Résilience (-50% de consommation NAF) période 2021-2030

Loi Climat et Résilience



→ Soit 9,37 ha à l'horizon 2035

- Mettant en place des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) de manière à encadrer et organiser le développement sur le plan spatial, pour un cadre de vie valorisé.
- **Phasant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation**, au-delà du processus de densification, afin de bien coordonner accueil de population et mise à niveau progressive des réseaux.

La commune souhaite maintenir son attractivité pour répondre aux impératifs de réalisation de logements sociaux, mais avec un accueil de population moins soutenu que lors des 20 dernières années, et tout en restant compatibles avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. La commune souhaite donc positiver son attractivité pour en faire un levier de structuration du développement urbain.

Le présent PADD est établi avec un objectif à 10 ans. Le zonage quant à lui a été défini avec un horizon plus lointain afin de programmer les logements sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs SRU. En effet, le projet communal définit deux temporalités :

- La première à 10 ans se base sur les objectifs du PADD, une temporalité sur les OAP les plus opérationnelles et la production d'environ 90 logements sociaux pour répondre aux objectifs SRU sur 10 ans ;
- La seconde traduite dans le zonage par la définition de réserves foncières et de servitudes de mixité sociale permettant de

Une **étude de densification des zones déjà urbanisées** a permis d'affiner les capacités d'accueil sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux (voir carte ci-après) : le PLU en vigueur (2005) permet la construction de **198 logements** (hors 2AU), si 100% des espaces repérés étaient mobilisés. Or, la division parcellaire ne permet pas d'atteindre les objectifs de production de mixité sociale même avec une servitude de mixité sociale est établie sur ces zones urbaines.

Les possibilités de division foncière seront encadrées dans le PLU révisé pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.

Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes réglementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Il est donc nécessaire d'encadrer les divisions parcellaires afin de limiter et créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrant des servitudes de mixité sociale (SMS) en vue de favoriser les programmes de mixité sociale :

- D'une part en ciblant prioritairement les espaces libres dans les espaces libres en agglomération principale du bourg.
- D'autre part, en identifiant les espaces naturels, agricoles ou forestiers (« ENAF »), en extension de l'urbanisation, nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale rappelés ci-avant (continuité des espaces artificialisés existants, de continuité et proximité avec l'agglomération du bourg, d'adéquation avec les réseaux, d'évitement au maximum des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux).

Assumant son attractivité résidentielle tout en assurant une pérennisation de ses équipements et une vie associative sur la commune, Saint-Caprais-de-Bordeaux souhaite poursuivre le développement de la **diversité de son parc de logements**, afin de mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels.

Sur la première temporalité du PADD et des sites ouverts à l'urbanisation (zone U et OAP), la commune se donne pour perspective la création d'environ 198 nouveaux logements (dont 96 logements sociaux au total), soit une moyenne de 20 logements par an.

Ainsi, sur le projet de zonage (à plus long terme) et l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation (zone U, zones 2AU), la commune se donne pour perspective l'accueil d'environ 383 nouveaux logements (dont 165 logements sociaux au total), soit une moyenne de 38 logements par an. En réponse aux obligations de la loi SRU et afin de garantir la pérennisation des équipements et de la vie associative sur la commune, le projet communal tend alors vers une **plus grande diversité du parc de logements**.

La diversification du parc de logements passe par des localisations et des tailles de parcelles variées, ainsi que par la poursuite d'une offre locative en centre-bourg.

Ainsi, un objectif de diversité sociale est défini sur des espaces urbains plus spécifiques permettant un bonus de logements sociaux supplémentaires de 30 logements sociaux (servitude de mixité sociale sur des espaces bâtis qui vont être amenés à muter) : ces 30 logements sociaux sont comptabilisés dans les 96 logements sociaux définis précédemment).

Le PADD porte aussi le choix recentrer le développement sur le centre-bourg et sa périphérie immédiate en stoppant le développement des hameaux périphériques (faute de capacité de réseaux suffisants) et en privilégiant la qualité urbaine et architecturale de ces derniers.

Le centre-bourg et ses entités urbaines les plus proches regroupent les principales centralités sur Saint-Caprais-de-Bordeaux et ses quartiers d'habitat, à vocation pavillonnaire majoritairement. Dans la perspective d'un développement maîtrisé et peu consommateur d'espace, et face aux enjeux environnementaux et paysagers (préservation des milieux, des paysages, de la qualité de vie,...), le projet communal vise d'abord à **consolider les espaces de centralité et les fonctions urbaines existantes**.

Dans ce contexte, il s'agit d'**affirmer la centralité du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux** (vis-à-vis des espaces publics, de la proximité des commerces et services, des équipements mutualisés...) en lien avec l'étude d'aménagement de bourg en cours de réalisation. L'urbanisation est ainsi prévue uniquement dans les espaces artificialisés, voire en extension directe et limitée, le but étant de **densifier les espaces artificialisés** tout en **préservant le cadre de vie rural** du territoire.

L'**accueil** de la population à **proximité des équipements**, des **commerces** et des **services**, favorise en effet l'**appropriation** et l'**utilisation** de ces derniers, permet de **réduire la portée des déplacements**, et facilite donc l'**usage de mobilités plus sobres** sur le plan environnemental et énergétique.

Il s'agit par là même de **ralentir le phénomène de division parcellaire**, afin d'éviter une densification trop importante sur le territoire communal, et de **diminuer la pression foncière**, tout en laissant la possibilité de **construire sur un mode pavillonnaire**.

L'ensemble de ces orientations prises permettent ainsi de renforcer l'attractivité du centre-ville et ainsi d'éviter tout éparpillement de l'habitat en périphérie et de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des quartiers périphériques et des hameaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement. Cela s'est traduit par un accroissement important de la population dans ces quartiers en concurrence du bourg, par un développement de l'urbanisation périphérique au détriment des espaces agricoles et naturels limitrophes. De plus, ces quartiers ne sont que les secteurs de constructions isolées identifiés dans la SCOT et ne représentent pas des sites de développement prioritaires.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré de ces quartiers périphériques du bourg, où uniquement l'évolution du bâti existant sera autorisée.

2.2. ÉQUIPEMENTS

La capacité des équipements de la commune à soutenir l'attractivité démographique, et donc l'urbanisation qui est induite, a été au cœur des préoccupations pour déterminer le modèle de développement pour les prochaines années. Plusieurs paramètres ont contribué à définir les choix de développement.

2.2.1. PERENNISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES COMMERCE DE PROXIMITE

Comme dit précédemment, la commune souhaite ainsi répondre qualitativement à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs, du territoire. C'est à ce titre que le principe de **diversification de l'offre d'habitat** a été retenu pour :

- **Favoriser l'accès au parc locatif social** pour les ménages fragiles et/ou dont les ressources ne leur permettent pas d'accéder au parc privé ;
- **Promouvoir l'accession aidée à la propriété**, dans une perspective de maintien / d'attraction de jeunes ménages avec enfants ;
- **Maintenir les équipements et les effectifs scolaires.**

Des commerces, les services et les équipements de la commune sont implantés le long de l'axe principal du bourg, l'avenue de Loustallaut (RD240).

La municipalité souhaite renforcer ce pôle d'équipement par la création de nouveaux équipements, notamment le regroupement du groupe scolaire et le restaurant scolaire en un même lieu à proximité immédiate du centre bourg (site Mercade). L'accueil de population reste nécessaire pour faire vivre ces commerces et équipements, même s'ils sont utilisés par une population extracommunale. En effet, la commune est quotidiennement traversée par les habitants de communes limitrophes comme Tabanac, le Tourne, Baurech en empruntant la RD240.

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...

Comme dit précédemment, l'accueil de la population à proximité des équipements, des commerces et des services, favorise en effet l'appropriation et l'utilisation de ces derniers, permet de réduire la portée des déplacements, et facilite donc l'usage de mobilités plus sobres sur le plan environnemental et énergétique.

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les projets communaux dans le centre-bourg : déplacement du groupe scolaire avenue de Mercade, aménagement de la place publique au droit de la Mairie, développer les connexions piétonnes dans le bourg, ...

Le projet communal vise par ailleurs à **créer de nouvelles zones d'équipements publics à proximité immédiate de la mairie et du centre bourg (commerces, services équipements)**, pour le regroupement des deux sites actuels du groupe scolaires (école élémentaire et école maternelle) et de la cantine, afin de sécuriser et d'accueillir les enfants dans les meilleures conditions de scolarisation. Le regroupement des équipements scolaire permettra aussi de ne plus avoir à traverser la place du centre-bourg et la RD240 au moment des repas.

Aujourd'hui, 16 classes scolaires existent sur le territoire communal. Au vu de l'augmentation des effectifs, il est prévu d'ouvrir 4 classes supplémentaires. Les perspectives de développement nécessitent la restructuration du groupe scolaire mais dans une logique de densification afin d'éviter une consommation d'espace, une réflexion sur la localisation du regroupement scolaire a été envisagée sur d'autres espaces tels que les terrains de sport par exemple. Toutefois, ces sites ne pourront pas être reconfigurés. C'est pourquoi le site de Mercade a été choisi. Une OAP a été mise en place pour permettre la relocalisation et le regroupement des équipements scolaire et de la cantine, de rationaliser cet espace libre qui n'est plus cultivé entre deux zones urbaines et à 3 minutes de la place publique du centre bourg.

La **création d'un nouveau cimetière** sur un site suffisamment dimensionné viendra compléter l'offre d'équipements sur Saint-Caprais de Bordeaux pour les décennies à venir. Cependant, cette orientation ne trouve pas sa traduction réglementaire dans le PLU. Il sera nécessaire d'étudier attentivement les possibilités foncières et les faisabilités techniques, tout en tenant compatible avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le projet communal porté vise à conforter principalement le bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux. L'arrivée de **nouveaux habitants** engendre nécessairement une **hausse de l'utilisation des ressources**. Pour satisfaire les

besoins grandissants, il apparaît alors nécessaire de **connaître les capacités des réseaux**, et d'**adapter l'offre** aux besoins émergents.

Ces enjeux sont particulièrement marqués pour la **gestion de la ressource en eau**, dont l'équilibre est à trouver. Certains équipements sont mutualisés entre plusieurs communes. C'est le cas de la station d'épuration (STEP) qui traite les rejets d'eaux, localisée sur la commune de Cambes.

Le projet de Saint-Caprais-de-Bordeaux doit donc tenir compte du **projet urbain des autres communes desservies par cette STEP**, afin de prévoir un accueil de population que la station d'épuration sera à même de traiter. Le projet communal pourra ainsi intégrer une **programmation dans le temps** afin de prévoir d'éventuelles **évolutions de l'équipement**, en amont des nouveaux raccordements.

Cette orientation doit tenir compte des évolutions à venir, en lien avec le **SIAEA** (Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et d'Assainissement) **des Portes de l'Entre-Deux-Mers**, et notamment la réalisation d'une **étude diagnostique** (entamée en 2021) sur la problématique d'**intrusion d'eaux claires météoriques** au sein du réseau d'assainissement.

Pour rappel, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est alimentée la SIEA des Portes de l'Entre Deux Mers. Ce dernier alimente également les communes de Baurech, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Latresne, Madirac (depuis le 01/01/2020), Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux.

En 2023, le syndicat alimente 10 456 abonnés. De manière plus spécifique, 1 590 abonnés sont recensés sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux en 2023 (1 546 au 31/12/2020).

Rappel de l'évaluation environnementale

Eau potable :

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

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

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

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

Par ailleurs, **le secteur de distribution de LYDE comporte les communes de Saint-Caprais-de-Bordeaux, Baurech, Cambes et Madirac**. Le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers indique que sur ce secteur, le bilan besoins-ressources reste excédentaire, avec une projection d'évolution de population établie dans une étude du SIEA qui est pourtant supérieure à celle figurant dans les projections de révision du PLU saint-capraisien. En effet, le SIEA a considéré une évolution de 2% par an, avec une population estimée d'environ 4189 habitants à *l'horizon 2032*. Or, via la mobilisation des zones urbaines (densification), la révision du PLU planifie la production de 198 logements (dont 21 liés au point mort), avec pour corollaire un accroissement de la population de l'ordre de +421 habitants supplémentaires³. Les données INSEE, telles que parues le 02/09/2025, indiquent une population de 3460 habitants en 2022. Au regard de ces éléments, la population saint-capraisienne devrait être de l'ordre de 3881 habitants à *l'horizon 2035*, en considérant l'urbanisation des zones U projetées dans le plan.

Rappelons que les zones 2AU étant soumises à révision du PLU, leur reclassement en zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1AU) sera associé :

- à une actualisation des besoins AEP,
- et à analyse de la compatibilité avec la ressource brute, à l'aune des dernières données mobilisables sur le syndicat.

Il convient également de noter que *la commune de Cambes* est actuellement en élaboration de son PLU. Le projet a été arrêté, et est actuellement en phase administrative. La commune s'inscrit également dans une démarche de maîtrise de sa croissance démographique : la collectivité souhaite stabiliser la taille de sa population, en

³ basée sur une taille des ménages estimée à 2,38 à l'horizon 2034 (Cf. Diagnostic).

proposant une production de logements adaptée et s'appuyant sur le point mort. Par ce choix, la mise en œuvre du PLU de Cambes ne devrait générer aucune incidence significative sur la ressource en eau potable (stabilisation démographique). Rappelons que la commune cambaise correspond une quote-part de 7,5% du nombre total d'abonnés AEP en 2023, sur le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers.

La commune de Baurech est également engagée dans une démarche de révision de son PLU (la commune de Baurech, par délibération du 22 mai 2019 a prescrit la révision du plan). Lors d'une réunion publique le 28 mars 2024, le projet du Plan Local d'Urbanisme a été présenté. Le PLU révisé proposé prévoit la construction de 41 nouveaux logements sur 10 ans, et une population de l'ordre de 1090 habitants à l'horizon 2033. Soit environ +170 habitants (source : PADD débattu), et un besoin supplémentaire AEP pouvant être estimé à environ 9300 m³/an à terme⁴. Ce volume potentiel représente environ 3,7% du volume résiduel mobilisable (par rapport aux données 2023) et portant sur l'ensemble du Syndicat, sachant que la commune de Baurech correspond quant à elle à une quote-part de 4,2% du nombre total d'abonnés du SIEA.

Enfin, concernant la commune de Madirac, elle s'inscrit également dans la démarche de révision du document d'urbanisme qui la couvre : le PLUi du Créonnais (PLUi approuvé en 2020, mais dont le périmètre a évolué du fait de l'intégration des communes de Camiac-et-Saint-Denis, Capian et Villenave de Rions). A ce jour, le PLUi est en cours et le projet urbain attendu sur Madirac (et les autres communes) n'est pas diffusé. La trajectoire démographique retenue sur Madirac est donc encore inconnue. Rappelons que la commune de Madirac correspond à une quote-part de 1,3% du nombre total d'abonnés du SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers.

Comme pour Saint-Caprais-de-Bordeaux, les révisions respectives du PLU de Baurech et du PLUi du Créonnais, sont associées à un processus d'évaluation environnementale. Dans ce cadre, une analyse de la compatibilité de leur projet urbain et démographique avec la ressource AEP, est attendue.

Assainissement collectif

Au regard des capacités épuratoires de la STEP de Cambes Saint-Caprais, les taux de sollicitation observées pour l'année 2023 sont (source : Agence de l'Eau) :

- Pour la DBO₅ : la charge polluante en DBO₅ en entrée en moyenne de 136 kg/j, soit un taux de sollicitation de 32% ;
 - La capacité résiduelle pour ce paramètre est d'environ 4733 EH, en considérant 1 EH = 60 g de DBO₅/j
- Pour l'hydraulique : le volume en entrée en moyenne de 902 m³/j, soit un taux de sollicitation de 86%.
 - La capacité résiduelle pour ce paramètre est d'environ 986 EH, en considérant 1 EH = 150 l/j

La charge maximale observée en entrée de station d'épuration fut de 2911 EH (source : Portail assainissement communal).

Les estimations de charges et volumes menés en première intention pour le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, mettent en évidence que l'urbanisation attendue sur les zones U, est compatible avec les capacités résiduelles de traitement de la STEP.

Notons qu'environ 126 logements peuvent être réalisés sur les zones 2AU, avec pour corollaire environ 252 nouveaux habitants supplémentaires et des émissions supplémentaires suivantes :

- Pour la DBO₅ : + 15,12 kg/j
- Pour l'hydraulique : +37,8 m³/j.

Au regard des données observées en 2023, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (en plus de l'urbanisation des zones U) sera a priori compatible avec la capacité résiduelle de la STEP. Rappelons que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la révision du PLU. Lors de cette dernière, une évaluation sera attendue pour s'assurer que le reclassement en zone constructible à court terme est toujours compatible avec la STEP, à l'aune des dernières données de sollicitation mobilisables pour celle-ci.

Par ailleurs, il est important de préciser que la commune de Cambes est actuellement en élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. La commune est également reliée à la STEP gérant les ERU saint-caprasiennes. La sollicitation de la station d'épuration est donc intimement liée au projet de développement urbain porté par la commune de

⁴ Sur la base d'une consommation journalière de 150 l/habitant.

Cambes. Toutefois, comme évoqué pour le volet « eau potable », les élus de Cambes souhaitent stabiliser la population à sa taille actuelle. Pour cela, le projet urbain est conçu de façon à absorber le point mort. *De facto*, le projet démographique porté sur Cambes ne sera pas à l'origine d'une sollicitation accrue et significative de la STEP de Cambes – Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Il convient également de rappeler que **la commune de Madirac** est également liée à la STEP de Cambes. En 2023, 1 16 abonnés madiracais sont raccordés à la STEP de Cambes, représentant ainsi 5,4% des abonnés totaux reliés à cette station. Madirac fait partie de la Communauté de Communes du Créonnais, dont le PLUi est actuellement en cours de révision (le PADD portant sur les orientations du PADD a eu lieu en mars 2025). Celui-ci est soumis à évaluation environnementale, et devra donc proposer un accueil démographique compatible avec les conditions d'assainissement collectif. A ce stade de la procédure du PLUi, et au présent moment, les projections d'accueil démographique sur la commune de Madirac, ne sont pas diffusées.

Pour autant, compte tenu :

- de la capacité résiduelle en EH de la STEP de Cambes sur l'hydraulique (paramètre le plus défavorable en 2023) en considérant le projet d'accroissement démographique de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (via le PLU révisé) ;
- de la volonté de la commune de Cambes de maintenir la taille de sa population sur les prochaines années (pas d'incidence significative attendue sur la STEP) ;
- d'un nombre contenu d'abonnés de Madirac reliés à la STEP de Cambes, et qui ne saurait augmenter de façon très forte à l'issue de la révision du PLUi du Créonnais ;

il est raisonnable de penser que le projet démographique madiracais sera compatible avec les capacités résiduelles de la STEP de Cambes (d'autant plus que le PLUi du Créonnais devra également s'assurer de cette compatibilité via le processus obligatoire d'évaluation environnementale).

Il s'agit également de **conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de la ressource en eau**, fragile sur le territoire communal et à plus large échelle afin de ne pas aggraver la situation.

Chaque commune doit pouvoir limiter l'impact de son développement sur la ressource. Saint-Caprais-de-Bordeaux prévoit ainsi un **développement conditionné à une amélioration de la situation**, dans le but de **limiter la pression sur la ressource**.

Les projections de population et de logement de Saint-Caprais sont volontairement limitées pour être en adéquation avec les prélèvements en eau potable. Il existe une marge de manœuvre sur l'eau potable pour les communes qui sont dans le syndicat, à hauteur d'environ +4000 habitants supplémentaires pour elles (Cambes, Camblanes, Latresne...).

2.2.2. ÉVITER DES INVESTISSEMENTS TROP LOURDS A LA COMMUNE

Au-delà de la consommation d'espaces agricoles et surtout naturels que le développement urbain peut induire, la capacité des réseaux à supporter de nouvelles constructions a été prise en compte. Pour **limiter les coûts de création ou d'amélioration de réseaux** et s'inscrire dans une logique de mutualisation et de pleine exploitation des réseaux existants, le processus de **densification des zones urbaines existantes** est privilégié : les espaces libres restant à urbaniser et les zones à urbaniser sont ainsi prévus au sein de **l'enveloppe urbaine du bourg et sur des sites en extension de l'enveloppe urbaine du bourg**. Ces sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour rationaliser l'espaces et limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

La problématique de l'alimentation en eau potable est un facteur essentiel qui conditionne le projet communal même si celui-ci est limité et se cantonne au renforcement du bourg.

Pour la viabilité des équipements, commerces et services, et malgré les nombreuses contraintes existantes, l'accueil de nouveaux habitants se fera autant que possible en essayant de structurer l'urbanisation par un épaississement du tissu bâti existant au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. En effet, l'utilisation des équipements publics est plus naturelle lorsque les habitants peuvent y accéder aisément.

La priorisation du développement urbain en extension a ainsi été étudiée en fonction de la capacité du réseau à desservir lesdites zones. Au regard du souhait communal de maîtriser les investissements sur le long terme, les secteurs urbains en secteur de construction isolées définis par le SCOT en dehors du bourg ont été exclus des potentialités de développement urbain théoriquement envisageables.

2.2.3. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est particulièrement soumise aux contraintes par remontée de nappes souterraines ou inondations de caves, et à celles du ruissellement. Par ailleurs, elle est concernée par les aléas de retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrain.

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques ou aléas (notamment en matière de mouvement de terrain et d'effondrement : un PPRMT est en cours d'élaboration du la commune...) afin de limiter l'urbanisation dans les secteurs urbains impactés et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est également de laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines qui se situent sur les points hauts du plateau de l'entre deux Mers.

Le PLU s'attache donc à ce qu'aucune disposition aggravant les risques ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place : récupération d'eaux de pluie, aménagements paysagers pour limiter le ruissellement, ...)

2.3. URBANISME

2.3.1. METTRE A PROFIT LES CAPACITES RESIDUELLES DE DENSIFICATION

Le PADD affiche sa volonté d'avoir une réflexion globale en matière de développement urbain, notamment pour la production de logements sociaux en réponse à la loi SRU. La révision du PLU s'est faite dans un contexte particulier avec la nécessité de répondre à des **objectifs toujours plus poussés en matière de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** portés par le SRADET⁵ Nouvelle Aquitaine et la loi Climat et Résilience.

Le projet de développement communal s'est donc adapté au fur et à mesure de la démarche de révision du PLU pour toujours s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les politiques nationales et régionales d'aménagement du territoire.

Consciente de la pression foncière existante sur le territoire communal, et pour répondre à la production nécessaire de logements sociaux sur son territoire, la commune a pleinement intégré les espaces libres au sein des entités urbaines comme des espaces potentiellement densifiables. Dans ce cadre, **le PLU tient pleinement compte des espaces potentiellement densifiables au sein de la zone urbaine dans son projet de développement**. La volonté étant de conforter le bourg, le comblement des espaces résiduels en secteur bâti est privilégié, en application des critères du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Toutefois, le projet met aussi en avant le **maintien du cadre paysager du bourg de Saint-Caprais** et le **maintien d'un caractère rural**. Les dents creuses devront intégrer un volet qualitatif nécessaire afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

Sur le reste de la commune, il n'existe pas de réel potentiel de densification, du fait de l'éloignement du bourg ou encore de la capacité des réseaux. Cela permet de préserver le cadre résidentiel et les éléments de la Trame Verte et Bleue.

⁵ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

2.3.2. DONNER PLUS DE « POIDS » AU BOURG DE SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

Saint-Caprais est une commune dont le développement urbain a pu s'appuyer sur une centralité de bourg, mais aussi sur le développement de quartiers plus excentrés. La relocalisation et le regroupement des équipements scolaire est la preuve de la volonté municipale du renforcement de ce bourg.

Le **renforcement de l'identité de bourg** par un projet urbain intégralement centré sur celui-ci est donc privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour **renforcer la densité du bourg** sur les espaces libres et stopper le renforcement des extensions linéaires extérieures du bourg, en **tendant vers davantage de mixité fonctionnelle sur le long terme**.

Le positionnement des secteurs de développement, en particulier pour la production de logements sociaux, vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine.

Le bourg de Saint-Caprais dispose encore de quelques **dents creuses** qui sont **priorisées en termes de constructibilité** afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps **contraintes que cela soit du point de vue des espaces disponibles ou de la présence des enjeux écologiques**.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect des enjeux identifiés et de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de **maintenir une identité urbaine de « village »** avec tout ce que cela peut supposer :

- Tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traditionnelles ;
- Tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines ;
- Préserver des espaces non artificialisés sur les terrains (et notamment les espaces présentant des enjeux de préservation pour des motifs écologiques) ;
- Poursuivre le travail engagé par la collectivité sur la qualité apportée aux espaces publics, notamment au travers de l'étude d'aménagement de bourg et du Plan Paysage.

Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population.

Au sein du bourg, la **mixité de fonctions** (habitat, commerces, services) a été favorisée par l'institution de zones visant à y **renforcer les équipements et les activités de services**.

Cependant, cette capacité foncière est limitée par le phénomène de rétention foncière car certains propriétaires ne sont pas intéressés par des projets de vente ou de constructibilité. De plus, cette division ne permet pas à elle seule de produire des logements notamment sociaux pour répondre aux objectifs de mixité sociale auxquels la commune doit répondre.

Afin d'affirmer un peu plus cette fonction centrale du bourg, le règlement privilégie la **mitoyenneté des constructions** avec une **densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, voire en R+2 pour les espaces à développer les plus centraux**, ce qui permettrait de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du bourg historique de la commune, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

Enfin, pour répondre à ces enjeux économiques locaux et intercommunaux, une **zone 1AUy** au nord du bourg, en extension de la zone d'activités de la tonnellerie Demptos, fait l'objet d'une OAP pour y développer des **activités de services**.

Saint-Caprais dispose d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité à l'année** et favoriser **l'attractivité pour une population active résidant à l'année sur le territoire**, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir ».

Les **sites à vocation d'activité** sont **relativement contraints**, mais le souhait de la municipalité est bien de **prévoir des zones d'accueil** pour des activités futures. Cela doit se concrétiser par :

- L'accueil d'activités de **commerces** et de **services** en **centre-bourg**, et la **préservation des façades commerciales existantes**, voire **l'interdiction des changements de destination** de ces façades (en particulier du bâtiment associatif « Concordia », du château Sogean et de la maison de retraite du château la Cure) ;
- Faire du bourg de Saint Caprais bourg une centralité économique de services, en complément des services et des commerces existants : créer en continuité du bourg, un site de développement de services (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) sur le site de la croix de la Mission. Ce site fait l'objet

d'une OAP permettant d'une programmation en matière d'activités de services, de logement avec une part de logements sociaux. Ce site participe malheureusement à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors de l'aire du SCOT mais cette consommation est compensée :

- Par l'abandon d'un espace économique (zone UY du PLU de 2005) permettant de préserver les équilibres environnementaux, et permettre une renaturation de la commune,
- Par l'abandon d'une parcelle au nord de la zone de Limancet (zone UY du PLU de 2005),
- Préserver l'activité de la tonnellerie Demptos sur le site actuel, en permettant le maintien des emplois locaux et de l'activité viticole,

Enfin, cette volonté de créer cette centralité économique de services va de pair avec l'objectif de création de logements sociaux qui incombe aux communes comme Saint-Caprais.

2.3.3. STOPPER LES EXTENSIONS URBAINES EN DEHORS DU BOURG

Le PLU prévoit donc des secteurs à urbaniser en continuité du bourg de Saint-Caprais uniquement, sur les espaces libres restants.

Les extensions urbaines sont très fortement modérées pour limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles environnants, et garantir la capacité des réseaux, notamment d'adduction en eau potable.

En ce sens, **les nouveaux secteurs bâtis s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles claires, pour limiter l'impact paysager et l'environnement.** L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et le paysage environnant.

Comme vu précédemment, le projet communal prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant plus de zone constructible sur les franges bordées par les périmètres de ZNIEFF, sur les sites classés, les zones de carrières souterraines ou encore sur les secteurs présentant des enjeux environnementaux comme les zones boisées, les zones humides, les secteurs de réservations d'habitats naturels ...

Enfin, le **développement communal est contraint par l'insuffisance des réseaux** (voirie, eau, assainissement...), la volonté de la municipalité étant par ailleurs de **limiter le phénomène de division parcellaire** afin de diminuer la pression foncière tout en atteignant les objectifs de production de logements sociaux.

Ainsi, les hameaux en dehors de l'enveloppe du bourg de Saint-Caprais feront l'objet d'une simple « **gestion** » **des constructions existantes** en permettant leurs extensions limitées.

2.4. PAYSAGE

La commune de Saint-Caprais s'inscrit dans un cadre paysager apportant à la fois de nombreuses contraintes à son développement urbain mais aussi d'indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie.

La commune dispose ainsi de milieux variés qu'il est intéressant de protéger et mettre en réseau : **boisements de plateau et de fond de vallée, prairies, vignes du plateau viticole, réseau hydrographique et zones humides...**

Le projet de la municipalité s'est attaché à **identifier**, de la façon la plus exhaustive possible, **les éléments patrimoniaux paysagers remarquables**, afin de les prendre en compte dans la réalisation du travail de zonage.

L'intégralité du territoire communal caractérisé par des enjeux forts en termes d'environnement et de paysage (topographie marquée, espaces boisés, plateau viticole, aléa de mouvement de terrain, ...), des espaces ont été identifiés comme devant faire l'objet d'une attention particulière en termes de **préservation**, par le biais de **l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, tels que notamment :

- **L'allée des Peupliers sur la route de Camblanes**, marquant l'entrée de ville Ouest de Saint-Caprais, afin de maintenir les perspectives urbaines et paysagères sur l'Église et l'entrée de bourg ;
- **Le point de vue en balcon vers la Garonne depuis le plateau**, en limite communale de Cambes et de Camblanes-et-Meynac ;
- **Les allées et parcs des châteaux, jardins...**

Par ailleurs, le projet de développement communal, en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, s'inscrit dans la **volonté de stopper les développements linéaires le long des voies**. Cela doit notamment amener à contredire le développement porté par le PLU actuel sur des séquences qui constituent des enjeux à la fois paysagers et écologiques.

Les **ripisylves des cours d'eau** et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. **Le PLU doit protéger ces espaces présents sur la commune.**

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée) malgré la crise viticole qui frappe les viticulteurs locaux.

Les **vastes espaces naturels et agricoles de la Trame Verte et Bleue** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ces espaces sont repérés et matérialisés au sein du règlement graphique afin de protéger cette richesse. **Dans ces espaces, aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait, afin de préserver ces enjeux écologiques.**

Ainsi, le **choix d'un développement en continuité du bourg uniquement**, par des **extensions modérées**, permet de **protéger autant que possible les ensembles naturels et paysagers** de Saint-Caprais.

Au vu des enjeux liés aux zones humides et au patrimoine naturel aquatique de la commune, une **attention particulière sera portée sur la gestion des eaux, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles**. Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers mais le PLU ne peut intégrer prescriptions de ce document dans les annexes du PLU.

Les OAP traduisent la volonté de **traiter les limites entre zones constructibles et espaces naturels et agricoles**, permettant de garantir une meilleure intégration paysagère. D'autre part, Les OAP intègrent la séquence éviter-réduire-compenser pour les aménagements futurs.

Enfin, le projet communal entend **privilégier les opérations et constructions de qualité, adaptées au changement climatique**. Les OAP permettront d'adjoindre des règles qualitatives en ce sens.

2.5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.5.1. PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE MALGRE UN CONTEXTE DIFFICILE

Au fil d'une urbanisation importante et d'une progression des boisements d'enfrichement durant ces dernières décennies, la **surface de terres allouées à l'agriculture s'est réduite**. Cela s'est produit par ailleurs dans le cadre d'une conjoncture agricole toujours fluctuante. Si les espaces agricoles sont de plus en plus morcelés sur le territoire communal, les **prairies** et les **vignes** y sont encore présentes.

Le PLU doit garantir la pérennité de l'outil productif que constitue le terroir agricole. Pour cela, des **zones agricoles protégées** sont positionnées sur les grands ensembles fonciers cultivés ou cultivables en compatibilité avec la prescription de préservation et de valorisation des espaces agricoles productif et viticoles. Cependant, la préservation des terres est une préservation spatiale. Les constructions agricoles et les maisons existantes sont identifiées et classées en zone agricole permettant des nouvelles constructions agricoles et les extensions des constructions agricoles existantes sans favoriser une dispersion des constructions agricoles. Ainsi, le territoire est pastillé de zones agricoles correspondant à la réalité des constructions agricoles existantes

Par ailleurs, la **matérialisation des capacités de densification** dans le calcul du potentiel urbanisable théorique à l'échelle communale contribue à **limiter les besoins en foncier pour l'accueil de nouvelles habitations** dans l'avenir. L'**extension de l'urbanisation** à court et long terme a donc été **privilégiée sur des espaces qui ne sont plus exploités ou exploitables au regard de la trop grande proximité des habitations (Croix de la mission, Mercade, Saint Front, Petit Maître)**. En effet, ces sites ne sont plus exploités, pour certains depuis plus de 10 ans (Croix de la mission), d'autre sont en cours d'enfrichement (Petit Maître), ou encore un sire au les vignes ont été arrachées (Mercade).

A plus long terme, les zones 2AU à l'ouest et au nord du bourg ont été positionnées dans un espace enclavé à l'interface d'une zone résidentielle où la poursuite de toute activité agricole paraît compromise et limitée. En effet, ces espaces qui ne sont plus à vocation agricole, situés à une telle proximité des zones habitées, paraissent difficile à réexploiter au regard des normes de recul à respecter vis-à-vis des traitements phytosanitaires d'une part, mais aussi vis-à-vis des indications du SCoT prescrit un recul de 10 mètres minimum des cultures nouvelles à

l'interface des zones urbaines. Cette réserve foncière 2AU, si elles étaient amenées à être ouverte à l'urbanisation dans le futur, permettraient de définir une limite d'urbanisation claire, à l'intérieur des limites du bourg.

En effet, ces espaces qui ne sont plus à vocation agricole, situés à une telle proximité des zones habitées ou traversés par des infrastructures, paraissent difficile à réexploiter au regard des **normes de recul à respecter notamment vis-à-vis des traitements phytosanitaires** et de **l'interface avec les zones urbaines**.

De même, pour appuyer les enjeux de modération de la consommation des espaces mais aussi de diversification de l'offre en logements sur la commune, la réglementation des nouvelles habitations en zone AU par une **implantation en mitoyenneté et en R+1, voire en R+2** en limite de bourg (le site Petit maître qui fait l'objet d'une OAP), doit favoriser **l'économie de la consommation d'espaces agricoles**. De surcroît, dans un contexte de pression foncière grandissante qui conduit à des tailles de terrain toujours plus réduites.

La définition de zones agricoles et naturelles spécifiques contribue à **préserver et pérenniser l'espace viticole et les activités agricoles en gérant la constructibilité** de ces espaces agricoles. En effet, les **constructions à usage agricole** sont autorisées dans les zones agricoles et les zones naturelles non protégées ainsi que les **constructions nécessaires aux compléments économiques et à la diversification de l'activité agricole** (œnotourisme, ...).

De plus, il ne faut pas oublier les nombreuses **constructions à usage d'habitation** qui existent dans les zones à dominante agricole et naturelle, et qui ne sont pas liées à une exploitation ou une activité agricole. Il est nécessaire de permettre à ces habitations une certaine **possibilité d'extension, limitée et encadrée**. Les annexes et les piscines seront possibles.

L'évolution de ces constructions sera plus particulièrement **encadrée spatialement dans le règlement** afin d'éviter leur dispersion, et afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, avec la multiplication des conflits d'usages induites.

Enfin, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été définis pour traduire la réalité du territoire. En effet, des activités existent dans les espaces à dominantes agricoles (il y en a aussi dans les espaces à dominante naturelle). 5 STECAL ont été créés pour gérer les activités présentes : 3 centres équestres, une activité de gîte touristique et une entreprise de travaux.

2.5.2. LA PROTECTION DES MASSIFS BOISES

À travers la Trame Verte et Bleue, le diagnostic a pu montrer combien les **massifs boisés** présents sur la commune constituent un **enjeu fort dans le fonctionnement de la biodiversité locale**. Au-delà de la diversité des essences présentes et de leur taille parfois significative, les espaces boisés présentent par ailleurs la particularité de servir de **passerelle entre les différents milieux** présents, et ceci bien au-delà des limites communales.

Dans ce contexte, au regard des outils mobilisables dans le cadre de la révision du PLU, il s'avère important que le nouveau document d'urbanisme permette de **préserver, voire réparer, les continuités naturelles**. En particulier le long des voies communales où le réseau routier ajouté au développement urbain progressif ont participé à la fragilisation des continuités naturelles. En effet, les **espaces boisés** sont **préservés en zone naturelle protégée** afin de préserver non seulement le cadre paysager, mais aussi les continuités écologiques locales.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés allant de la simple zone naturelle (permettant la gestion des constructions existantes au moyen d'extensions limitées), en passant par les secteurs naturels protégés, jusqu'à la définition d'Espaces Boisés Classés qui se voient actualisés et complétés par rapport au précédent document d'urbanisme et en compatibilité avec les prescriptions du SCoT : **les EBC sont étendus aux espaces boisés notamment sur toutes les franges du territoire communal**.

La **Trame Verte et Bleue** communale constitue une ossature essentielle dans la perception des paysages. En effet, le réseau hydrographique, la topographie et les boisements qui y sont associés constituent des marqueurs forts qui valorisent les paysages communaux sur le territoire.

Ces différentes composantes doivent bénéficier d'une attention forte pour être pérennisées dans le temps. Elles ont souvent la capacité à délimiter de manière claire les vocations des espaces parcourus. Elles sont donc, au cas par cas, accompagnées de **servitudes dans le cadre du PLU** afin d'assurer le **maintien de leur qualité paysagère ou fonctionnelle**.

Par ailleurs, certains **secteurs identifiés comme constructibles dans le PLU** ont été « **retirés des capacités de développement** », du fait de l'éloignement du bourg ou de la présence d'enjeux écologiques, leur permettant ainsi une **restitution en zone naturelle**. De plus, ces espaces correspondent à des secteurs de constructions isolées dans le SCOT qui ne représentent pas des zones de développement prioritaires.

Enfin, les espaces naturels qui viennent cerner et traverser les espaces urbains, sont des éléments qualitatifs qui expliquent aussi l'attractivité du cadre de vie communal. Au-delà de leur rôle dans la Trame Verte et Bleue, ils sont préservés dans le PLU, même si la pression foncière y est forte. C'est notamment le cas sur le bourg de Saint-Caprais : **préservation d'alignements d'arbres sur la route de Camblanes, zone Ne** (naturelle à vocation d'équipement), **plantations dans le cadre de l'étude d'aménagement de bourg...**

2.6. CONTINUITES ECOLOGIQUES

Saint-Caprais-de-Bordeaux bénéficie d'un cadre rural et environnemental de qualité, s'appuyant en particulier sur des **réservoirs et corridors**, notamment **boisés**, qui assurent des connexions avec le réseau hydrographique sur les franges du territoire communal (ruisseau du Moulinan au Nord, La Soye à l'Est et Le Luc à l'Ouest), et qui constituent le support d'expression de la biodiversité locale.

La présence de ces périmètres de protection est en cela un témoignage fort de la qualité écologique à l'échelle locale. Le PLU initial de Saint-Caprais-de-Bordeaux a contribué à **maintenir la fonctionnalité de ses espaces**. Toutefois, le PLU révisé souhaite **renforcer la patrimonialité de ces milieux écologiquement remarquables**, par les différents outils que lui offre le Code de l'Urbanisme. Il œuvre également à **éviter la fragmentation de ces milieux** pouvant être porteurs d'intérêt écologique plus particuliers.

Si le PLU initial a permis de préserver une grande partie du patrimoine naturel, l'urbanisation linéaire le long des voies communales notamment a entamé peu à peu les continuités « naturelles ». Le PLU révisé tend donc à compléter les dispositifs réglementaires existants pour assurer le maintien des grands espaces naturels, et stopper les constructions à proximité d'espaces à enjeux environnementaux forts.

Suite à l'avis des personnes publiques associées, la zone agricole protégée définie en compatibilité avec la prescription A5 du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et en application de la TVB, est revue pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture qui souligne que « la généralisation de ce zonage à l'ensemble de la commune, compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs. Le contexte de crise viticole que vous décrivez avec justesse dans votre rapport de présentation et dans votre PADD, nous oblige à intégrer les mutations des cultures et des bâtiments d'exploitations dans les nouveaux documents d'urbanisme ». Ainsi la surface de la zone agricole protégée est revue en application de la seule TVB. La surface de la zone agricole est ainsi plus importante pour tenir compte de du contexte agricole local.

L'ensemble de la « boîte à outils » du PLU est ainsi mobilisé, aussi bien des **Espaces Boisés Classés** – dont le **périmètre initial a été élargi sur la frange Nord** – que l'usage de **servitudes de préservation du patrimoine paysager et écologique**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme notamment (préservation des haies identifiées sur l'ensemble du territoire communal, des espaces à enjeux tels que les haies multistrates fonctionnelles ou encore les habitats de la Cisticole des joncs).

L'objectif est ici à la fois de **maintenir la fonctionnalité écologique** de ces espaces à enjeux, et d'**éviter la dissolution progressive du cadre naturel et paysager** dans lequel évolue le tissu urbain.

En outre, le PLU de Saint-Caprais révisé concourt à **préserver les zones humides** existantes sur la commune, permettant d'identifier des espaces de compensation potentielles pour les projets communaux participeraient à la destruction de zones humides. En effet, le regroupement de l'équipement scolaire et sa relocalisation sur le site de Mercade impacte une zone humide car il n'existe pas d'autre site en continuité du bourg qui permette cette relocalisation sans consommer trop d'espaces agricoles. Mais des investigations ont été réalisées pour identifier des espaces de compensation notamment sur un espace en enveloppe urbaine du SCOT, loin du bourg, qui n'a pas d'intérêt d'être maintenu commun telle.

De plus, à l'intérieur des OAP, des espaces de préservation ont été identifiés, évités et préservés en application de la séquence éviter-réduire-compenser.

2.7. HABITAT

2.7.1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Saint-Caprais fait la démonstration de son attractivité depuis plusieurs décennies malgré les contraintes physiques du territoire communal. Son positionnement géographique à proximité de la métropole bordelaise et la présence

de la RD14 en limite communale Nord, rend la commune attrayante pour la population cherchant à conjuguer cadre rural et proximité des lieux d'activités.

Au-delà de ce constat, le projet communal doit s'inscrire dans les limites fixées par le **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise** en matière de réalisation de logements neufs pour les années à venir, en particulier au regard de son statut de « **bassin de vie périphérique** ».

Pour mettre en œuvre ce programme, et au regard des problématiques propres à Saint-Caprais, plusieurs **leviers** sont **mobilisés** pour **atteindre les objectifs s'inscrivant en compatibilité avec le SCoT** :

- Permettre une certaine **densification des espaces libres existants** au sein des zones urbaines, le projet communal étant ciblé sur l'**enveloppe urbaine du bourg** ;
- Recourir, en complément, à des **extensions urbaines limitées**. Le phasage des zones à urbaniser (1AU et 2AU) et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires.

Cependant, le PADD du PLU définit les objectifs de production de logements pour les 10 années d'application du PLU. Il s'agit d'une première temporalité permettant de répondre à l'hypothèse de travail retenue par la commune (Cf. tome 1 du rapport de présentation chapitre perspectives théoriques d'évolutions démographiques et en matière de production de logements sur 10 ans). La municipalité a choisi de se caler sur l'hypothèse de croissance du SCOT afin de pouvoir non seulement produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins de croissance mais surtout pour permettre de produire des logements sociaux dans les propositions demandées par les services de l'Etat en application de l'article 55 de la loi SRU.

Dans cette temporalité de 10 ans, le PLU permet d'identifier dans les zones urbaines) des espaces permettant de produire plus de logements que souhaité. Toutefois cette donnée brute de 257 logements dont les logements sociaux) ne tient pas compte :

- de la rétention foncière qui existent dans le bourg notamment sur les terrains en zones UB qui représente environ 4 logements dans l'OAP de la croix de la mission,

- dans l'OAP du bourg, de la temporalité pour la délocalisation du groupe scolaire inscrit dans l'OAP de Mercade : la municipalité maîtrise une partie du foncier sur lequel les bâtiments du groupe scolaire et du restaurant scolaire actuels sont implantés. L'étude de faisabilité que le maire est en train de réaliser montre que la mobilisation et la construction de ces terrains les écoles actuelles ne seront construits d'ici 10 ans.

Tant que le groupe scolaire et le restaurant scolaire n'ont pas été construits sur le nouveau site choisi par la municipalité et le groupe scolaire déplacé, le foncier communal ne permettra pas la réalisation de 51 logements dont 46 logements sociaux. Toutefois, cette maîtrise foncière communale garantit la mobilisation de ce foncière pour la construction de logements sociaux. Ainsi l'intégralité des logements à produire ne sera pas atteints totalement sur 10 ans.

PROJET	NOM	ENVELOPPE URBAINE	ZONAGE	PROGRAMMATION TOTAL DE LOGEMENTS		PROGRAMMATION PADD SUR 10 ANS	
				LIBRES	LLS	LIBRES	LLS
OAP 1	MERCADE	NON	1AUe	0	0	0	0
OAP 2	BOURG	OUI	UA	10	58	5	12
OAP 2	BOURG	OUI	UB	63	21	63	21
OAP 3	LA CROIX DE LA MISSION	OUI	UB	8	8	4	4
OAP 4	ST-FRONT	NON	UC	4	3	4	3
OAP 5	PETIT MAITRE	OUI	UB	26	26	26	26
OAP 6	LIMANCET	OUI	UY	0	0	0	0
TOTAL OAP HORS 2AU				111	116	102	66
				227		168	
HORS OAP	AUTRES SMS	OUI	UB	0	30	0	30
TOTAL SMS HORS OAP				0	30	0	30
TOTAL GENERAL				111	146	102	96

	257	198
--	-----	-----

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

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

Ce chiffre comprend les SMS dans les zones urbaines permettant d'augmenter le potentiel de logements vacants sur des espaces en dehors des sites d'OAP qui est estimés à 30 logements supplémentaires pendant l'application du PLU sur 10 ans. Le bilan de logements sociaux sur 10 ans sera donc de 96 logements, légèrement supérieur à l'objectif initial du PADD de 90 logements.

Le nombre de logement à produire sur 10 ans est certes moins important que l'objectif du PADD fixé à 200 logements : en effet, le projet se concentre sur l'enveloppe principale du bourg en écartant toutes les autres enveloppes définies par le SCOT, mais l'enveloppe principale du Bourg dispose d'espaces qu'il est difficile de limiter ou de stopper en matière de constructibilité.

Le PLU révisé s'inscrit dans les objectifs de la loi climat et résilience, en privilégiant les espaces libres en zones urbaines de l'enveloppe principales du bourg et en redonnant plus de poids au bourg (Cf. chapitre 2.3.2)

Le processus de développement de l'urbanisation résidentielle sur l'ensemble du territoire de Saint Caprais de Bordeaux est à l'image du constat qui peut être opéré sur l'ensemble du département de la Gironde. L'étalement de l'urbanisation s'y est produit de manière assez conséquente avec un niveau de densité finalement assez faible sur des enveloppes urbaines non prioritaires (secteurs de constructions isolées). Même si le territoire s'appuie sur une pression foncière très importantes, les capacités de densification du tissu urbain, en particulier résidentiel, y est très conséquent. Cela ne veut pas pour autant dire que cela s'inscrit dans un processus facile à mettre en œuvre.

Ainsi, vis-à-vis d'enveloppes urbaines aujourd'hui très largement constituées, il s'agit désormais de définir des outils visant à **réparer ou reconvertir le tissu urbain** lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe...). Ainsi l'enveloppe principale du bourg est privilégiée pour le développement du territoire. Il s'agit désormais de définir des outils visant à **réparer ou reconvertir le tissu urbain du bourg** lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe...) en application de l'étude de centre bourg.

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCOT. Le PLU identifie ainsi 1,86 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse, poches urbaines ou mutation/renouvellement urbain).

- Les possibilités de division foncière seront encadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.
- Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes règlementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Toutefois, en travaillant le projet de zonage, il est apparu nécessaire de se projeter au-delà des 10 ans d'application du PLU afin de mettre en comptabilité la stratégie de production de logements, notamment de logement sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU. En effet, des réserves foncières sous la forme de zones 2AU sont définies dans le zonage permettant d'identifier les sites potentiels de développement et le nombre

de logements à produire. De plus, comme les zones 1AU, les zones 2AU ont fait l'objet d'investigations écologiques (faune, flore et zones humides) afin de déterminer quels sites sont potentiellement mobilisables à long terme.

Ces sites en zone 2AU, soumises à révision du PLU, représentent une production de 126 logements supplémentaires dont 69 logements sociaux. En effet, la réflexion menée par les élus a permis de calculer le taux de la servitude de mixité sociale qui sera appliquée

PROJET	NOM	ENVELOPPE URBAINE	ZONAGE	PROGRAMMATION TOTAL DE LOGEMENTS		PROGRAMMATION PADD SUR 10 ANS	
				LIBRES	LLS	LIBRES	LLS
OAP1	MERCADE	NON	2AU	15	15	0	0
OAP 3	CROIX MISSION	NON	2AU	9	9	0	0
OAP4	ST FRONT	NON	2AU	3	3	0	0
OAP 4	ST-FRONT	OUI	2AU	22	22	0	0
OAP 4	ST-FRONT	NON	2AU	3	3	0	0
OAP FUTURE	CAUCETAY	OUI	2AU	5	17	0	0
TOTAL 2AU				57	69	0	0
				126		0	

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

Synthèse de la production totale de logement :

PROJET	NOM	ENVELOPPE URBAINE	ZONAGE	PROGRAMMATION TOTAL DE LOGEMENTS		PROGRAMMATION PADD SUR 10 ANS	
				LIBRES	LLS	LIBRES	LLS
OAP 1	MERCADE	NON	1AUe	0	0	0	0
OAP 2	BOURG	OUI	UA	10	58	5	12
OAP 2	BOURG	OUI	UB	63	21	63	21
OAP 3	LA CROIX DE LA MISSION	OUI	UB	8	8	4	4
OAP 4	ST-FRONT	NON	UC	4	3	4	3
OAP 5	PETIT MAITRE	OUI	UB	26	26	26	26
OAP 6	LIMANCET	OUI	UY	0	0	0	0
TOTAL OAP HORS 2AU				111	116	102	66
				227		168	
HORS OAP	AUTRES SMS	OUI	UB	0	30	0	30
TOTAL SMS HORS OAP				0	30	0	30
TOTAL GENERAL				111	146	102	96
OAP1	MERCADE	NON	2AU	15	15	0	0
OAP 3	CROIX MISSION	NON	2AU	9	9	0	0
OAP4	ST FRONT	NON	2AU	3	3	0	0
OAP 4	ST-FRONT	OUI	2AU	22	22	0	0

OAP 4	ST-FRONT	NON	2AU	3	3	0	0
OAP FUTURE	CAUCETAY	OUI	2AU	5	17	0	0
TOTAL 2AU				57	69	0	0
				126		0	
TOTAL GENERAL				168	215	102	96
				383		198	

En conséquence, 9,46 hectares d'espaces potentiellement densifiables au sein de l'enveloppe majeure du Bourg existant doivent permettre l'accueil de nouveaux logements.

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine seront mobilisés en priorité, et ce en compatibilité avec les objectifs du SCoT mais aussi pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux. Le PLU identifie ainsi 9,46 hectares potentiels (et théoriques) au sein de l'enveloppe urbaine pour l'accueil de futurs logements (division parcellaire, comblement de dent creuse ou mutation/renouvellement urbain).

Les possibilités de division foncière seront encadrées pour limiter la production de logements « ordinaires » qui viendrait augmenter le nombre de logements sociaux à produire, sans permettre de stabiliser l'objectif de production de logements sociaux.

Plus généralement, les caractéristiques et des contraintes réglementaires ou de constructibilité de tels espaces libres ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, de sorte qu'il est nécessaire de mobiliser des espaces situés en extension de l'enveloppe urbaine afin de répondre, tout particulièrement, aux besoins en matière de logements sociaux.

Cette mobilisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers nécessaires pour atteindre les objectifs de mixité sociale est projetée en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

Les espaces libres dans les zones urbaines UA et UB sont identifiés pour produire des logements et les autres espaces sont volontairement limités en termes de division pour répondre aux objectifs de logements.

Des zones 1AU sont identifiés et sur lesquels des OAP sont définies avec un programme de logement à atteindre.

Enfin, la commune identifie deux zones à urbaniser à long terme, **soumises à révision du PLU** qui permettra la production supplémentaire de logements, en cohérence avec les évolutions démographiques et le caractère urbanisé des espaces limitrophes.

Renouvellement de la population (calcul du point mort)	21 logements
Accueil de nouvelles populations en zones U sur 10 ans	177 logements
Total production de logements sur 10 ans	198 logement

Perspective de production de logements retenue

2.7.2. POURSUIVRE LE PROCESSUS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Saint-Caprais se caractérise par une certaine homogénéité de son offre de logements, même si une certaine **diversification du parc de logements** est à l'œuvre depuis quelques années, notamment au niveau du **bourg** qui bénéficie de la proximité des services et équipements.

Comme vu précédemment, la commune est soumise sous peu à l'**obligation de la loi SRU (commune de plus de 3500 habitants)** d'incorporer des objectifs de mixité sociale dans son parc de logements. La révision du document d'urbanisme opère une évolution sur le sujet, dans un contexte toujours plus contraint, notamment de par la **loi Climat et Résilience** et l'objectif **Zéro Artificialisation Nette**.

En effet, si le développement du modèle d'habitat pavillonnaire a permis d'assurer une croissance démographique continue depuis de nombreuses années, ce même modèle n'est pas en mesure d'assurer une production suffisante

de logements sociaux pour répondre à l'atteinte des 25% de logements sociaux parmi le parc global de logements, tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il est donc proposé un portage de formes urbaines plus compactes, sur des parcelles plus petites sur les secteurs du bourg, permettant un renouvellement de population plus important.

Rappel des objectifs de production de LLS

NB DE RESIDENCES PRINCIPALES	1 420	
TAUX	25%	
NB DE LLS A DETENIR	355	
NB DISPONIBLES	111	01/01/2023
DEFICIT	244	

CALENDRIER DE PRODUCTION		NB LOGT A PRODUIRE/PERIODE
1ère période 2026-2028 : 20 % du déficit de LLS	49	49
2ème période 2029-2031 : 25 % du déficit de LLS	61	12
3ème période 2032-2034 : 33 % du déficit de LLS	81	20
4ème période 2035-2037 : 50 % du déficit de LLS	122	41
5ème période 2038-2040 : 100 % du déficit de LLS	244	122
	TOTAL	244

En effet, il s'agirait de produire 89 logements sociaux à l'horizon **2034-2035** sur le territoire communal.

Nb de LLS en zones urbaines	66 logements
Nb de LLS par SMS en zones urbaines	30 logements
Total mise sur le marché de nouveaux LLS zones U sur 10 ans	96 logements

Les OAP participent grandement la production de logements sociaux sachant les zones urbaines avec la mise en place de servitudes de mixité sociale permettent d'atteindre l'objectif de production mais avec une incertitude de réalisation. Et de temporalité de réalisation. C'est pour cela que la municipalité table plus sur une production de logements sociaux aux alentours de 96 logements sociaux à produire pendant l'application du PLU.

A plus long terme, le zonage proposé et les outils de mixité sociale permettent de programmer un nombre de logements conséquent qui permet les objectifs de la loi SRU.

Nb nouveaux LLS sur 10 ans	66 logements
SMS en zone urbaine sur 10 ans	30 logements
Nb de LLS en zone urbaine et OAP au-delà de 10 ans	50 logements
Nb de LLS en zones 2AU au-delà de 10 ans	69 logements

Total mise sur le marché de nouveaux LLS

215 logements

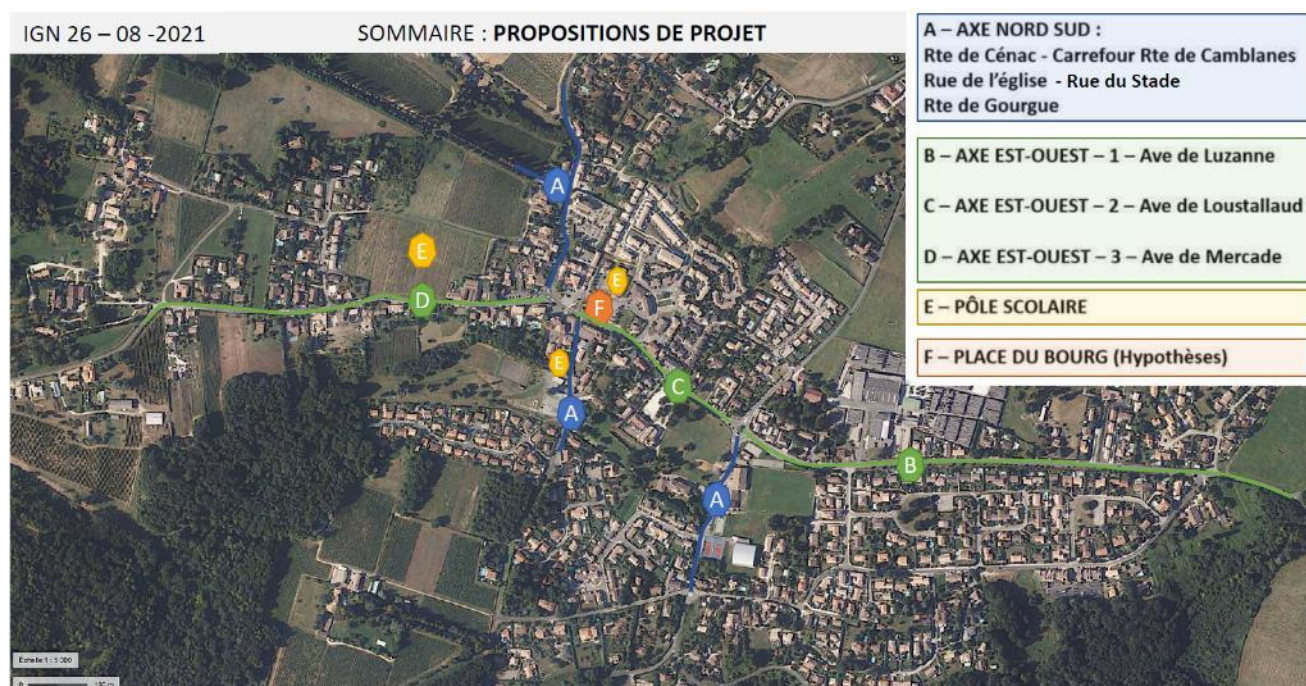
Ainsi le PLU permet de répondre au trois premières périodes triennales de programmation de LLS avec la production de 96 logements sociaux (OAP et SMS).

A plus long terme (au-delà des 10 ans des objectifs du PADD), la stratégie de la municipalité est de remplir ses obligations de diversification de l'offre de logements. Au total et à long terme, le PLU permettrait de réaliser 215 logements sociaux.

2.8. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

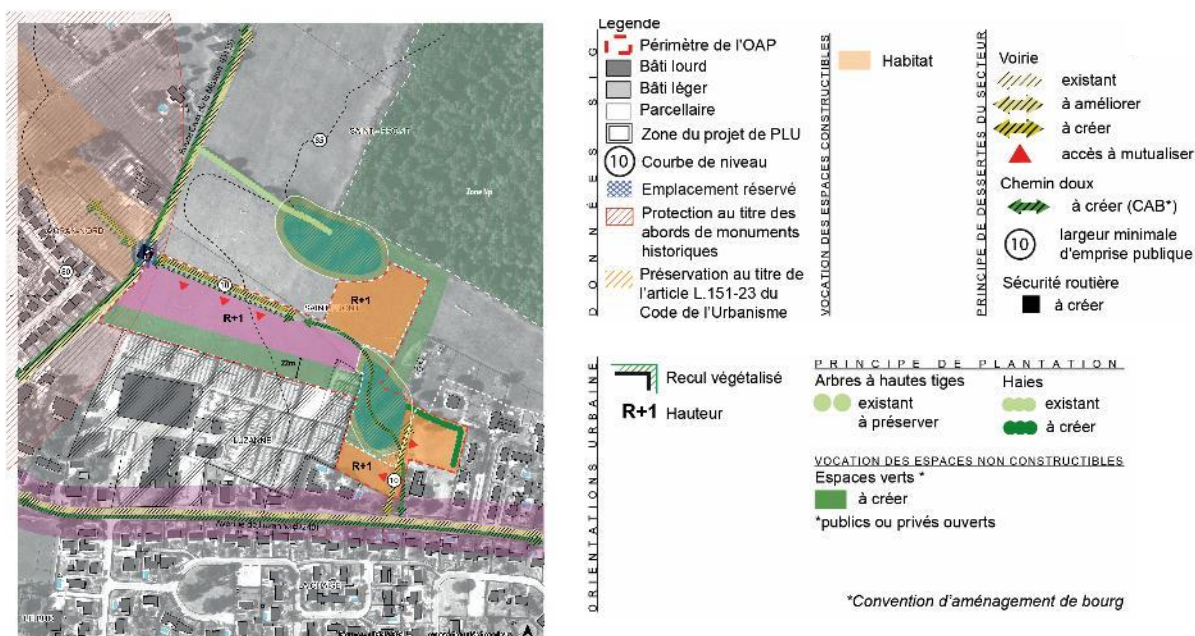
L'objectif communal est de faciliter la mobilité au sein de la commune. Cela se traduit de différentes manières dans la révision du PLU :

- À l'échelle intercommunale, la commune souhaite proposer un **rabattement vers la D14 depuis le centre-bourg**, axe sur lequel est prévu, dans les orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, l'aménagement d'un **réseau de transport collectif**. Le PADD prévoit ainsi une **aire de stationnement mutualisé (covoiturage)** au niveau de la **zone d'activités du Limancet**, en connexion directe avec la D14 ;
- À une échelle plus fine, une **étude d'aménagement du bourg** permet de porter une réflexion globale sur le fonctionnement des mobilités en cœur de bourg. L'étude vise plus spécifiquement à **répondre aux problématiques de sécurité routière** (vitesse excessive, intensité du trafic, mélange des flux et des usages), de **vétusté technique et esthétique des aménagements urbains et paysagers**, et d'**accessibilité des personnes à mobilité réduite**, afin de :
 - Garantir à terme et pour les générations futures un aménagement et une urbanisation de qualité ;
 - Organiser, aménager les espaces pour sécuriser les déplacements, créer des lieux de rencontre de qualité au centre du bourg accessibles pour tous ;
 - Transformer en avantage la traversée du village par la RD240 : accessibilité, attractivité des commerces et des services, visibilité et mise en valeur du patrimoine ;
 - Maîtriser la cohérence d'implantation des équipements publics, de services, de commerces, etc. et initier les projets d'aménagement des liaisons hors du bourg.



Itinéraires identifiés par l'étude préalable de réaménagement du centre-bourg sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

- Les **OAP** qui concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation, permettent d'intégrer des **principes de connexions** pour les différents types d'usagers, dans une logique de mobilité à l'échelle du centre-bourg élargi ;
- La commune prend également des dispositions en faveur de l'amélioration et de la sécurisation des emprises publiques existantes, à travers l'ajout d'**emplacements réservés** positionnés sur le plan de zonage du PLU révisé. Des emplacements réservés sont aussi mis en place pour créer des cheminements piétons afin de relier les différents quartiers du bourg aux équipements et au centre bourg.



OAP « Croix de la mission », à l'Ouest du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux

À travers le nouveau PLU, il s'agit d'intégrer pleinement l'enjeu de structuration des quartiers dans les projets de développement de l'urbanisation. En effet, le développement urbain communal des dernières décennies s'est réalisé, en règle générale, sans réelle réflexion globale sur le fonctionnement à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot afin de relier le centre-bourg aux projets en cours de développement.

À ce titre, le PLU s'appuie sur les OAP à proximité du centre-bourg, pour faire de l'organisation de l'urbanisation future un point fondamental. Ainsi, la matérialisation de ces secteurs permet d'engager un travail global et décliner une réflexion d'aménagement global apportant une ambition qualitative au projet de renforcement de cette centralité.

Ce choix d'aménagement permettra en effet de répondre aux ambitions communales de **conforter le bourg** et de **réduire la portée des déplacements** (et par des mobilités plus sobres sur le plan environnemental et énergétique) entre les lieux d'habitations et les services offerts par la commune, tout en répondant aux enjeux d'**attractivité**, de **multifonctionnalité**, de **lisibilité** et de **sécurité** relatifs à ces espaces de centralité.

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les projets souhaités ou initiés par la municipalité :

- La mise en place d'une **convention d'aménagement d'école** (CAE), afin de regrouper, au sein de l'enveloppe urbaine principale, les écoles maternelle et primaire, la restauration scolaire collective et de l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) ;
- Le développement d'une mixité fonctionnelle le long de l'avenue de Loustallaut (équipements, services, commerces, ...), depuis la mairie jusqu'au pôle d'équipements sportifs ;
- La conduite d'une **étude d'aménagement de bourg**, visant à requalifier les entrées de bourg et les espaces publics de la centralité.

2.9. RESEAUX D'ENERGIE

En matière énergétique, le PLU n'a pas de projet de développement d'unité de production d'énergies renouvelables.

La municipalité souhaite développer les **énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés**, par la mise en place de **panneaux photovoltaïques sur les bâtiments**, en garantissant la qualité paysagère. De plus le règlement inscrit la possibilité de créer des installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter des conditions particulières notamment l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie.

Cependant, dans le règlement, il est donné la possibilité des équipements de production d'énergies renouvelables individuellement. Il est aussi demandé de prévoir les équipements pour les opérations de logements pour faciliter un éventuel raccordement à ce type de réseau (notamment de réseau de chaleur urbain par exemple).

La **volonté de densification et de compacité de l'urbanisation autour du cœur de bourg** peut permettre une **gestion plus économe en ressource**, notamment dans l'optimisation des réseaux d'énergie.

2.10. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La couverture numérique du territoire communal constitue un enjeu important, notamment pour les ménages pratiquant le télétravail, mais aussi pour des entreprises qui souhaiteraient venir s'installer.

La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune. L'ensemble du territoire communal devrait être couvert d'ici 2025.

2.11. ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'équipement commercial au sens large ne constitue pas un enjeu intrinsèque à ce stade de développement de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Néanmoins, le projet de développement proposé demeure cohérent vis-à-vis du renforcement de l'urbanisation autour du cœur de bourg, favorisant le processus de densification dans le temps et donc la capacité pour la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire à l'installation d'activités commerciales sur le long terme.

Le processus de densification dans le temps, et donc la capacité de la commune d'atteindre un seuil minimal nécessaire au maintien et à l'installation d'activités commerciales sur le long terme dans le centre bourg, autour de la place centrale qui sera réaménagée. Dans cette perspective, les linéaires commerciaux le long de l'avenue de Loustallaut, de l'avenue de Mercade et de la rue de l'Eglise ont été identifiés pour maintenir ces façades commerciales existantes et créer de nouveaux commerces de proximité. De plus, dans un périmètre défini, la mixité fonctionnelle habitat et commerces de proximité est favorisée dans le règlement du PLU.

2.12. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Le PLU doit assurer le **maintien des activités économiques, de loisirs et de tourisme** déjà existantes sur la commune, et la capacité de ces activités à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de la révision du PLU, les principales réflexions se sont orientées vers les enjeux suivants :

- La **gestion des équipements existants** (extensions, annexes, ...).
- L'accueil d'activités de **commerces** et de **services** en **centre-bourg**, et la **préservation des façades commerciales existantes**, voire l'**interdiction des changements de destination** de ces façades (en particulier du bâtiment associatif « Concordia », du château Sogean et de la maison de retraite du château la Cure) ;
- Faire du bourg de Saint Caprais bourg une centralité économique de services, en complément des services et des commerces existants : créer en continuité du bourg, un site de développement de services (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) sur le site de la croix de la Mission. Ce site fait l'objet d'une OAP permettant d'une programmation en matière d'activités de services, de logement avec une part de logements sociaux. Ce site participe malheureusement à la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier en dehors de l'aire du SCOT mais cette consommation est compensée :
 - Par l'abandon d'un espace économique (zone UY du PLU de 2005) permettant de préserver les équilibres environnementaux, et permettre une renaturation de la commune, en effet, cette zone qui n'a pas évolué depuis l'approbation du PLU en 2005 est couverte d'espaces à préserver notamment en matière d'habitats naturels et de zone humide,
 - Par l'abandon d'une parcelle au nord de la zone de Limancet (zone UY du PLU de 2005),
 - Préserver l'activité de la tonnellerie Demptos sur le site actuel, en permettant le maintien des emplois locaux et de l'activité viticole,

Enfin, cette volonté de créer cette centralité économique de services, présente va de pair avec l'objectif de création de logements sociaux qui incombe aux communes comme Saint Caprais. De plus, ces orientations vont dans le sens de la création d'emplois fixes sur la commune et de favoriser le maintien des populations par la diversification du parc de logements et la création de logements sociaux. Cette zone de services a toute sa place dans une commune qui a connu un développement démographique et urbain conséquent et qui doit assurer un niveau de services équivalent à son poids démographique.

- La **zone d'activités du Limancet**, aujourd'hui limitée en termes de capacité d'accueil, gagnerait à être optimisée spatialement. Il s'agit de procéder à la **recomposition** de la **zone d'activités du Limancet sur elle-même**, afin de favoriser une mixité fonctionnelle (services, commerces...) ou encore la mutualisation des espaces, tout en y intégrant le **projet de recyclerie** porté par le syndicat de l'Entre-Deux-Mers pour la collecte et le traitement des ordures ménagères (SEMOCTOM) ;
- La **restructuration du bourg** dans l'objectif de **conforter les équipements** et de permettre le **développement d'activités de services**, pour lesquelles une réelle demande existe, tout en recherchant une **plus grande mixité fonctionnelle** afin d'éviter la multiplication des déplacements et limiter autant que possible l'atteinte portée aux espaces naturels et agricoles ;
- La **préservation des éléments du patrimoine bâti** en évitant les **changements de destination**, comme par exemple le bâtiment associatif « Concordia » ;
- La **pérennisation des activités agricoles** existantes sur la commune par le **maintien d'un classement en zone agricole** (A) de ces espaces productifs, mais aussi en **préservant les espaces les plus sensibles** (Ap).

Comme vu précédemment et au vu des contraintes du territoire communal pour un développement urbain, il a été fait le choix de **mobiliser des espaces en extension de l'enveloppe urbaine du bourg**, au moyen de la **restitution de la zone UY identifiée dans le PLU en vigueur** (destinée aux activités artisanales ou de services) et en tant qu'enveloppe du SCoT, dans une logique de « désartificialisation » et « ré-artificialisation ».

Le diagnostic a en effet démontré que cette **zone UY** n'était **pas propice à porter un développement** (du fait de l'insuffisance des capacités du réseau routier, mais aussi de la présence d'une zone humide et d'enjeux associés).

2.13. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En application des objectifs du **SRADDET Nouvelle Aquitaine** et des prescriptions du **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux cherche à répondre aux enjeux de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-5, affiche l'objectif suivant : « **le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés** ».

Comme vu précédemment, l'**étude de densification des zones déjà urbanisées** a permis d'affiner les **capacités d'accueil** et la **programmation** initialement prévue dans le PLU de 2005 (réserves foncières évoluant en zone naturelle ou agricole, mise en place d'OAP et prise en compte de la capacité des réseaux de manière à encadrer et organiser le développement). Il ne faut pas perdre de vue les objectifs de production de logements sociaux que la municipalité doit inscrire dans son PLU : produire environ 185 logements sociaux supplémentaires pour être en compatibilité avec l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU révisé ne remobilisera que l'équivalent de 9,38% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 2,40 hectares pour la vocation habitat .

Le PLU révisé ne remobilisera que l'équivalent de 6,18% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 1,58 hectares pour la vocation activité.

Le PLU révisé ne remobilisera que l'équivalent de 8,2% des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2010 et 2021, soit environ 2,09 hectares pour la vocation équipement.

En effet, au cours des dix dernières années, le diagnostic a montré qu'un total de 25,55 hectares d'espaces NAF avaient été consommés.

La consommation d'espaces naturels agricole et forestier se limite donc à 6,07 ha. Le projet de PLU est donc largement plus vertueux en matière de consommation d'espace NAF que l'objectif calculé sur la période d'application du PLU (7,51 ha).

Pour s'inscrire dans cet objectif vertueux de limitation de la consommation d'espace, et en l'absence d'enjeu concernant la vacance de logements, le projet de développement s'appuie donc sur la mobilisation des **capacités de densification au sein des zones urbaines**, mais aussi des **capacités en extension**.

	Surface en hectares
Habitat	2,40
Zone urbaine	2,40
Activité	1,58
Zone à urbaniser à court terme (1AUx)	1,58
Équipement	2,09
Zone à urbaniser à long court terme	2,09
Total général	6,07

Capacités de densification au sein des zones urbaines et en extension sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

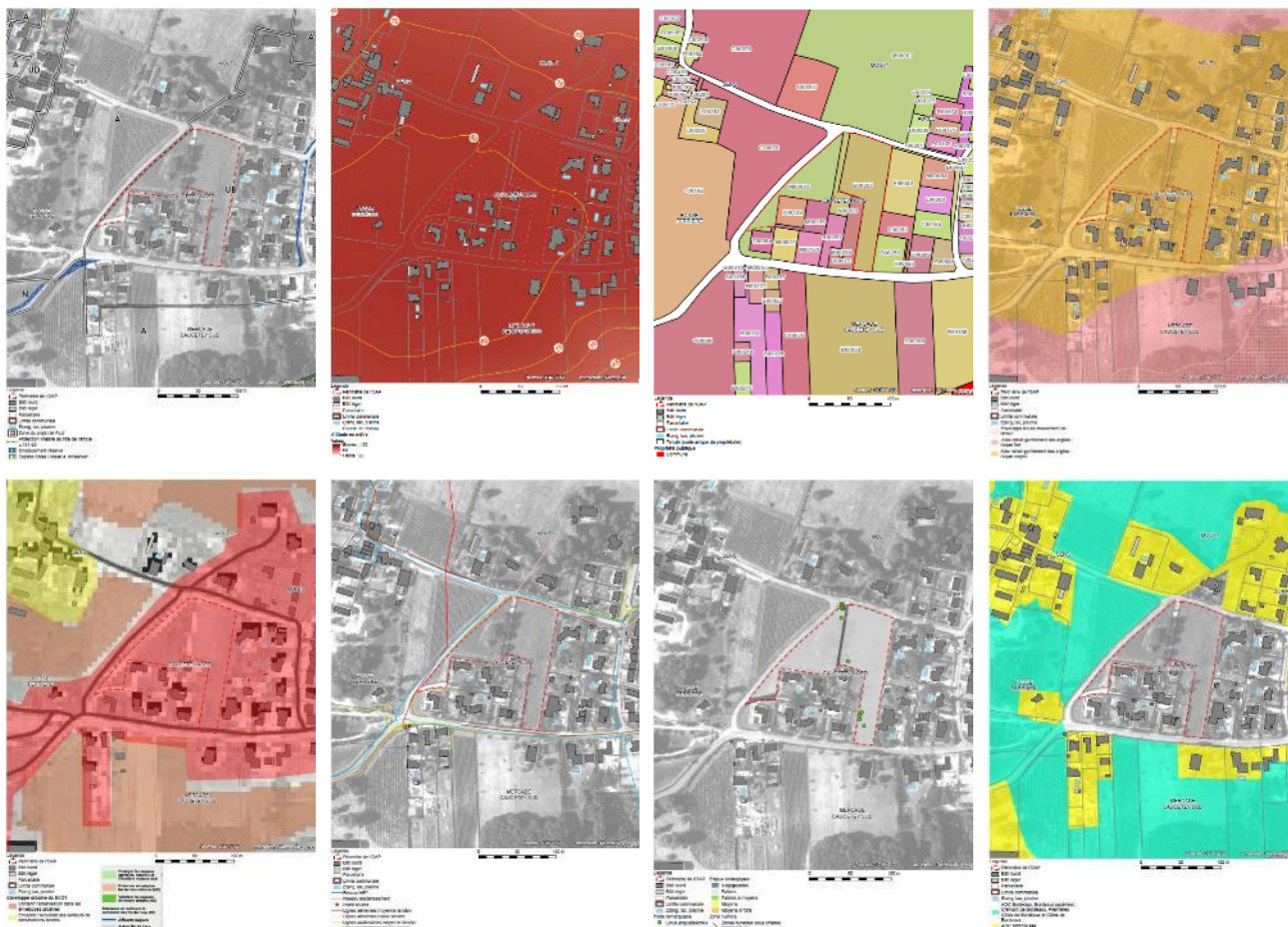
L'**étalement urbain** est donc particulièrement **limité**, ce qui constitue une avancée très forte au regard de l'histoire du développement urbain communal.

La cartographie ci-après permet en synthèse de montrer combien la mobilisation des espaces artificialisés a été prioritaire dans la définition des espaces libres à urbaniser dans la révision du PLU.

3. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. METHODOLOGIE ET OBJECTIFS DES OAP

Des sources préalables ont été utilisées pour servir de base à la construction des OAP. Il s'agit notamment de servitudes d'utilité publique (définies en annexe du PLUi), des risques connus (aléa mouvements de terrain, ...), des éléments paysagers ou bâtis patrimoniaux, des enjeux environnementaux (zones humides, ...), des données topographiques ou encore des enveloppes urbaines définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.



Sources préalables à la construction des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux précisent les principes suivants :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'**opération(s) d'aménagement d'ensemble**, portant sur une **emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable**. Pour chaque OAP, une **densité minimale de logements à produire** est prescrit afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.
- Pour chaque OAP, un tableau présente :
 - le classement dans le zonage ;
 - la superficie de l'OAP ;
 - les superficies selon la vocation de l'OAP (logements, équipements, activités, ...) ;
 - le nombre minimal de logements à réaliser, la temporalité de réalisation de ces logements, ainsi que nombre de logements en fonction de cette temporalité ;
 - le pourcentage de logements sociaux est précisé dans le cas d'une OAP à vocation d'habitat.

- Les OAP peuvent définir des **tranches** ou un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :
 - Les **tranches** peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance ;
 - Les **phases** doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.
- Chaque OAP présente un principe de **structuration du réseau viaire** afin d'assurer :
 - Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties sur les voies de desserte externe à l'OAP ;
 - Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. La notion de hiérarchisation des voies édictée dans les OAP traduit la volonté de différencier le traitement des voies à créer (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers...), afin de marquer de façon cohérente les voies principales, secondaires ou de desserte locale.
- Chaque OAP définit les **principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère, voire patrimoniale**, des sites à urbaniser, par la définition :
 - D'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers, mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant parfaitement à l'identité rurale du territoire ;
 - De mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité rurale du territoire, y compris au sein du bourg ;
 - De prescriptions architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques décrites dans le règlement écrit et le zonage.
- Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les **aménagements nécessaires à la protection des interfaces** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :
 - Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier, et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole ;
 - Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espaces verts et/ou de haies végétalisées ;
 - Limiter les risques relatifs au risque incendie par la vérification de la disponibilité des Points d'Eau Incendie (PEI), comme condition d'ouverture à l'urbanisation des sites ;
 - Intégrer au sein de chaque opération les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.
- Les OAP s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La **notice explicative** est composée d'un tableau comportant trois colonnes :
 - Une colonne de **prescriptions soumises à compatibilité forte** : celles-ci devront trouver obligatoirement une réponse dans le projet d'aménagement, en complément du règlement écrit de la zone concernée ;
 - Une colonne de **prescriptions soumises à compatibilité** : celles-ci devront être prises en compte dans la conception du projet mais pourront bénéficier d'ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet et en concertation avec le service instructeur ;
 - Une colonne de **recommandations** : celles-ci n'ont aucuns caractères obligatoires mais pourront être prises en considération par le porteur de projet selon leur pertinence au regard du projet et du site concerné.

3.2. PRESENTATION D'UN SITE : EXEMPLE OAP MERCADE

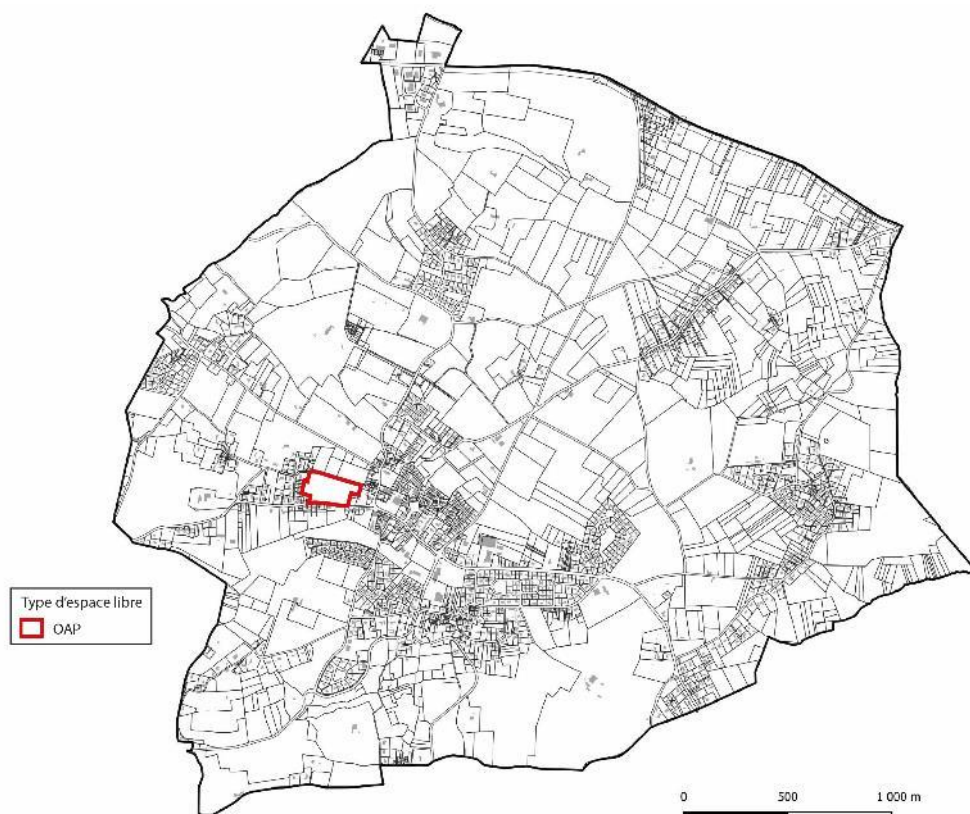
Zones 2AU et 1AUe
Superficie globale : 31 000 m² • 22 000 m² : groupe scolaire • 9 000 m² : logements
Nombre de logements minimum : 30 Après 2035 : 30 logements
Part minimale de logements sociaux : 50%

L'OAP « Mercade » est localisée à l'Ouest du centre-bourg, en connexion avec l'Avenue de Mercade, et à l'Est des hameaux de Caucetey et Aurès. Elle se situe ainsi dans un contexte urbain relativement dense à l'Ouest, et moins dense à l'Est, caractérisé par un tissu pavillonnaire.

Le site présente de forts enjeux écologiques : zone humide comprise sur un périmètre de plus d'un hectare sur la frange Sud du site, habitats de la Cisticole des joncs, nécessitant une attention particulière quant à l'intégration environnementale, urbaine et paysagère du site dans son environnement.

Ces enjeux sont renforcés par la présence du périmètre délimité des abords des monuments historiques, et par les projets attendus en termes d'accessibilité : la CAB⁶ prévoit le réaménagement de l'Avenue de Mercade (voir OAP 3 « Bourg »), et la mise en place d'une voie verte permettant une connexion douce vers le centre-bourg.

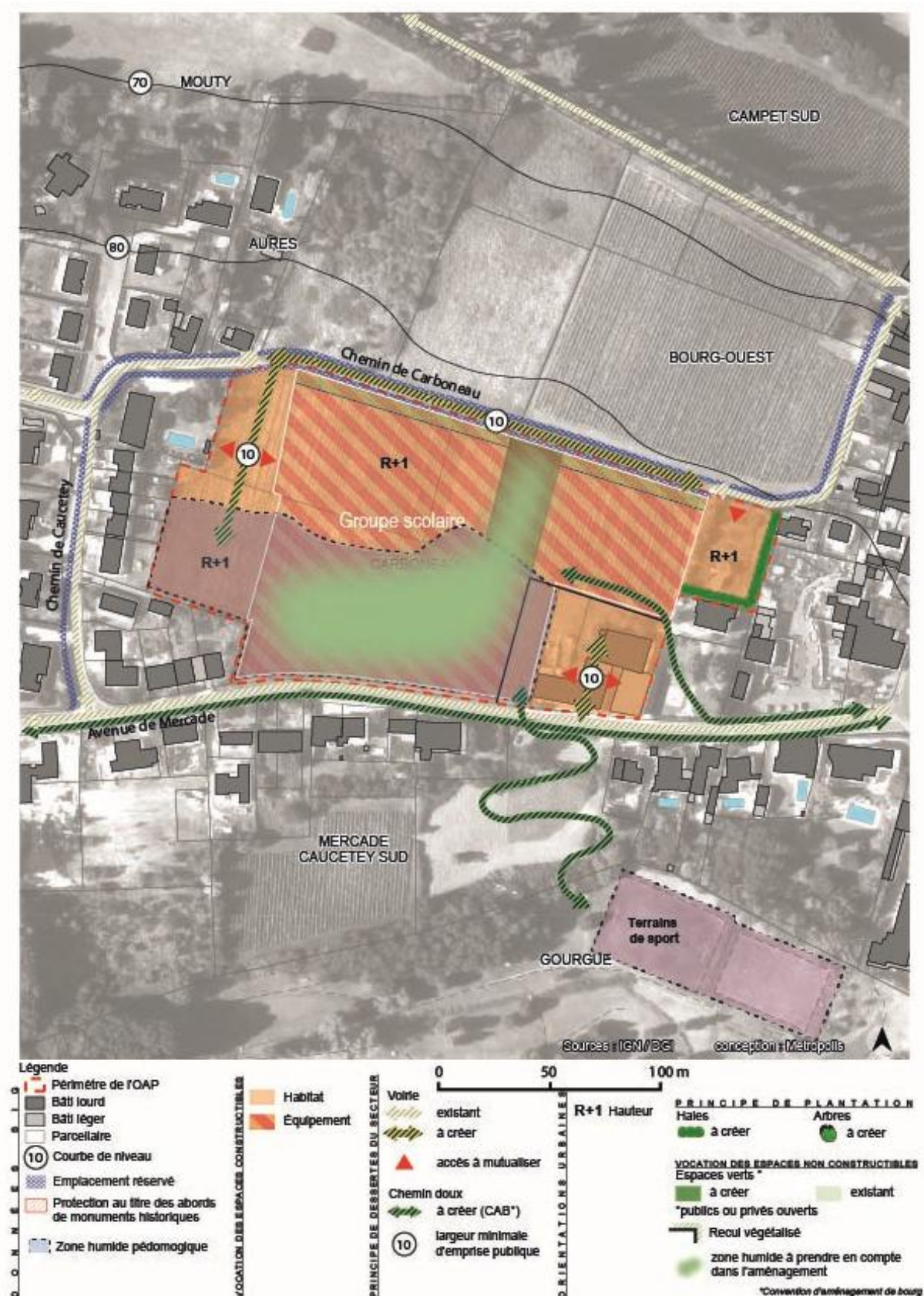
Un emplacement réservé a également été identifié sur le chemin de Carbonneau, dans l'objectif de faciliter les accès sur ce secteur.



Localisation du secteur « Mercade »

⁶ Convention d'Aménagement de Bourg

3.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



3.4. PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, on visera la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement au regard des enjeux du site, et de manière à conserver le cadre de vie rural du territoire. Pour répondre à cet objectif, une attention particulière sera portée à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales du bâti (volumétrie, aspect extérieur des constructions, variété de hauteurs...) qui tendront à harmoniser les constructions futures. Un règlement pour le lotissement, rédigé dans le cadre du permis d'aménager, énoncera les dispositions traduisant cette recherche.

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
Programmation d'habitat	La vocation principale du secteur est résidentielle. Les secteurs à vocation d'habitat sont en zones 2AU. La vocation du secteur 1AUe est pour les équipements publics (groupe scolaire, cantine scolaire)	Au minimum : 30 logements seront programmés après 2035. 50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.	
Forme urbaine	Logement : Un recul au sein de l'opération, compris entre 3 et 5 mètres le long des voies permettra une variété d'implantation des constructions. Equipements : un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement. Recul par rapport aux limites séparatives : sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m. Hauteur : 7 m à l'égout du toit pour les logements. Hauteur non réglementée pour les équipements. Emprise au sol : 50% Emprise en pleine terre : 50%	Les habitations en R+1 seront privilégiées, afin de s'inscrire dans la logique de constructions du secteur. Une variété d'implantation des constructions en fond de parcelle permettra de préserver les vues (périmètre délimité des abords des monuments historiques). L'aménagement du site doit être conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (habitation, équipement scolaire), et également à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations). L'aménagement du site doit considérer la topographie du site, afin de prendre en compte les effets de ruissellement à l'échelle globale.	Afin de limiter les effets de l'imperméabilisation du site et d'œuvrer en faveur d'une meilleure prise en compte du contexte écologique (zone humide pédologique, notamment), les constructions surélevées (type « pilotis ») sont encouragées.
Programmation d'équipements d'intérêt public	Le secteur étant desservi par un réseau d'assainissement collectif,	En lien avec la présence de la zone humide et de l'habitat à Cisticole des	

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	il devra être raccordé à ce réseau. L'aménagement devra intégrer le bon écoulement et la bonne gestion des eaux pluviales, via des fossés et noues paysagères. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle.	Joncs, un espace vert commun et libre de toute construction sera aménagé selon les principes du schéma. Cet espace libre pourra prendre la forme d'une coulée verte urbaine, en lien avec les espaces environnants. Ces espaces verts seront le support de connexions douces et assureront le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.	
Orientations paysagères et environnementales	Une zone humide pédologique a été mise en évidence sur le site. Aussi, l'aménagement de ce dernier doit être conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur la zone humide. Des mesures compensatoires sont attendues, le cas échéant. Un habitat favorable à la Cisticole des Joncs a été mis en évidence sur le site. Aussi, l'aménagement de ce dernier doit être conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur cet habitat. Des mesures compensatoires sont attendues, le cas échéant. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif. Il prendra appui sur les caractéristiques éco-paysagères du site (habitat de la Cisticole des Joncs, zone humide...) afin d'en faire des composantes à part entière de l'aménagement souhaité.	Les espaces libres devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des espaces à enjeux, plantation d'une haie paysagère vive, mixte et épaisse, multistratifiée en pleine terre (en limites Est et Nord du site). Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « <i>Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine</i> », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. La zone 1AUe ayant vocation à accueillir un groupe scolaire (et donc un public sensible) : une attention forte devra être portée sur le choix des espèces plantées afin d'éviter la concentration des espèces présentant un	L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien de l'espace vert et des autres espaces libres de construction, sera proscrit. La gestion douce des espaces libres communs sera encouragée. Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront faire l'objet d'une mise en valeur pédagogique, notamment en tant qu'espace de découverte de la nature en ville (ex : installation de nichoirs à oiseaux...). Afin de renforcer sa qualité éco-paysagère, l'aménagement de la zone 1AUe pourra être l'occasion de faire de la végétalisation de celle-ci, un moyen de délimiter et d'articuler les espaces en fonction des usages

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Le Lotier velu et le Lotier grêle sont présents sur le site. L'aménagement du site devra prioritairement éviter les stations de ces espèces floristiques protégées. Si l'aménagement du site ne peut les éviter en tout ou partie, doit être mis en œuvre : • Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert <i>sur site</i> au niveau des espaces verts créés ; • ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site. • ou la translocation des stations d'espèces vers un autre site. Des percées visuelles seront prévues entre l'Avenue de Mercade et la route de Camblanes au Nord du site, afin de garantir une intégration du site dans son environnement. Suite à l'avis des PPA, il est ajouté les prescriptions suivantes : • Préserver les cônes de vue vers le monument	fort potentiel allergisant. • les espaces verts doivent être conçus de façon à ce qu'ils apportent une plus-value bénéfique aux futurs usagers, notamment en tant que support pour la mise en place d'une zone de confort thermique lors des périodes de fortes chaleurs, ou encore de zone calme. Sur la zone 1AUe, il sera recherché autant que possible la perméabilité des sols.	attendus, et d'organiser les flux de déplacements sur le site. Afin de favoriser le confort thermique des secteurs imperméabilisés lors des périodes de forte chaleur, leur ombrage doit être privilégié, via les plantations. S'il n'est pas possible de les ombrager, le recours à des teintes claires du sol est encouragé, afin d'améliorer leur albédo, sans toutefois être source d'inconfort (du fait d'un rayonnement solaire trop important). Pour les espèces de Lotier, en cas de compensation intégrant la réutilisation des sols du site, une vigilance est à avoir lors des opérations de terrassement pour la conservation différenciée des horizons pédologiques (stockage différencié des horizons supérieurs organiques et des horizons inférieurs).

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	historique, y compris depuis la route de Camblanes. A cette fin, la création d'une lisière paysagère au nord est attendue, ainsi que des constructions dont le gabarit respecte la topographie du site et la forme urbaine existante ; • Conserver les bâtiments anciens existants sur l'emprise de l'OAP ; • Proposer une implantation des constructions, ou des clôtures dans le cas du nouvel équipement public, dans la continuité du front bâti existant de part et d'autre, afin d'affirmer le caractère de cette entrée de bourg ; • Soigner le traitement architectural des façades et des toitures afin que ces nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au tissu ancien situé à proximité, et ce, sans exclure une architecture de création. En lisière Est, une haie paysagère vive, mixte, et épaisse, multistratifiée (arbres, arbustes) sera plantée en pleine terre, afin de limiter les conflits avec la zone du bourg. Une haie paysagère est également attendue sur la lisière Nord, au contact avec les espaces agricoles.		

	Principe et/ou programme obligatoire	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Les reculs associés devront être végétalisés et entretenus.		
Principes de circulation / voies	Le chemin de Carboneau doit être aménagé pour assurer la desserte de la zone (équipement scolaire et logements). La connexion entre le chemin de Carboneau et la route de Camblanes doit être améliorée pour assurer la sécurité du carrefour entre ces deux voies. Le chemin de Carboneau sera élargi pour assurer la circulation sécurisée de véhicules et des piétons. Un cheminement piéton doit être aménagé depuis l'avenue de Mercade et le futur groupe scolaire vers la plaine Bernardin et leurs équipements sportifs. Les cheminements doux viendront connecter les aménagements projetés (vers la mairie, les équipements sportifs, la salle des fêtes, ...).	Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.	
Condition d'ouverture à l'urbanisation	L'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 1800 m². L'OAP peut fonctionner par tranche en fonction de la destination des secteurs (Équipements publics, logements) Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

Chaque site a fait l'objet d'inventaires sur la faune, la flore et les zones humides. Les fiches correspondant aux investigations sont regroupées dans le tome 4 du présent rapport de présentation du PLU.

Les OAP comptent 6 sites d'OAP :

- 5 OAP sectorielles à vocation d'habitat, dont une à vocation d'équipement (Mercade),
- 1 OAP sectorielle à vocation industrielle et artisanale, sur le site de Limancet.

Les projets détaillés dans les OAP sont basés sur des programmations mixtes et associent des constructions de logements avec une part de logements sociaux qui répondent aux objectifs fixés par la loi SRU et des programmes, de commerces services et / ou d'équipements pour les secteurs Mercade (groupe scolaire déplacé) et Croix de Mission (accueil du futur collège).

Les OAP permettent de répondre aux obligations de la loi SRU par un programme conséquent de constructions dans des opérations mixtes et par la **création d'une vraie centralité** basée sur la création de : logements, commerces, services, équipements, qui favorisera à terme, la structuration du centre-bourg.

4. EXPLICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique (zonage). Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'Urbanisme après application de la réforme du Code de l'Urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLU a ainsi été bâti sur la base de 3 objectifs :

- L'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- Un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- La traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 8 zones urbaines, 4 zones à urbaniser, 2 types de zone agricole comprenant 3 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et 2 types de zone naturelle comprenant 3 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des plans de prévention des risques et des servitudes de localisation.

4.1. ÉNONCE DES DÉFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

4.1.1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

4.1.2. HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination

« hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

4.1.3. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4.1.4. ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
 - La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite

enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

4.1.5. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retraits d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

4.2. PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES

Sur l'ensemble des zones, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Par ailleurs, des obligations sont communes à toutes les zones.

4.2.1. LES DESSERTES ET RESEAUX

Sur l'ensemble des zones du PLU, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons, ...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaine norme notamment concernant la défense incendie.

Les voiries en impasse sont à éviter afin de permettre de créer des connections inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers.

Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes notamment concernant la défense incendie et les services de ramassage des ordures ménagères.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et les terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, électricité).

Il est demandé de prévoir les gaines et les équipements pour le raccordement à d'autres types de réseaux notamment la desserte numérique et un potentiel réseau de chaleur urbain (même si le projet n'est pas d'actualité sur le bourg).

4.2.2. LE MAINTIEN DES ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le projet permet aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'évoluer dans chaque zone, y compris en zone naturelle ou agricole (mais de façon différente et limitée). Il s'agit par exemple de permettre les extensions et les surélévations, ou les piscines pour les habitations.

Par ailleurs, afin de permettre la préservation du cadre de vie, le stockage de caravane, d'habitations légères de loisir, les dépôts de déchets, les dépôts de ferrailles et de véhicules, la création de camping et d'aire de caravanning, sont interdites.

4.2.3. LES PROTECTIONS DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATIS ET NATURELS IDENTIFIES

Le patrimoine tant bâti que naturel a fait l'objet d'une identification afin d'assurer sa préservation. Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et porté sur les plans.

Par ailleurs, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage).

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à la berge des ruisseaux identifiés dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement. Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, ...) à l'eau doit être maintenue.

4.2.4. LA GESTION DES ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale, elle peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolé à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales, et si la transformation en logement est autorisée dans la zone... En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

Toutefois, la municipalité a souhaité limiter le nombre d'annexes à construire. En effet, dans le présent règlement, les annexes aux habitations sont autorisées que si elles sont limitées à une seule (en dehors d'un abri de jardin, un carport et une piscine).

Dès lors, la hauteur des annexes est limitée à 2,50 m à l'égout du toit, quelle que soit sa position sur la parcelle.

4.2.5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Les installations et constructions assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population, sont autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Les règles ont été simplifiées (hauteur, emprise, implantation, ...) afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

4.2.6. LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces réservées au stationnement en extérieur devront être plantées.

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. En cas de suppression d'un élément arboré existant, il pourra être exigée le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Il est défini pour chaque zone un pourcentage d'espace en pleine terre à respecter lors de la réalisation de constructions autorisées.

Il est prévu, selon la disponibilité d'espaces libres, la plantation d'arbres dont une liste est annexée au règlement. Cette liste est issue des travaux et des fiches réalisés par le CAUE de la Gironde.

L'aménagement d'espaces verts communs devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf dispositions générales)

4.2.7. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme au règlement du SPANC et respectant les normes en vigueur, afin de proscrire toute évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes (tel que défini par la réglementation en vigueur), il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

4.2.8. LES EAUX PLUVIALES

Le règlement du PLU définit les dispositions en matière d'eaux pluviales compte tenu du contexte local (remontée de nappes phréatiques et ruissellement).

Les eaux pluviales seront donc résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 30 ans au minimum.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.

4.2.9. LA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de création d'aire de stationnement est à déterminer en fonction de leur nature et de leur capacité d'accueil.

Les surfaces affectées au stationnement seront fonction des destinations et/ou de la surface de plancher, autorisées par zone.

4.3. LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'Urbanisme les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

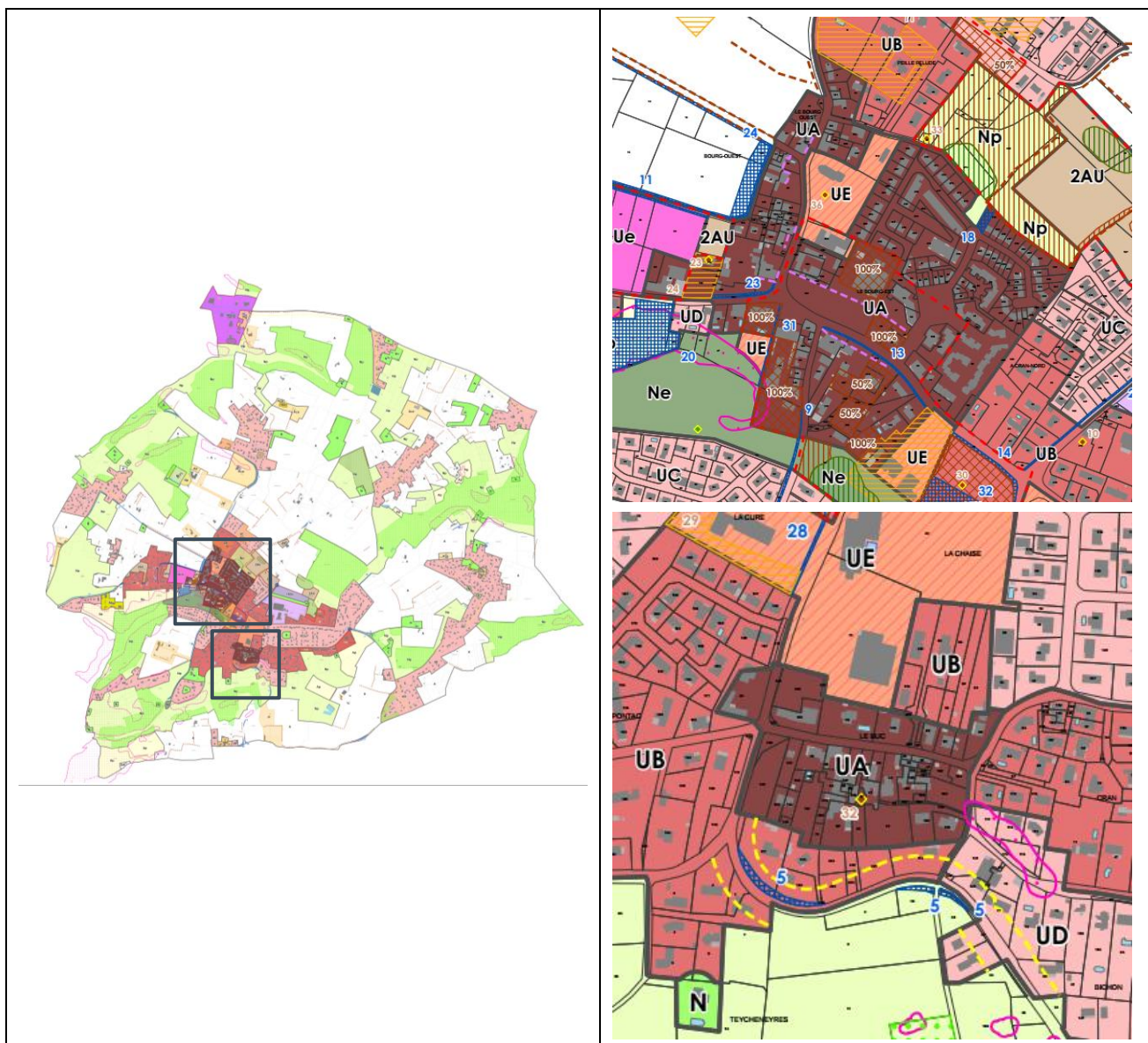
Conformément au Code de l'Urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU comprend 8 types de zones urbaines, à savoir :

- La **zone UA** couvre l'entité urbaine la plus ancienne de la commune et est en contact avec les zones d'équipements avec lesquelles elles forment le centre bourg. Elle se caractérise par une densité plus importante et une implantation des constructions en rapport avec l'espace public.
- La **zone UB** couvre des entités urbaines au contact du centre-bourg ancien de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Elle combine des formes urbaines moins denses qu'en zone UA et correspondant souvent à de l'habitat individuel contemporain développé à l'appui du centre-bourg historique. Cette zone pourra accueillir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine existante.
- La **zone UC** concerne les espaces qui se sont développés en périphérie du centre-bourg, exclusivement sous forme pavillonnaire.
- La **zone UD** couvre les espaces urbanisés sous forme pavillonnaire, d'extension du bourg ou rattachés à des entités plus anciennes (hameaux excentrés). Contrairement aux zones pavillonnaires de la zone UB et UC, elles sont inconstructibles.
- La **zone UE** est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc. La zone forme le cœur de bourg. Les emprises bâties sont bien plus conséquentes et organisées au sein de vastes espaces publics.
- La **zone UH** couvre deux entités urbaines situées au sein des hameaux excentrés (Meneaux et Tempête). Ces entités se caractérisent par une vocation historique, présentant une forme urbaine traditionnelle et dont le patrimoine bâti présente des enjeux de préservation.
- La **zone UX** est localisée en continuité du centre-bourg, à l'Est. C'est un secteur de petite taille qui couvre les emprises d'une entreprise existante (tonnellerie Demptos) et de terrains non utilisés.
- La **zone UY** couvre la zone d'activités économiques du Limancet, au Nord du territoire communal. Elle est destinée à l'accueil d'activités artisanales ou de services.

4.3.1. LA ZONE UA

4.3.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UA sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UA couvre l'espace urbain le plus ancien de la commune : le bourg et le quartier du Buc

Cette zone concerne précisément les espaces construits situés le long de la route départementale 240 (avenue de Loustallaut), de la rue de l'Eglise et de l'avenue de Mercade et excluant le centre historique, les espaces englobant la mairie, ceux situés autour de l'église. La mixité des fonctions urbaines est de rigueur permettant le maintien et le développement d'activités économiques (commerces, bureaux, artisanat, activités de services, ...) et bien sûr le développement des constructions à usage d'habitat et équipements publics ou d'intérêt collectifs. Toutefois, les espaces d'équipements le plus conséquents sont classés en zone UE.

La délimitation de la zone UA sur le centre-bourg s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement girondines avec leurs cours intérieures et jardins attenants à l'arrière.

Sur le quartier du Buc, au sud du bourg, la forme urbaine se compose de constructions anciennes traditionnelles, à l'alignement et dense, à l'intersection de la RD115 (route de Baurech) et du chemin du Buc.

En effet, composé d'un **tissu bâti traditionnel**, les constructions y sont majoritairement en **R+1**, avec une **implantation en alignement ou très proche des emprises publiques**. La zone UA intègre aussi des dernières opérations de logements les plus denses avec des hauteurs en R+1 voire en **R+2**. Les parcelles sont irrégulières, typiques des implantations des constructions au coup par coup, avec les constructions implantées en alignement ou

proche de la voie, laissant peu ou pas de transparence sur les arrières. Les arrières sont composés principalement d'espaces de jardins en bande. Il est à noter que cette urbanisation ancienne ne comporte aujourd'hui que **peu de potentialités d'extension et de densification**, mais ces dernières ont été optimisées pour renforcer la centralité du bourg de Saint Caprais.

Ce potentiel en termes de renouvellement urbain estimé à environ une trentaine de logements (réhabilitations et constructions en coeur d'îlots). A ce potentiel, il faut ajouter que le regroupement et la relocalisation des équipement scolaire en un seul site permet la valorisation des deux sites du centre bourg et permettre la réalisation d'opérations de logements correspondant à un potentiel supplémentaire de 34 logements qui sera à 100% affecté à des logements sociaux.

4.3.1.2. Objectifs recherchés dans le règlement

La zone UA a laissé une empreinte urbaine très intéressante puisqu'elle contribue à marquer le centre de gravité de la commune. Les implantations vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, les hauteurs moyennes des constructions, les matériaux traditionnels utilisés (pierre,...) contribuent à la très bonne identification de la qualité perçue de ces entités bâties traditionnelles, qui se démarquent des très nombreuses constructions contemporaines, plus standardisées, qui se sont implantées en continuité.

Cependant, une partie du centre-bourg est plus contemporaine. L'objectif recherché est de définir un règlement qui permette la gestion des constructions ancienne et contemporaines existantes et de favoriser la densification des espaces libres, en y associant des servitudes de mixité sociale pour produire des logements sociaux en corrélation avec les objectifs de diversité sociale.

L'objectif réglementaire est donc de s'inscrire dans une logique de maintien des formes urbaines qui font référence en matière de compacité et de densité pour la commune.

Il s'agit principalement de :

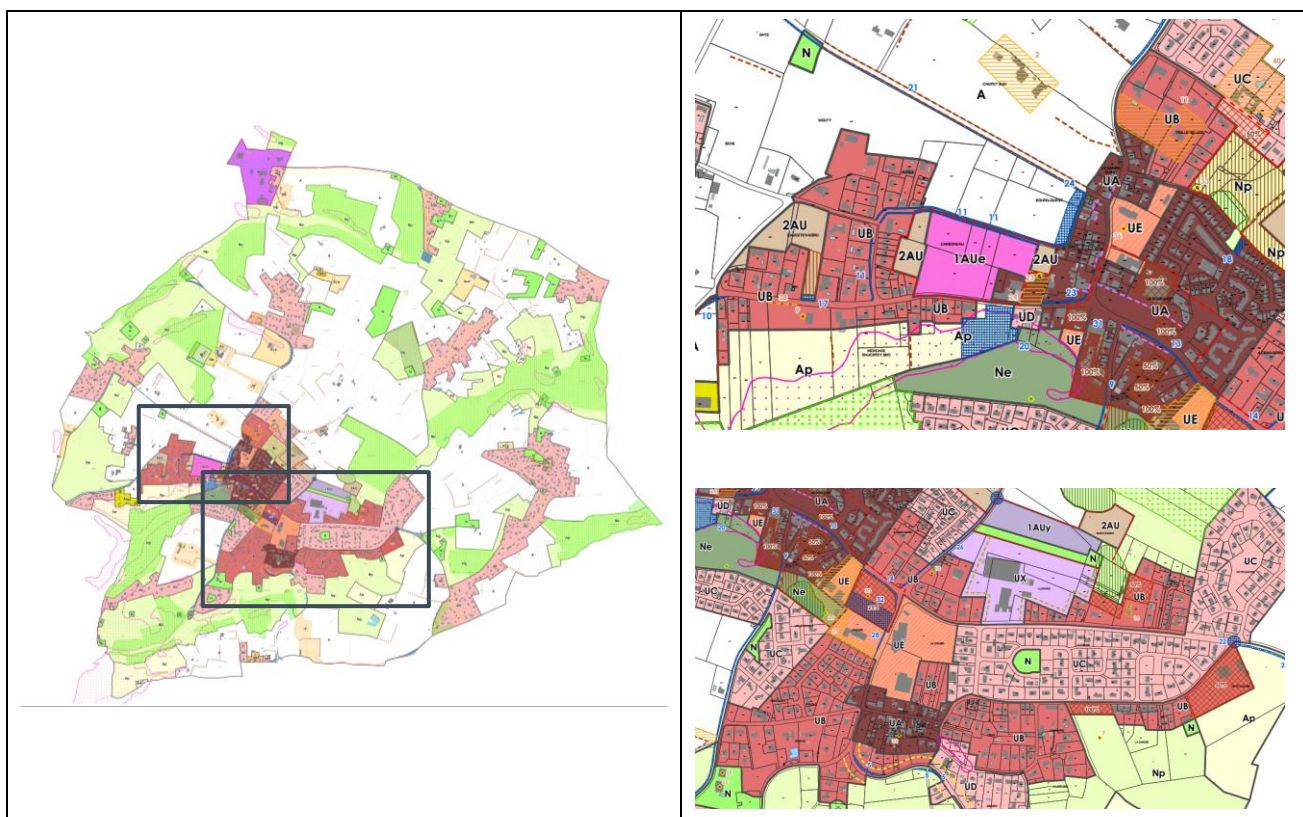
- **Valoriser le noyau urbain ancien par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles.** Les constructions nouvelles seront **implantées à l'alignement sur voies et emprises publiques ou privées**, afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.
Il s'agit aussi de valoriser les façades commerciales existantes le long de La rue de l'Eglise, l'avenue Loustalaut, l'avenue Mercade. Pour cela, un périmètre de diversité commerciale à préserver en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ce périmètre correspond à un linéaire le long de la route de Paris qui est reporté sur le plan de zonage. **Dans ce périmètre, le changement de destination des commerces est interdit.**
Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative ou une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.
- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante. Etant donné la fonction centrale de la zone UA à l'échelle du bourg et sa mixité des fonctions existante, il est nécessaire de ne pas empêcher une diversification des fonctions, notamment pour l'implantation de commerces et services de proximité.
Dans le secteur UA, les programmes de logements doivent comprendre au moins 50% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.
- Une OAP est développée sur le centre bourg de Saint-Caprais-De-Bordeaux. Dans ce périmètre, des servitudes de diversité sociale sont appliquées allant de 25 à 100% sur des parcelles ou des terrains libres. De plus, les sites des deux écoles font elles aussi l'objet d'une SMS pour permettre la réalisation de logements sociaux pour atteindre les objectifs de diversité sociale.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existantes (de 0 à 15m de profondeur et au-delà de 15m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine par une **hauteur maximale de 8m (à l'égout du toit ou à l'acrotère) en bande A, et de 3 m en bande B.** De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4 m, pour **favoriser une densification.**
- Par ailleurs, **l'emprise au sol** ne pourra pas être supérieure à **80% de la bande A** et à **20% de la bande B**, de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels. Inversement, il est défini

une emprise en pleine terre permettant de maintenir des jardins, éléments marquants du paysage urbain de Saint Caprais. L'**emprise en pleine terre** ne pourra pas être inférieure à **20% de la bande A** et à **80% de la bande B**.

- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des hameaux anciens : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

4.3.2. LA ZONE UB

1.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UB sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UB constitue l'**extension contemporaine autour ou dans le prolongement des zones UA**, au fil des dernières décennies. Il s'agit d'une zone intermédiaire en périphérie du centre-bourg, entre une zone dense de centre ancien (UA) et une zone moins dense, plutôt à caractère pavillonnaire (UC), en extension du centre. De manière plus rare, des **constructions anciennes plus éloignées du bourg** ont pu se retrouver englobées dans ces nouveaux quartiers urbains en zone UB.

La vocation majoritaire est résidentielle, mais ponctuellement de l'activité artisanale peut être présente, surtout en liaison avec les besoins des entrepreneurs indépendants locaux.

La zones UB couvre uniquement le secteur géographique plus étendu du bourg. L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années au coup par coup le long des axes de communication existants, de manière moins dense que dans les zones de bâti traditionnel UA, souvent sous forme d'habitat pavillonnaire. Ce développement a laissé de vastes espaces naturels en cœur d'îlot, avec une urbanisation en périphérie. Plus récemment, certains lotissements ont été créés au sein ou en continuité directe de cette urbanisation au coup par coup, de manière plus organisée, bien que ces lotissements ne viennent pas nécessairement organiser des quartiers.

L'urbanisation s'y est développée depuis de nombreuses années, de manière plus ou moins dense, sous forme de **bâti individuels** ou d'**opérations groupées**.

L'objectif global est de **promouvoir**, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie...), une **densification** de ces secteurs, compatible avec le tissu résidentiel existant.

4.3.2.1. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif majeur dans l'ensemble de la zone UB est de renforcer le caractère urbain du centre-ville et de permettre, selon le sous-secteur le développement de constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services et éventuellement d'artisanat. Ainsi, l'objectif en zone UB est de conserver les vocations actuelles des espaces (habitat), permettre le développement de nouvelles zones à vocation d'habitat au sein de la trame urbaine actuelle et éventuellement de permettre le développement de commerces et services dès lors qu'ils sont compatibles avec la proximité des habitations en terme de voisinage (pas de nuisances sonores, ...).

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UB et sur le constat d'une capacité de densification qu'il sera encore possible d'exploiter à certains endroits.

Le règlement permet une évolution mesurée de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », **dans le respect de la forme existante**, en correspondance avec la capacité des réseaux (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...).

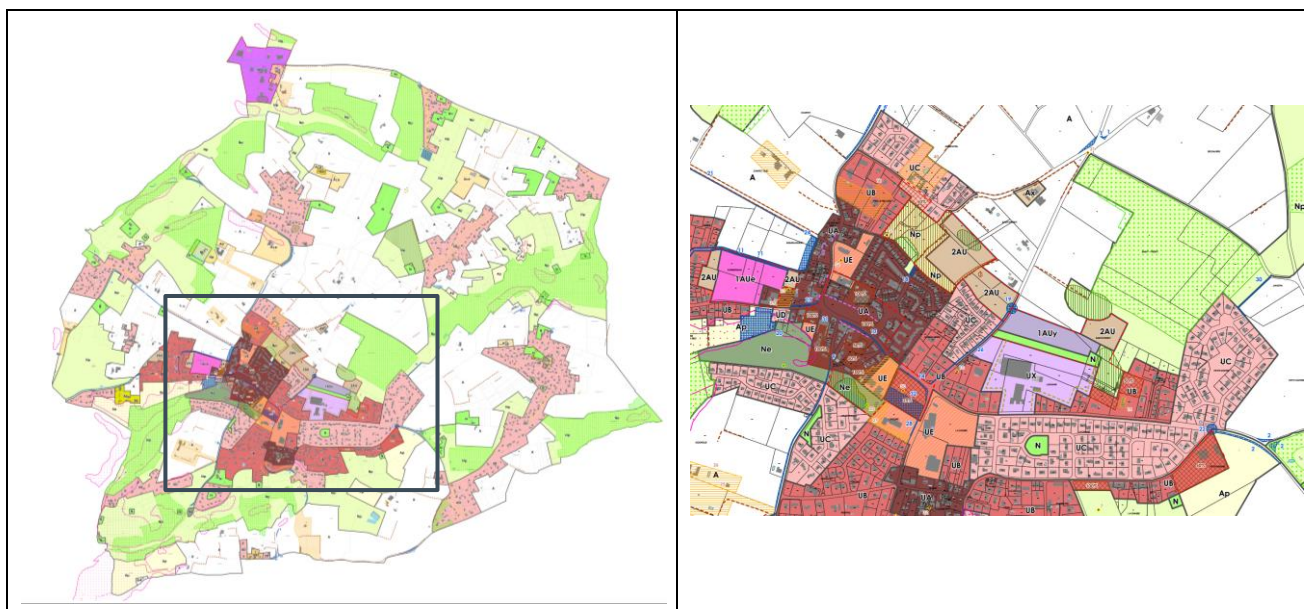
Il s'agit principalement de :

- Favoriser la constructibilité des espaces libres au sein de ces quartiers d'habitation. La mixité fonctionnelle y sera de fait limitée par la forte vocation résidentielle existante. Il s'agit pour autant, sous condition de ne pas créer de nuisance, de maintenir la possibilité d'activités professionnelles de petites dimensions (artisanat, commerce de détail, bureau,...).
- La mixité fonctionnelle y sera confortée. Les programmes de logements doivent comprendre au moins 50% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme
- Deux OAP (partie sud de la Croix de la Mission le long de l'avenue de Luzanne et Petit Maître) englobent des secteurs de la zone UB, ainsi toutes les nouvelles constructions devront être en accord avec les principes définis dans les OAP. Une servitude de mixité sociale (SMS) est définie sur chacun de ces secteurs.
- **Proposer une densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existantes (de 0 à 20m de profondeur et au-delà de 20m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- L'implantation doit s'adapter à des configurations très différentes selon les secteurs géographiques, mais permettre une densification de ces espaces en contact avec le centre-bourg :
 - Imposer l'implantation selon un recul de 5 mètres minimum des emprises publiques;
 - Permettre une gestion de l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales différentes en fonction des cas : soit sur les limites séparatives, sur au moins une des limites séparatives latérales, afin de favoriser une certaine densité et une forme urbaine compacte, dans le but de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage, alors qu'aujourd'hui les constructions à étage sont plutôt rares.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **4 m**. Au-delà de 20 de profondeur de parcelle ou de terrain, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière sera de 6 à 12 mètres minimum afin de préserver l'intimité des habitations et limiter les conflits de voisinage.

- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est règlementée à un **maximum de 70%** de la surface de la bande A et **20% de la bande B**, de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique de cette zone UB, et au regard de la desserte en réseaux, susceptible d'être hétérogène selon les espaces. Inversement, il est défini une emprise en pleine terre permettant de maintenir des jardins, éléments marquants du paysage urbain de Saint Caprais. L'**emprise en pleine terre** ne pourra pas être inférieure à **30% de la bande A** et à **80% de la bande B**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine de la zone, mais aussi de la zone UA pour éviter une banalisation des entrées de bourg : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

4.3.3. LA ZONE UC

4.3.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UC sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UC couvre les quartiers résidentiels les plus récents, réalisés dans le cadre de **lotissements** ou de façon plus spontanée, **au coup par coup**, au gré des mutations de grandes entités foncières ou du redécoupage parcellaire, en **extension du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux et UB**. Ces **extensions** sont **relativement récentes** au regard du tissu urbain historique des zones UA, en particulier au cours des années 2000.

La vocation est résidentielle, aucune activité n'y étant recensée. Le développement y est peu dense, sous forme d'habitat pavillonnaire, avec la quasi-intégralité des habitations en rez-de-chaussée. Dans cet espace bâti, il n'y a plus de potentiel de densification, tout s'étant construit très vite. La majorité des habitations est en **rez-de-chaussée, voire en R+1**.

L'objectif global est de **promouvoir**, dans la limite des possibilités au regard de certaines contraintes (topographie...), une **densification horizontale** limitée de ces secteurs sous forme d'habitat individuel, compatible avec le tissu résidentiel existant, le but étant de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

L'ensemble des zones UC est desservi par les réseaux.

L'objectif ici est de conforter ce secteur très attractif de la commune en organisant le développement des secteurs déjà urbanisables au PLU et qui sont aménagés en ce sens. Ce développement se fera sous forme pavillonnaire à vocation résidentielle, faisant suite à ce qui a été produit sur ce secteur durant les dernières années. Il s'agit de favoriser une densification à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ainsi d'éviter tous développements en périphérie. La mise en oeuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant

4.3.3.2. Objectifs recherchés dans le règlement

L'objectif principal visé dans les zones UC est de permettre le développement de l'habitat, dans les dents creuses identifiées ou en extension de l'existant. L'objectif est de limiter les futures constructions dans la trame urbaine développée jusqu'alors afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et d'encadrer le phénomène de divisions parcellaires pour rationaliser la constructibilité sur les espaces libres (création des voiries pour structurer l'espace libre).

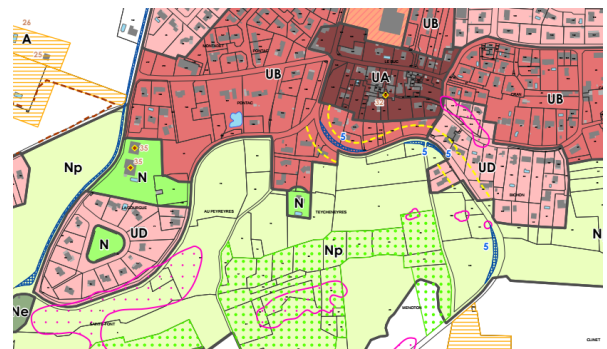
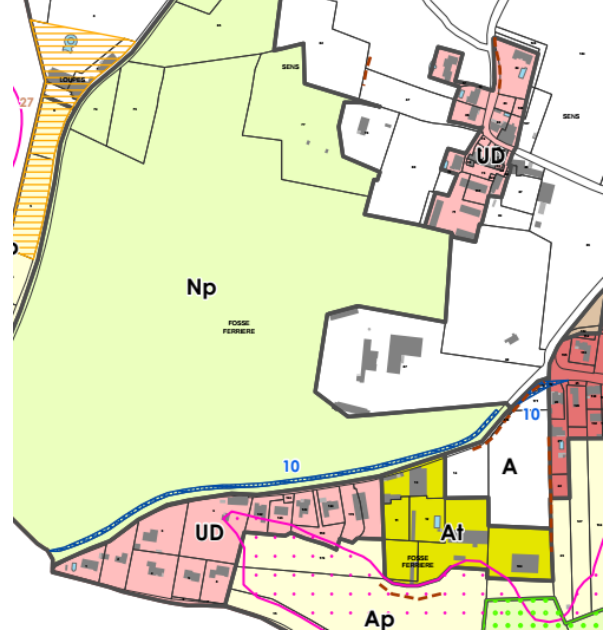
Les principes morphologiques réglementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation principalement résidentielle** de la zone UC. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

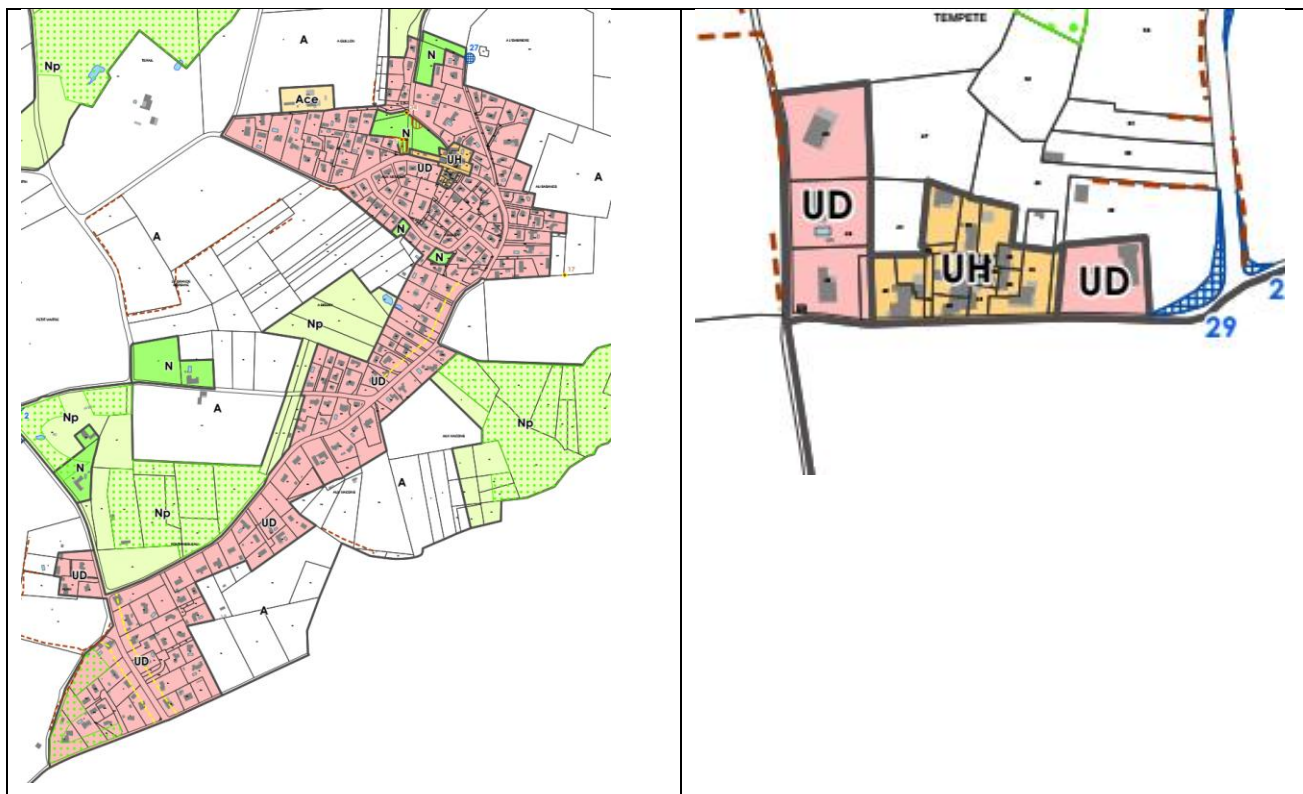
- **Favoriser la constructibilité des espaces libres** au sein de ces quartiers d'habitation. La zone UC est une zone de diversité sociale (favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux). Les programmes de logements doivent comprendre au moins 50% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme. De plus, une servitude de mixité sociale est définie sur les sites d'OAP situés dans la zone UC (parie ouest de Saint Front).
- **Proposer une densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existantes (de 0 à 50m de profondeur et au-delà de 25m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques de la zone pavillonnaire homogène présente :
 - Imposer l'implantation selon un **recul minimum de 5 m des emprises publiques** (hors départementales) ou le **même recul que les constructions existantes** sur les parcelles voisines.
 - Imposer l'implantation selon une **distance de 3 m minimum vis-à-vis de toutes les limites séparatives latérales en bande A**, et selon une distance de **6 m minimum en bande B** (4 m pour un périmètre d'OAP).
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des constructions avec 1 étage**.
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier. Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **4 m** dans la bande A et **-m** dans la bande B.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est réglementée pour ne pas dépasser **60% de la bande A**, et **20% de la bande B**, de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique de cette zone UC, et au regard de la desserte en réseaux, susceptible d'être hétérogène selon les espaces. De plus, pour les opérations de logements sociaux, l'emprise au sol maximale n'est volontairement pas limitée. Inversement, il est défini une emprise en pleine terre permettant de maintenir des jardins, éléments marquants du paysage urbain de Saint Caprais. L'**emprise en pleine terre** ne pourra pas être inférieure à **40% de la bande A** et à **80% de la bande B**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine de la zone, pour éviter une banalisation des extensions de bourg : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

RAPPORT DE PRESENTATION

RAPPORT DE PRESENTATION







Localisation des zones UD sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UD couvre les **quartiers périphériques du bourg** répartis sur l'ensemble de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Ces quartiers correspondent aux périmètres des secteurs de constructions isolées définis dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Les zones UD sont composées d'extensions urbaines contemporaines, semblables à la zone UC. Ces unités urbaines se sont tellement développées qu'elles utilisent l'intégralité des espaces de ces secteurs de constructions isolées. Comme il ne s'agit pas de secteurs prioritaires de développement et que les réseaux ne sont pas en capacités suffisantes (notamment la voirie) et des débouchés des parcelles construites posent des questions quant à la sécurité.

La vocation y est principalement résidentielle, mais ces unités urbaines ne pourront ni s'étendre, ni être confortées en densification. Seules les constructions existantes pourront évoluer, sans création de nouveau logement. De nombreux espaces y seraient constructibles.

L'objectif global est de maintenir ces zones telles quelles sont aujourd'hui, en permettant l'évolution du bâti existant, mais sans création de nouveau logement, en lien avec les objectifs de densification autour du cœur de ville de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

4.3.4.2. Objectifs recherchés dans le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la vocation principalement résidentielle de la zone UD et sur le constat d'une inconstructibilité de nouvelle habitation. Toutefois des règles de constructibilité sont inscrites afin de réglementer l'implantation d'extensions et d'annexes à la construction principale.

Il s'agit principalement de :

- Interdire toutes les destinations autorisées, en ne permettant uniquement que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- **Limiter la constructibilité des espaces libres** au sein de ces quartiers d'habitation. La zone UH est une zone où la constructibilité est encadrée en ne permettant que les extensions des constructions existantes, la densification étant favorisée autour du cœur de ville.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires du cœur urbain, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des

profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 30m de profondeur et au-delà de 30m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérées en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.

- L'implantation doit s'adapter aux caractéristiques des zones d'habitat existantes :
 - Imposer l'implantation selon un **recul de 5 m minimum de l'alignement sur voies ou emprises publiques ou privées** (hors départementales).
 - Imposer l'implantation en **limites séparatives ou à une distance de 4 m minimum en bande A**, et selon une distance de **6 m minimum en bande B**.
- Au regard d'une recherche de plus de densité, et l'émergence de parcelles constructibles de taille plus réduite, **favoriser la possibilité de réaliser des extensions de constructions avec 1 étage.**

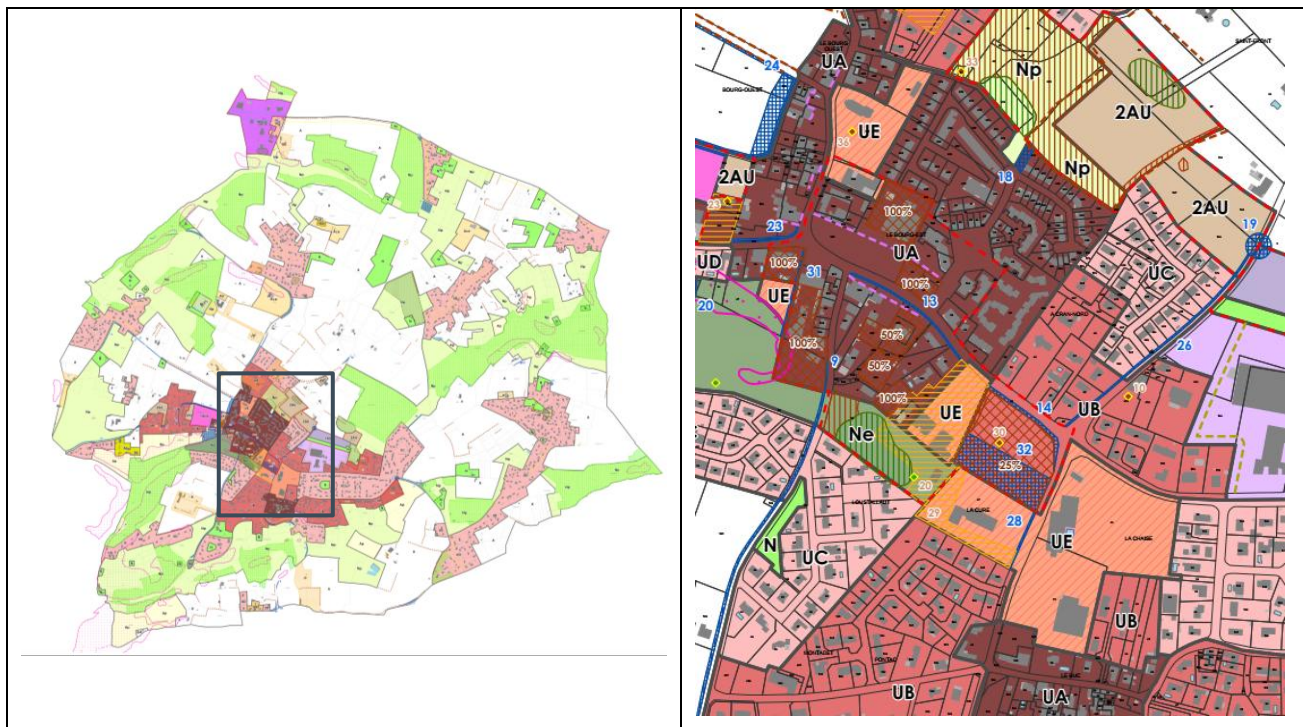
- Maîtriser le processus de densification horizontale pour que cela ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie des occupants. La mise en place d'une **règle contraignante d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle** doit plutôt inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une logique de redécoupage du foncier.

Ainsi, la **distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière** sera de **6 m** dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent **aucune baie, ou seulement des baies éclairant des parties secondaires.**

- Par ailleurs, l'**emprise au sol** est règlementée pour ne pas dépasser **40% de la bande A** et **15% de la bande B**, de manière à maîtriser le processus de densification (notamment les opérations de division parcellaire), au regard de la desserte en réseaux.
- En complément, les espaces en pleine terre à préserver sont définis pour maintenir une surface minimale de **50% de la bande A** et **85% de la bande B** en pleine terre.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine de la zone, pour éviter une banalisation des extensions de bourg : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

4.3.5. LA ZONE UE

1.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones UE sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Le PLU propose un zonage à vocation d'**équipements**, de **services publics et d'intérêt collectif** (UE), décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

La zone UE s'attache à cerner **3 sites identifiés comme stratégiques**, de manière à pouvoir permettre le développement des équipements existants (L'église et le cimetière, le centre aéré La salle Corjial et les locaux associatifs, Le complexe sportifs et les terrains de sport) et de doter la commune des équipements nécessaires à son fonctionnement à court et à long terme.

La délimitation des zones reprend les limites des terrains de chacun de ces équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les sites identifiés sont **bordés par la zone UA**, qui appuie le marquage du centre historique de la commune, mais aussi par les **zones UB et UC**, marquant les extensions d'urbanisation plus récentes.

Cette zone urbaine forme une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments s'insérant dans l'armature urbaine de centre ancien et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements avec des emprises plus importantes et des implantations bien spécifiques. Les deux sites des écoles maternelle et primaire ne sont pas définis en zone UE pour permettre une mutation de ces sites une fois le regroupement et la relocalisation du groupe scolaire réalisée.

Suite à l'avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, une zone UE est créée sur la zone Ne à l'ouest de l'école.

Le PADD et le PLU porte le déplacement du groupe scolaire et du restaurant scolaire sur le site de Mercade. Ainsi jusqu'à la relocalisation du groupe scolaire et du restaurant scolaire sur le site de Mercade, l'étude sur la restructuration de l'école (lancée depuis l'arrêt du PLU) montre un besoin de créer un restaurant scolaire sur le site ainsi que la création d'un accès différencié depuis l'avenue de Mercade pour la médiathèque et l'école.

La surface de la nouvelle zone UE correspond aux besoins de l'équipement à créer et se limite à la partie de terrain se situant à l'ouest et au droit de la zone UE (mairie, école) sans empiéter sur la zone de risque.

L'accès fait l'objet d'un emplacement réservé (cf. chapitre sur les emplacements réservés).

4.3.5.1. Objectifs recherchés par le règlement

Il s'agit dans cette zone UE de permettre et d'accompagner l'évolution des services et des équipements au sein de leur emprise et leur environnement urbain (garantir le fonctionnement optimal présent et futur).

De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

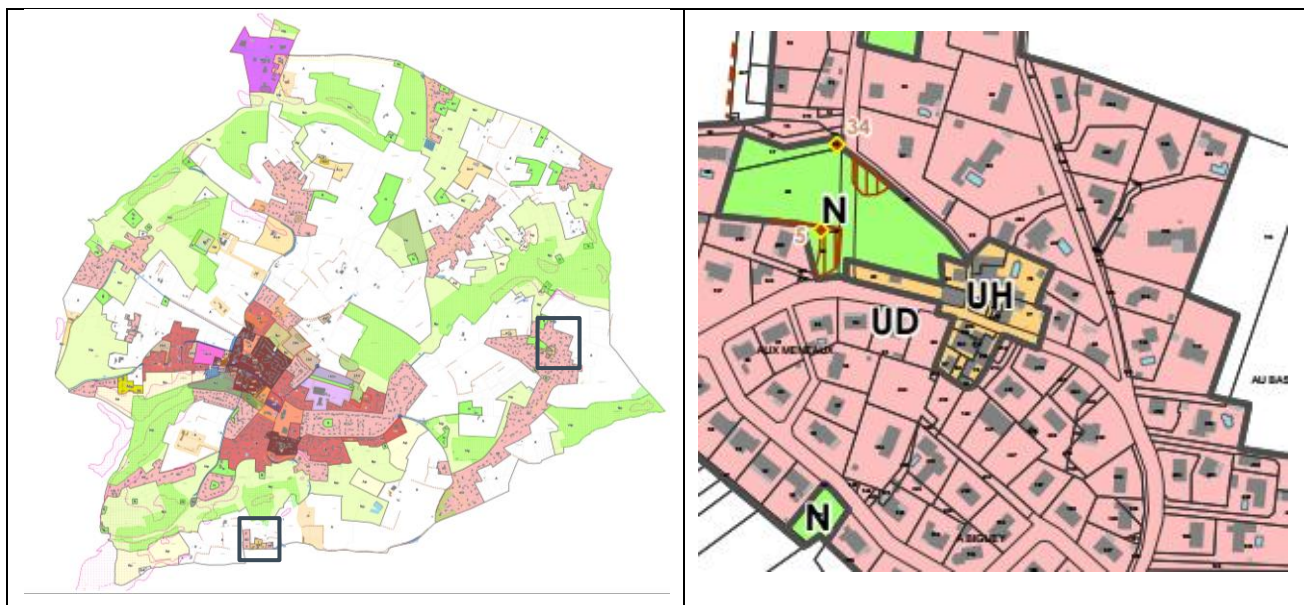
La fonction spécifique de la zone à vocation d'équipements et de services doit être maintenue et développée de manière à conforter les fonctions de centre-bourg qu'elle occupe, tout en préservant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères présentes, notamment autour de la mairie.

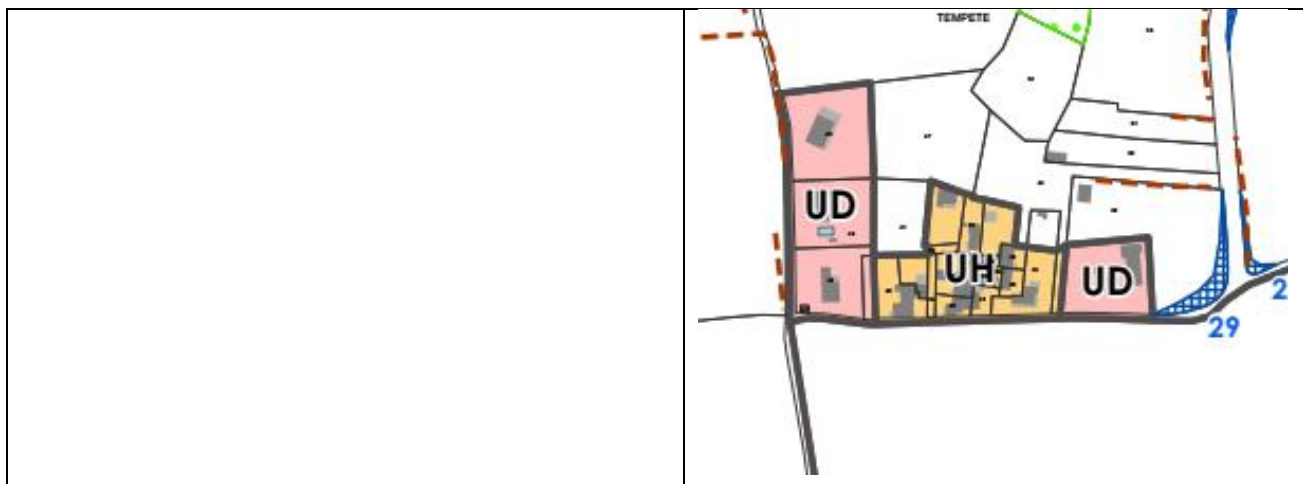
Pour ces équipements spécifiques les règles sont simplifiées afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général :

- **L'implantation des constructions depuis l'emprise publique / sur une même unité foncière, l'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées** afin de ne pas limiter la réalisation des projets. En effet, ces équipements répondent à des cahiers des charges très spécifiques qui nécessitent une souplesse réglementaire.
- La gestion de **l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales** est **réglementée** de façon non contraignante, à 5 m minimum **des limites séparatives latérales**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités des formes urbaines attenantes.
- Viser une performance énergétique des bâtiments optimale (dispositif de production d'énergies renouvelables, conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle, ...)
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités des formes urbaines attenantes.

4.3.6. LA ZONE UH

1.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique





Localisation des deux zones UH sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UH couvre **deux quartiers particuliers** du territoire communal, car il correspond à des hameaux anciens par la constructions existantes et leur forme urbaine : les Meneaux et Tempête

Des règles spécifiques ont été mises au sein du règlement afin de limiter une intensification trop importante de ces villages et ainsi conserver l'identité pavillonnaire de ces quartiers.

La **vocation** est principalement **résidentielle**. Le développement qui s'y est en périphérie est peu dense, sous forme d'**habitat pavillonnaire**, avec la majorité des habitations en **rez-de-chaussée, voire en R+1**. Ces noyaux urbains anciens ont une forme urbaine compacte.

La délimitation de ces villages et hameaux anciens s'est basée sur le cadastre napoléonien de 1820, où les constructions les plus anciennes apparaissent très nettement, permettant de définir précisément les limites de ces périmètres. La limite des zonage a été réalisée en superposant le cadastre napoléonien au cadastre actuel pour identifier et cerner les constructions anciennes existantes.

L'objectif global est d'**encadrer la constructibilité**, en **limitant les opérations de division parcellaire** et la **constructibilité sur les dents creuses**, en lien avec les objectifs de densification autour du cœur du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

4.3.6.1. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes morphologiques règlementaires de cette zone sont bâtis sur la **vocation principalement résidentielle** de la zone UH. Ils devront **respecter la forme urbaine existante**, et correspondre avec la **capacité des réseaux** (voirie, réseau d'eau potable, assainissement, électricité ...). Il s'agit principalement de :

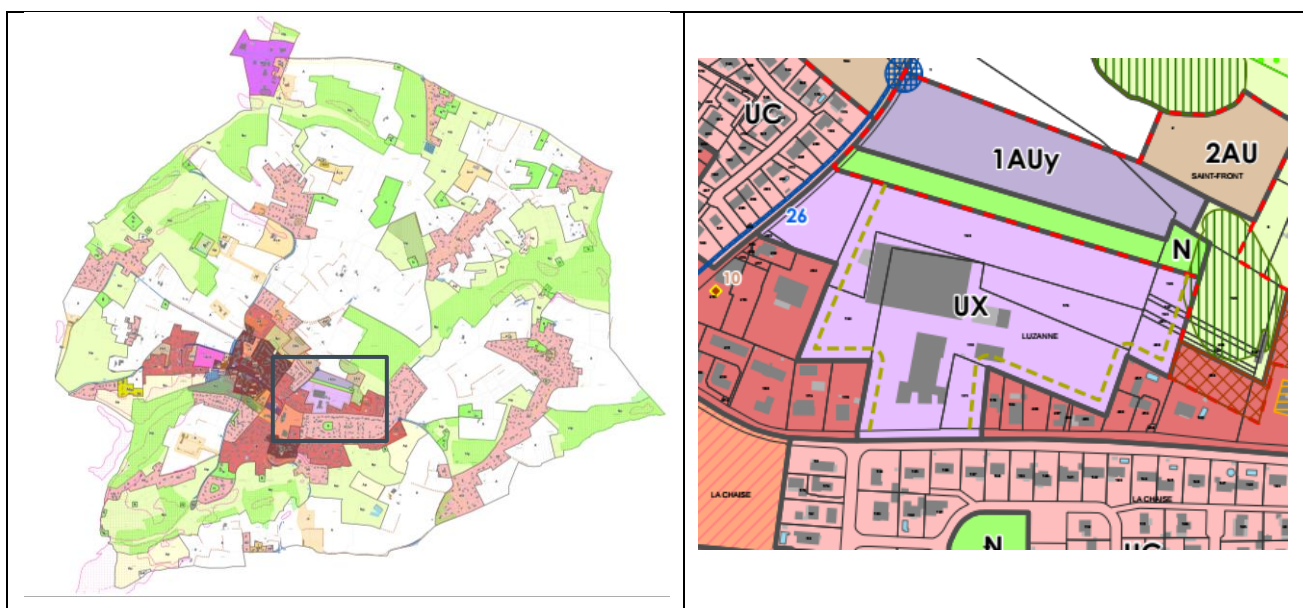
- **préserver ces deux noyaux urbains anciens des Meneaux et de Tempête par le maintien des formes et des implantations urbaines traditionnelles.** Les constructions nouvelles seront **implantées à l'alignement sur voies et emprises publiques ou privées**, afin de préserver voire de recréer les fronts bâtis traditionnels.
Les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative ou une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 m.
- Maintenir la vocation résidentielle qui reste prédominante.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine, en respectant les caractéristiques du tissu existant et les spécificités identitaires de ces noyaux urbains, en définissant des bandes de constructibilité correspondant à des profondeurs de constructibilité issues des implantations existants (de 0 à 15m de profondeur et au-delà de 15m de profondeur). Ainsi, les implantations des constructions peuvent être gérés en limites séparatives afin de respecter les formes urbaines traditionnelles du centre-ville ancien.
- **Maintenir la densité bâtie** et la forme urbaine par une **hauteur maximale de 8m (à l'égout du toit ou à l'acrotère) en bande A, et de 3 m en bande B**. De plus, la distance minimale entre chaque construction sur une même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 4 m, pour **favoriser une densification**.
- Par ailleurs, l'**emprise au sol** ne pourra pas être supérieure à **80% de la bande A** et à **20% de la bande B**, de manière à favoriser les porosités visuelles vers les espaces naturels. Inversement, il est défini une emprise en pleine terre permettant de maintenir des jardins, éléments marquants du paysage urbain

de Saint Caprais. L'**emprise en pleine terre** ne pourra pas être inférieure à **20% de la bande A** et à **80% de la bande B**.

- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations aux spécificités de la forme urbaine des hameaux anciens : les modifications ou intervention sur le bâti existant devront respecter les caractéristiques du bâti notamment par rapport aux toitures et aux matériaux utilisés ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

4.3.7. LA ZONE UX

1.3.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone UX sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UX est destinée à l'**accueil d'activités économiques artisanales**. Elle correspond au terrain où est implantée la tonnellerie DEMPTOS.

La tonnellerie Demptos est née en 1825 à Saint-Caprais-de-Bordeaux. Elle est donc présente dans le **bourg de longue date et a développé son savoir-faire**, au cœur du bordelais, de même que de la proximité des vigneron de la région. Son activité de concevoir des barriques haut de gamme répondent au mieux aux attentes des vinificateurs du monde entier, depuis la sélection des bois, le séchage, la chauffe et l'assemblage, associant tradition et innovations.

L'inscription de la tonnellerie Demptos en zone UX s'inscrit dans une préservation d'une activité majeure de la filière économique locale mais aussi viticole et d'un des ressort du système agro-viticole local.

La zone UX est maintenant enserrée dans le tissu urbain du bourg. Toutefois, elle intègre aussi des **espaces disponibles**, pour permettre l'extension des activités présentes ou l'implantation de nouvelles activités. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières.

4.3.7.1. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple de la zone tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. La destination industrielle est également interdite afin de limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes. Il s'agit donc de permettre la gestion des constructions existantes de la tonnellerie et de permettre de faciliter son accessibilité depuis la RD115 (Toute de la croix de la Mission) plutôt que depuis l'avenue de Luzanne.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 10 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UX, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives qui suivent les zones UA et UB.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée afin de laisser toute la latitude nécessaire au développement des constructions existantes et d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit au regard de la vocation des constructions.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée.

4.3.8. LA ZONE UY

4.3.8.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone UY sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone UY est destinée à l'**accueil d'activités économiques artisanales, industrielles et d'entrepôt**. Elle est **limitée à la zone d'activités au nord de la commune en limite avec les communes de Camblanes et Cénac**. Cette zone est d'intérêt intercommunal.

La zone UY comprend des **activités déjà implantées**, le long de la RD14, ... car des activités existantes dispersées sur le territoire doivent pouvoir se développer.

La zone UY intègre aussi des **espaces disponibles**, pour permettre l'extension des activités présentes ou l'implantation de nouvelles activités. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières. L'intérêt est donc de permettre l'optimisation de ce foncier disponible : en effet, la communauté des Communes Portes Entre Deux Mers souhaite valoriser les opportunités foncières existantes à l'intérieur des zones d'activités existantes faute de pouvoir les étendre.

Le site de Limancet fait l'objet d'une OAP. Dans cette OAP, la limite de la zone a été retravaillée car la partie nord de la zone au nord de la RD14 est couverte par des espaces où des enjeux environnementaux sont connus. Pour cette raison, la parcelle AA12 est sortie de la zone constructible afin de préserver les espaces naturels boisés, les sites d'habitat protégés et la zone humide en application de la séquence éviter-réduire-compenser.

4.3.8.2. Objectifs recherchés par le règlement

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple de la zone tout en encadrant et limitant sa vocation aux destinations existantes et selon les modalités suivantes :

- La fonction spécifique de la zone doit être maintenue tout en évitant le développement des constructions et opérations à usage d'habitation. La destination industrielle est également interdite afin de limiter les nuisances compte tenu de la proximité des zones d'habitation limitrophes.
- Le règlement met l'accent sur l'implantation avec un recul minimum de 5 mètres, elle reste réglementée pour assurer la cohérence du rapport à la voie publique.
- Au regard du contexte rural du positionnement des zones UY, il est prévu une implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée afin de laisser toute la latitude nécessaire au développement des constructions existantes et d'assurer des dispositions de sécurité minimales au regard de la vocation des constructions.
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit au regard de la vocation des constructions, permettant de favoriser le foncier disponible et les regroupements d'activités.
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de la surface du terrain pour optimiser le foncier disponible, 15 % du terrain doit être maintenu un espace en pleine terre pour être compatible.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, les règles sont plus souples que dans les autres zones urbaines du fait de l'hétérogénéité des besoins techniques selon les activités. La qualité d'intégration paysagère est toutefois recherchée.

4.4. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les **secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Lorsque les **voies publiques** et les **réseaux d'eau, d'électricité** et, le cas échéant, **d'assainissement** existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont **une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (zone 1AU), le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les **constructions y sont autorisées** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le développement urbain et donc démographique de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est conditionné à la capacité d'alimenter en eau potable la population. Les réseaux sont donc considérés comme limités pour permettre la réalisation de zones à urbaniser

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

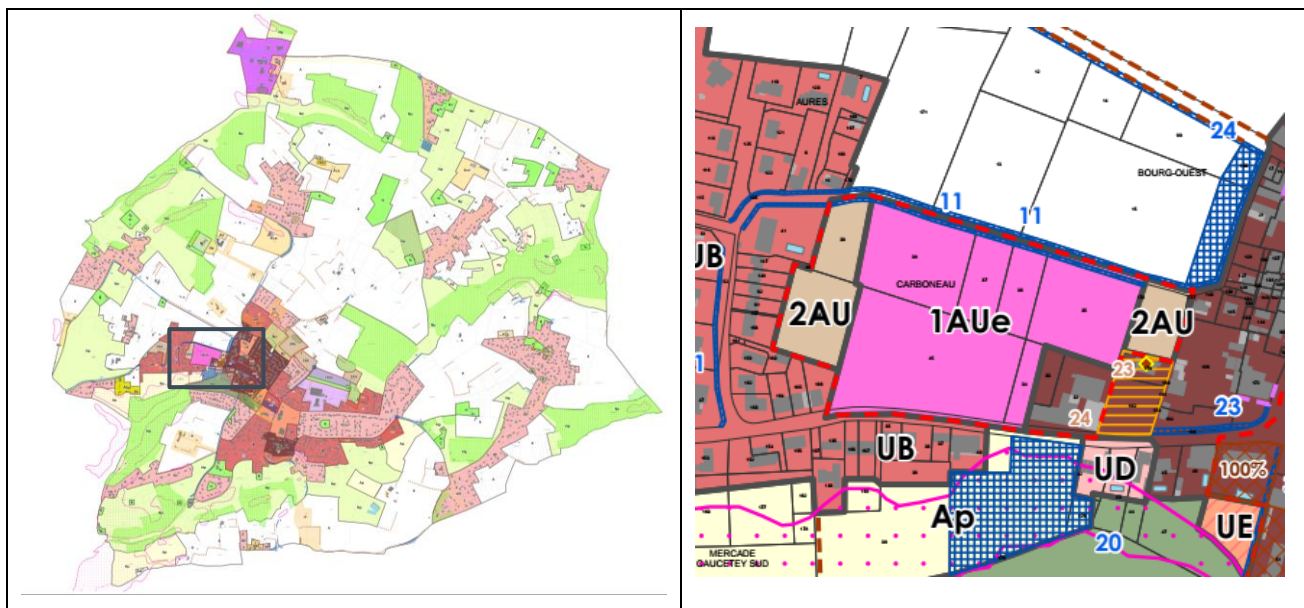
Le Plan Local d'Urbanisme présente deux zones 2AU, enchâssées dans des espaces déjà urbanisés, dans une logique de cohérence au regard de la capacité de desserte en eau potable des sites.

4.4.1. LA ZONE 1AU

Le PLU présente 2 zones **1AU**, dont 1 zone **1AUe** et 1 zone **1AUy**, et 5 zones **2AU** dans des espaces déjà urbanisés, dans une logique de cohérence au regard de la capacité des réseaux.

4.4.1.1. La zone 1AUe

a. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone 1AUe sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone 1AUe est la traduction réglementaire d'une des orientations majeure du PADD :

la commune souhaite ainsi répondre qualitativement à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs, du territoire. C'est à ce titre que le principe de **diversification de l'offre d'habitat** a été retenu pour :

— Maintenir les équipements et les effectifs scolaires.

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les projets communaux dans le centre-bourg : déplacement du groupe scolaire avenue de Mercade, aménagement de la place publique au droit de la Mairie, développer les connexions piétonnes dans le bourg, ...

Le projet communal vise par ailleurs à **créer de nouvelles zones d'équipements publics à proximité immédiate de la mairie et du centre bourg (commerces, services équipements)**, pour le regroupement des deux sites actuels du groupe scolaires (école élémentaire et école maternelle) et de la cantine, afin de sécuriser et d'accueillir les enfants dans les meilleures conditions de scolarisation. Le regroupement des équipements scolaire permettra aussi de ne plus avoir à traverser la place du centre-bourg et la RD240 au moment des repas.

Aujourd'hui, 16 classes scolaires existent sur le territoire communal. Au vu de l'augmentation des effectifs, il est prévu d'ouvrir 4 classes supplémentaires. Les perspectives de développement nécessitent la restructuration du groupe scolaire mais dans une logique de densification afin d'éviter une consommation d'espace, une réflexion sur la localisation du regroupement scolaire a été envisagée sur d'autres espaces tels que les terrains de sport par exemple. Toutefois, ces sites ne pourront pas être reconfigurés. C'est pourquoi le site de Mercade a été choisi. Une OAP a été mise en place pour permettre la relocalisation et le regroupement des équipements scolaire et de la cantine, de rationaliser cet espace libre qui n'est plus cultivé entre deux zones urbaines et à 3 minutes de la place publique du centre bourg.

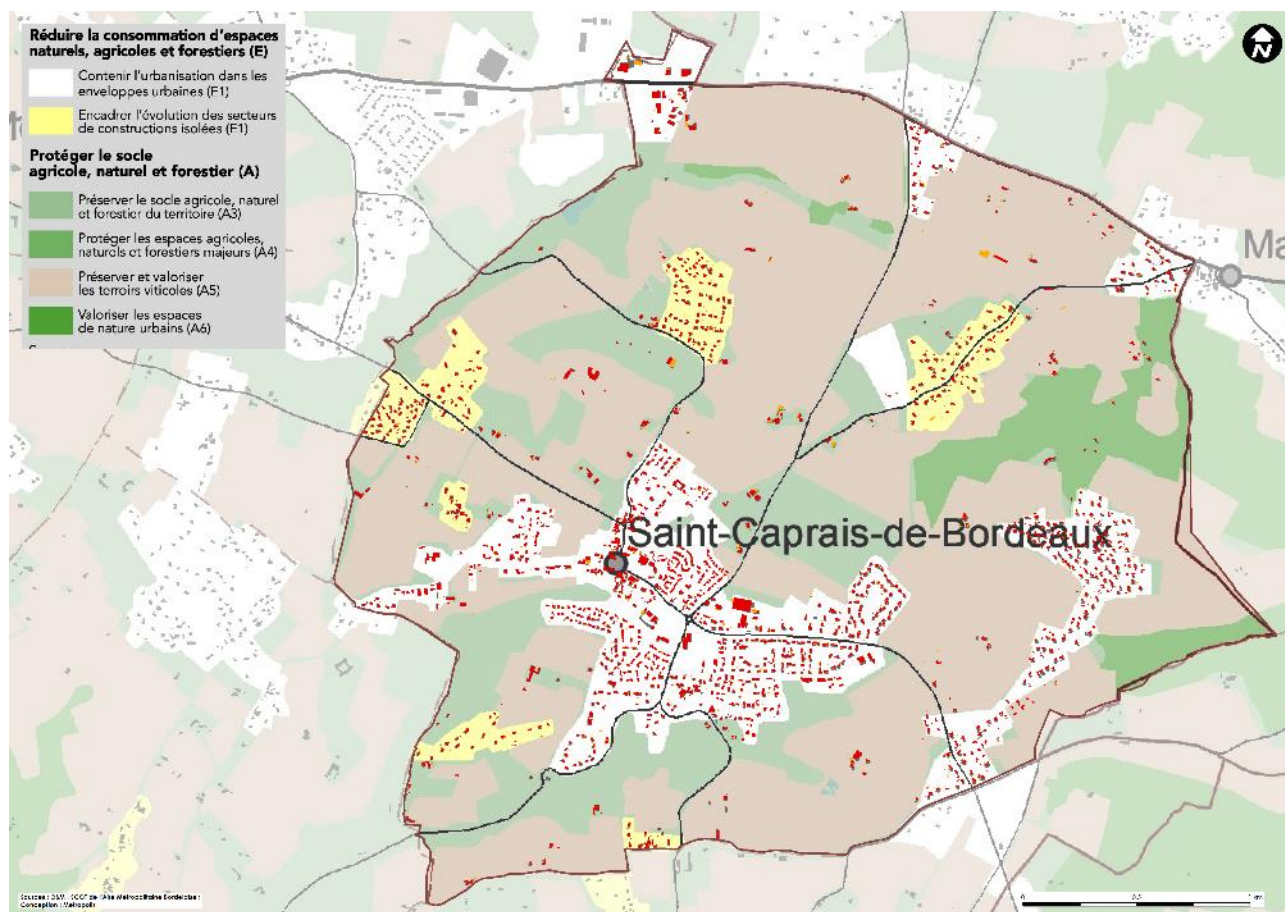
Le site se situe en extérieur de l'enveloppe urbaine majeure du bourg, mais dans sa continuité directe, sur des espaces anciennement agricoles (les parcelles étaient en vigne mais la vigne a été arrachée). Les parcelles qui composent ce terrain se trouvent entourées de constructions à vocations d'habitation sur 3 cotés. L'avenue de Mercade qui borde ce terrain au sud et le chemin de Carboneau au nord du site (un emplacement réservé est défini pour assurer son élargissement, confèrent a se site une importance majeure en matière de desserte.

Toutefois, ce site comprend aussi un certain nombre de spécificités qui justifient la **mise en place d'une opération d'ensemble (OAP)** pour s'assurer d'une **gestion maîtrisée des modalités de développement** :

- Assurer la destination monofonctionnelle de ce site stratégique en cœur de bourg : le regroupement des équipements scolaire en un seul lieu,
- Comme dit précédemment, il s'agit d'un site **enclavé dans un tissu urbain dense**, en cœur de bourg ou dans son enveloppe élargie, **ce site assure la continuité des** aménagements des espaces publics du centre bourg, des opérations d'habitat, de développement des connexions piétonnes et douces entre les différents quartiers et les équipement publics et les commerces, .
- Une **cohérence de fonctionnement** de ces sites qui doit être garantie **au regard des capacités à assurer des connexions sécurisées** sur les voies de communication attenantes.

Les **enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future** dans ces sites sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration des projets dans des espaces déjà urbanisés et contraints.

Compatibilité SCOT

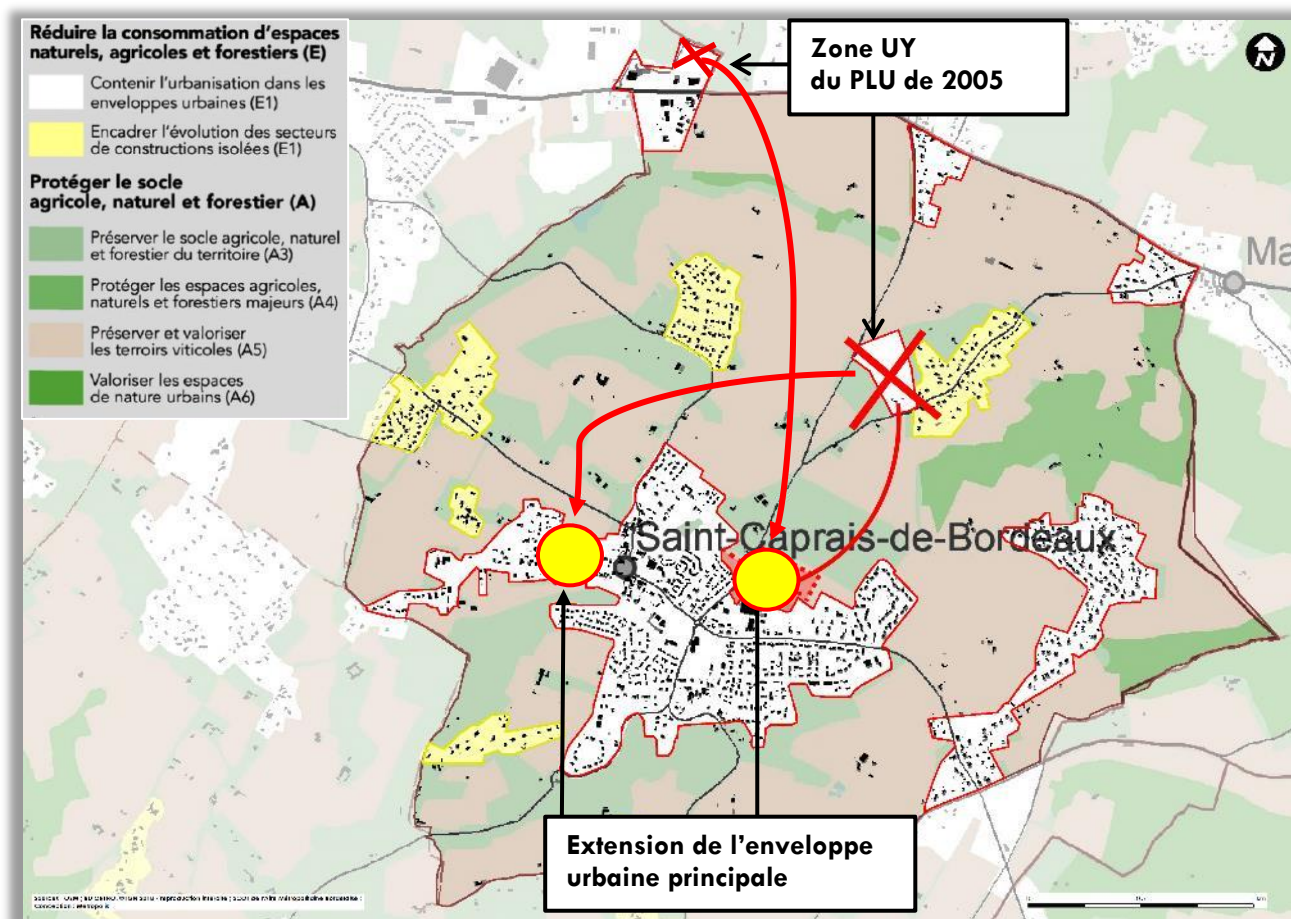
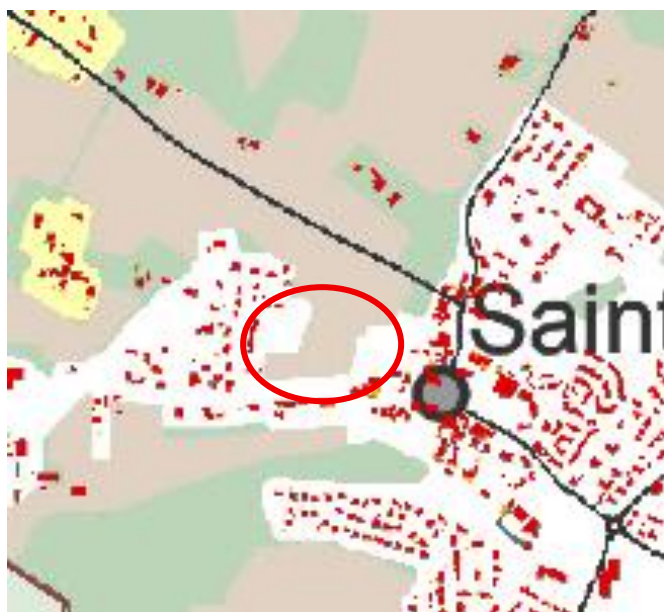


Les OAP proposent une intensification des constructions de logements en centre-ville sur la base de programmations mixtes qui mêlent au gré des secteurs de projets : logements – équipements comme dans le secteur Mercade, ou logements – commerces. Les périmètres de ces zones 1AU ont été définis avec les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

Le secteur Mercade (classé en zones 2AU et 1AUe) prévoit un dépassement des enveloppes urbaines du SCOT d'environ 1,4 ha. Cette surface s'apprécie dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et ne porte pas atteinte aux équilibres du SCOT en vigueur (cf délibération du SYSDAU en date du 25 juin 2025). En effet, le secteur de Mercade vient s'insérer entre les espaces de l'enveloppe urbaine principale du bourg sur des espaces agricoles qui ne sont plus cultivés.

En outre, le projet du secteur Mercade (groupe scolaire, logements et préservation d'une zone humide) rend possible le réaménagement du centre bourg tout en participant à sa densification.

Ces conditions permettent d'apprécier les intentions du projet du PLU qui s'inscrivent dans les objectifs d'intensification urbaine et de rationalisation du foncier poursuivi par le SCOT en vigueur.



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

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

b. Objectifs recherchés par le règlement

Comme pour la zone UE, l'objectif réglementaire est de donner les latitudes réglementaires nécessaires à l'implantation et au développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents en complémentarité des autres fonctions urbaines de la commune : à saint Caprais, il s'agit de développer le groupe scolaire sur ce site en regroupant l'école, primaire, l'école élémentaire et la cantine scolaire.

Le règlement des secteurs 1AUe doit permettre une **certaine densité**, et **affirmer le positionnement géographique des équipements scolaires** de la commune.

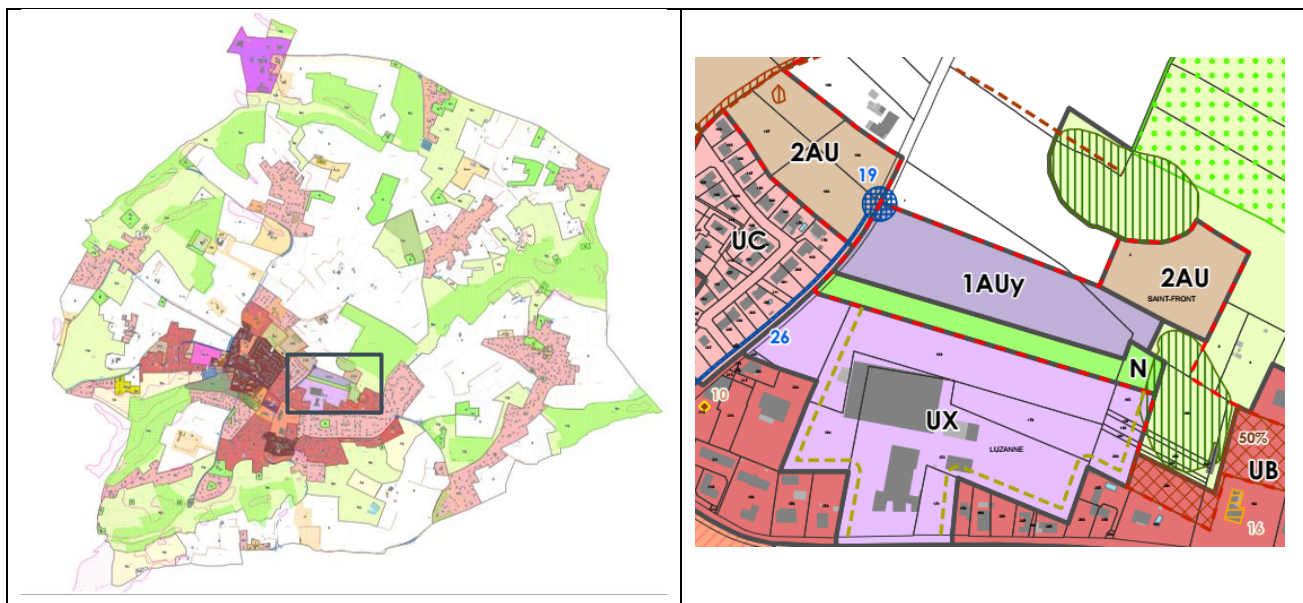
De plus, la définition de ce périmètre permettra de faciliter la gestion de chaque équipement et service urbain tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité, notamment à vocation résidentielle.

Sous réserve d'être compatible avec l'OAP, le règlement du PLU doit permettre de la réalisation de ce projet d'intérêt général :

- **L'implantation des constructions depuis l'emprise publique / sur une même unité foncière, l'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées** afin de ne pas limiter la réalisation des projets. En effet, ces équipements répondent à des cahiers des charges très spécifiques qui nécessitent une souplesse réglementaire.
- Toutefois, l'emprise à maintenir en pleine terre d'un minimum de 40% permet de préserver l'intégralité de la zone humide identifiée sur le site (caractère pédologique). Toutefois, en plus de cette volonté de préservation, des techniques constructives peuvent encore favoriser la préservation du caractère humide, en développant des constructions sur pilotis. La hauteur n'étant pas réglementée, les constructions peuvent donc avoir une hauteur d'un étage, libérant ainsi toute d'emprise en rez de chaussée amis en permettant de réaliser cet équipement d'intérêt public et collectif.
- La gestion de **l'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales** est **réglementée** de façon non contraignante, à 5 m minimum **des limites séparatives latérales**.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à **favoriser l'intégration des nouvelles constructions, des réhabilitations et rénovations** aux spécificités des formes urbaines attenantes.
- Viser une performance énergétique des bâtiments optimale (dispositif de production d'énergies renouvelables, conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle, ...)
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser **l'intégration des nouvelles constructions** par rapport aux caractéristiques des formes urbaines identitaires de la commune ; Les nouvelles constructions devront tenir compte de l'existant et s'intégrer dans les sites et les paysages ; Les clôtures existantes doivent être conservées ou réalisées selon des critères spécifiques selon leur implantation et il est fait référence au guide de réalisation des clôtures qui a été réalisé par la communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers. De plus, pour les plantations, le règlement renvoie en annexe à la liste des plantes de références du CAUE 33.

4.4.1.2. La zone 1AUy

a. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone 1AUy sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

L'objectif dans la zone 1AUy est de permettre le développement des activités dans la continuité des zones urbaines du bourg afin de développer un pôle de services à proximité des commerces et des équipements du bourg et d'assurer dans cette optique leur regroupement et dans un intérêt communautaire ; un autre objectif est par conséquent de limiter le développement d'activités isolées sur le territoire communal.

Pour rappel l'orientation du PADD, Saint-Caprais dispose d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité à l'année** et favoriser l'**attractivité pour une population active résidant à l'année sur le territoire**, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir ». De plus, la position du bourg de Saint-Caprais le long d'une départementale favorise le « captage » des flux issus des communes périphériques sur le territoire intercommunal des Portes de l'entre Deux Mers.

Les **sites à vocation d'activités** sur la commune et au niveau intercommunal sont **relativement contraints**, mais le souhait de la municipalité est bien de **prévoir des zones d'accueil** pour des activités futures. Cela se concrétise dans le PLU par :

- Faire du bourg de Saint Caprais une centralité économique de services, en complément des services et des commerces existants : créer en continuité du bourg, un site de développement de services (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) sur le site de la croix de la Mission. Ce site fait l'objet d'une OAP permettant d'une programmation en matière d'activités de services, de logement avec une part de logements sociaux. Ce site participe malheureusement à la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier en dehors de l'aire du SCOT mais cette consommation est compensée :
 - Par l'abandon d'un espace économique (zone UY du PLU de 2005) permettant de préserver les équilibres environnementaux, et permettre une renaturation de la commune,
 - Par l'abandon d'une parcelle au nord de la zone de Limancet (zone UY du PLU de 2005),
 - Préserver l'activité de la tonnellerie Demptos sur le site actuel, en permettant le maintien des emplois locaux et de l'activité viticole,

Enfin, cette volonté de créer cette centralité économique de services va de pair avec l'objectif de création de logements sociaux qui incombe aux communes comme Saint Caprais.

La zone 1AUy se situe en extension du site de la tonnellerie Demptos (UX) le long, le long de la route de la Croix de la mission qui se connecte à la RD14. Elle est destinée à accueillir des **activités de services** (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) afin de compléter l'offre de services et de commerces dans le bourg et de créer à l'échelle intercommunale, un centre d'équilibre de services.

Le secteur correspondant à la zone 1AUy est composé précisément des espaces situés en continuité de la zone urbaine et de la zone d'activités de la tonnellerie déjà existante et est composé principalement d'espaces non bâtis pouvant permettre le développement d'activités des services dans ce secteur.

Au regard des contraintes au développement de l'urbanisation à Saint-Caprais-de-Bordeaux, il s'agit de l'une des rares possibilités de **développement d'activités économiques et de services sur le territoire communal**.

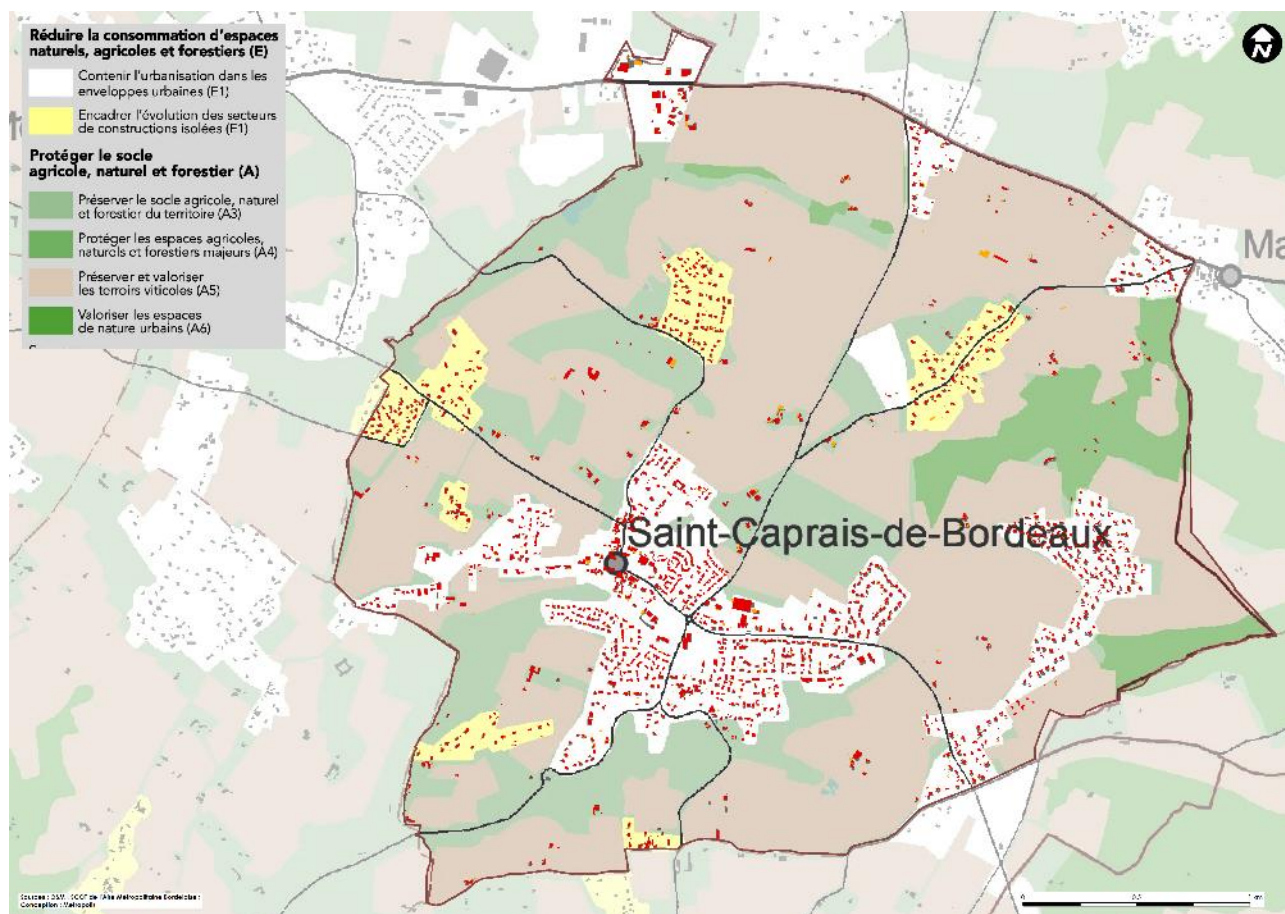
La consommation d'espaces agricoles sur ce site est compensée par la restitution d'une zone UY inscrite dans le PLU de 2005, identifiée comme agglomération dans le SCOT approuvé, en zone naturelle.

Toutefois, cette zone comprend aussi un certain nombre de spécificités qui justifient la **mise en place d'une opération d'ensemble (OAP)** pour s'assurer d'une **gestion maîtrisée des modalités de développement** :

- Un **site à désenclaver**
- Une **cohérence de fonctionnement** de ce site qui doit être garantie **au regard des capacités à assurer des connexions sécurisées** sur la route de la Croix de la mission

Les **enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future** dans ce site sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration du projet dans un espace déjà urbanisé et contraint.

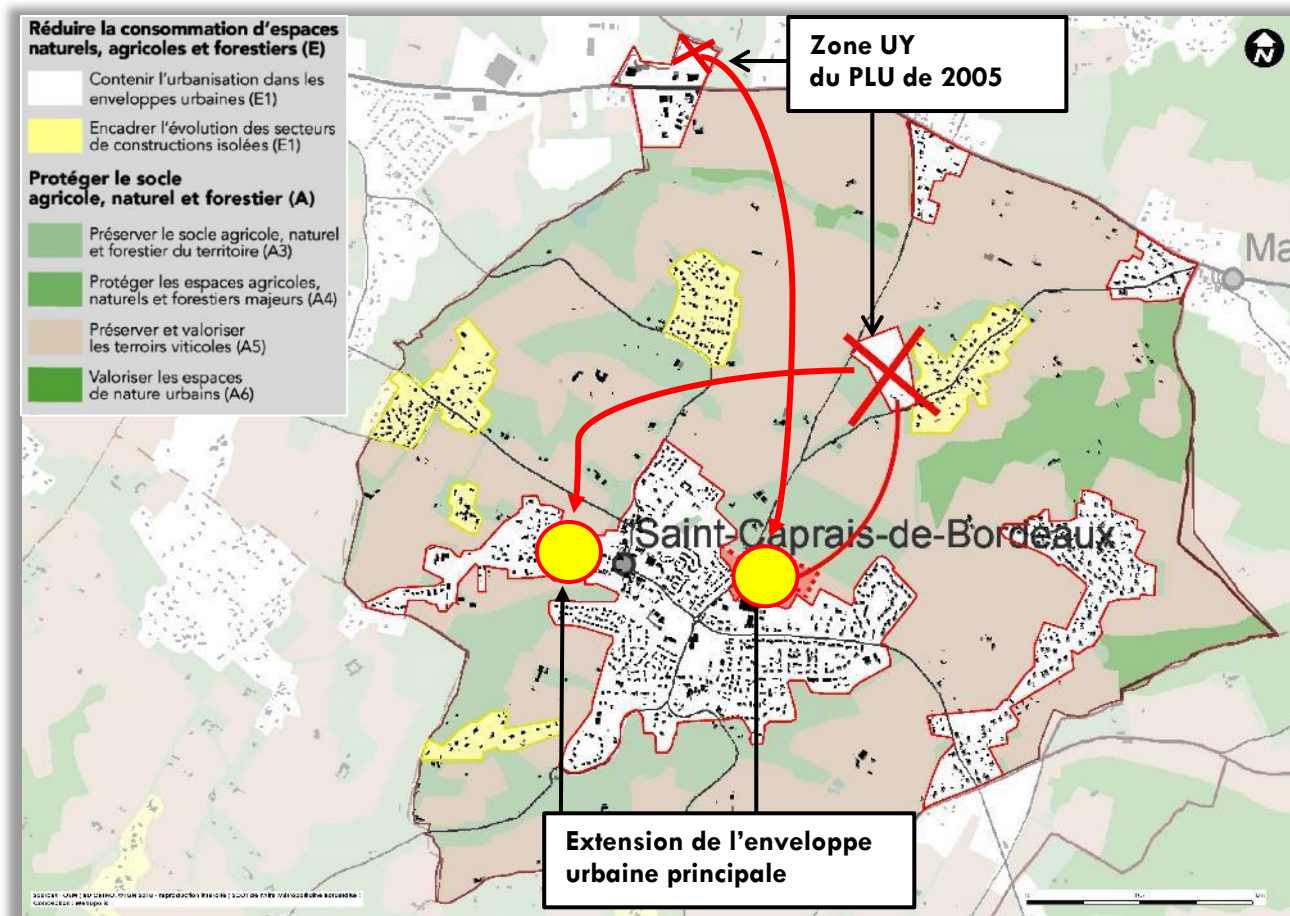
Compatibilité SCOT



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

Le secteur Croix de la Mission (1AUy et 2AU) prévoit quant à lui un dépassement des enveloppes urbaines d'environ 5ha. Cette extension est rendu possible par une compensation de l'impact de ce secteur par le

classement en zonage naturel de deux zones de surfaces égales situées sur la route de Madirac et dans la zone du Limancet, est appréciée dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT en vigueur.



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

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

b. Objectifs recherchés par le règlement

Le règlement du secteur 1AUy doit permettre une **certaine densité**, et **s'appuyer sur l'opportunité d'un positionnement géographique en continuité du bourg**.

Sous réserve d'être compatible avec l'OAP, le règlement du PLU doit permettre de :

- **Valoriser et conforter le bourg comme une centralité économique de services à l'échelle intercommunale**, avec l'implantation d'activités de services (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) en complément avec les commerces du centre-bourg et en complémentarité avec la politique de production de logements sociaux.
- Assurer une **implantation** des constructions tenue dans l'espace, à **5 m des voies et emprises publiques ou privées** (hors départementales) afin de maintenir les perceptions urbaines depuis les emprises publiques.
- Assurer une certaine **compacité des formes urbaines**, en imposant une **implantation des constructions à une distance de 5 m minimum de toutes les limites séparatives** à l'exception des annexes.

- L'**emprise au sol** est règlementée à un **maximum de 60% de la parcelle** de manière à favoriser une densification raisonnée au regard du positionnement géographique et de la desserte en réseaux, et 40 % du terrain doit être maintenu un espace en pleine terre.
- La **hauteur** sera limitée à **12 m à l'égout du toit au maximum** afin de favoriser une certaine densité dans un espace contraint, pour des activités soumises à une réelle demande.
- En ce qui concerne les caractéristiques architecturales, l'ensemble des règles retenues visent à favoriser l'**intégration des nouvelles constructions** par rapport aux caractéristiques des formes urbaines identitaires de la commune.

4.4.2. LA ZONE 2AU

4.4.2.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation des zones 2AU sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

La zone 2AU se justifie par l'impossibilité à court terme d'assurer une connexion au réseau d'eau potable selon un volume suffisant au regard des besoins projetés. Ces 5 zones 2AU sont localisées à l'ouest et au nord du centre-bourg, une en continuité avec les zones urbaines existantes.

Toutefois, ces 5 zones participent pleinement à la production de logements et à la diversification du parc de logement afin d'attendre les objectifs de production de logements sociaux à long terme.

Ce classement permet la mise en place d'opérations d'aménagement organisées et cohérentes, dans le but de créer de nouveaux quartiers fonctionnels et de tirer le meilleur parti des espaces disponibles.

Elles se situent au sein du **centre-ville** de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Elles sont destinées à long terme, à accueillir principalement de l'**habitat**, en lien avec les équipements, commerces et services présents sur le bourg.

Au regard des contraintes au développement de l'urbanisation sur le territoire communal, il s'agit des rares possibilités de **rapprocher les résidents de la commune des équipements publics et d'intérêt collectif**. Mais les

réseaux ne sont pas en capacité pour assurer leur raccordement optimale tant que les réseaux ne sont pas en capacité suffisante.

Toutefois, ces zones comprennent aussi un certain nombre de spécificités qui justifient leur intégration dans une **opération d'ensemble (OAP)** pour s'assurer d'une **gestion maîtrisée des modalités de développement à long terme** :

- Des **sites enclavés dans un tissu urbain dense**, en cœur de bourg ou dans son enveloppe élargie, **ce tissu étant amené à se densifier par la mise en œuvre d'un certain nombre de projets une fois que les réseaux seront dimensionner pour leur desserte** (création de voirie, dimensionnement et raccordement aux réseaux, aménagement des espaces publics du centre bourg, opérations d'habitat, développement des connexions piétonnes et douces entre les différents quartiers et les équipement publics et les commerces, ...).
- La présence de **plusieurs propriétaires fonciers** qui ne garantit pas une réalisation à court terme des aménagements sur l'ensemble des sites.
- Une **cohérence de fonctionnement** de ces sites qui doit être garantie **au regard des capacités à assurer des connexions sécurisées** sur les voies de communication attenantes.

Les **enjeux de bonne intégration de l'urbanisation future** dans ces sites sont donc particulièrement importants. Cela touche notamment à l'intégration des projets dans des espaces déjà urbanisés et contraints.

- Les deux sites de Mercade de part et d'autre de la zone d'implantation et de regroupement des équipements scolaires et de la cantine, à proximité immédiate du centre-bourg ; seront construits une fois le chemin de Carboneau réaménagé et élargi, avec la réalisation du groupe scolaire et le dimensionnement des réseaux en fonction sur ce site. Ces deux sites s'inscrivent à la fois dans le tissu urbain de cœur de bourg et celui des quartiers d'habitat pavillonnaire prédominants sur le territoire communal. L'aménagement de ce site soulève ainsi des enjeux d'accessibilité et d'intégration du site dans son environnement. 15 logements sociaux sont programmés sur le périmètre de ces zones 2AU bien que **ce site soit en partie sur une zone humide**.
- Le site route de la Croix de la mission, qui permet de traduire une orientation du PADD dans la continuité du bourg et permettant d'assurer le renforcement du bourg comme un pôle de centralité économique au niveau intercommunal : l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité à l'année** et favoriser **l'attractivité pour une population active résidant à l'année sur le territoire**, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir ». Ce site fait l'objet d'une OAP permettant d'une programmation en matière d'activités de services, de logement avec une part de logements sociaux. La zone 2AU de la Croix de la mission en extension ne sera ouverte que lorsque la voie de desserte de la zone d'activité (1AUy) et les réseaux dimensionnés pour l'ensemble du site, permettant la création de 18 logements dont 9 logements à vocation sociale.
- Le grand site sur l'OAP saint Front, localisé en continuité du cœur de bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux, à proximité immédiate des équipements structurants sur la commune : En effet, la zone 2AU Saint Front se situe dans l'enveloppe urbaine principale du Bourg que le SCOT a défini. Mais elle ne peut être ouverte à l'urbanisation sans la réalisation des réseaux en capacité suffisante pour cette grande zone.. C'est l'aménagement de cette zone 1AU qui permettra de créer la voirie, les accès et le raccordement aux autres réseaux (eau potable, assainissement, ...), permettant , une fois l'aménagement réalisé d'assurer la desserte de cette zone 2AU.
- La zone 2AU de Causetey, quant à elle, se situe aussi dans l'enveloppe urbaine principale du bourg définie par le SCOT mais la voirie qui dessert le site ne permet pas d'assurer la desserte en toute sécurité (pas assez large notamment pour absorber les flux et le nombre de véhicules générés par l'urbanisation de la zone). De plus, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ne sont pas en capacité pour accueillir le nombre de logements potentiel sur ce site. Ainsi des travaux sont nécessaires pour assurer le raccordement aux réseaux en capacité suffisante.

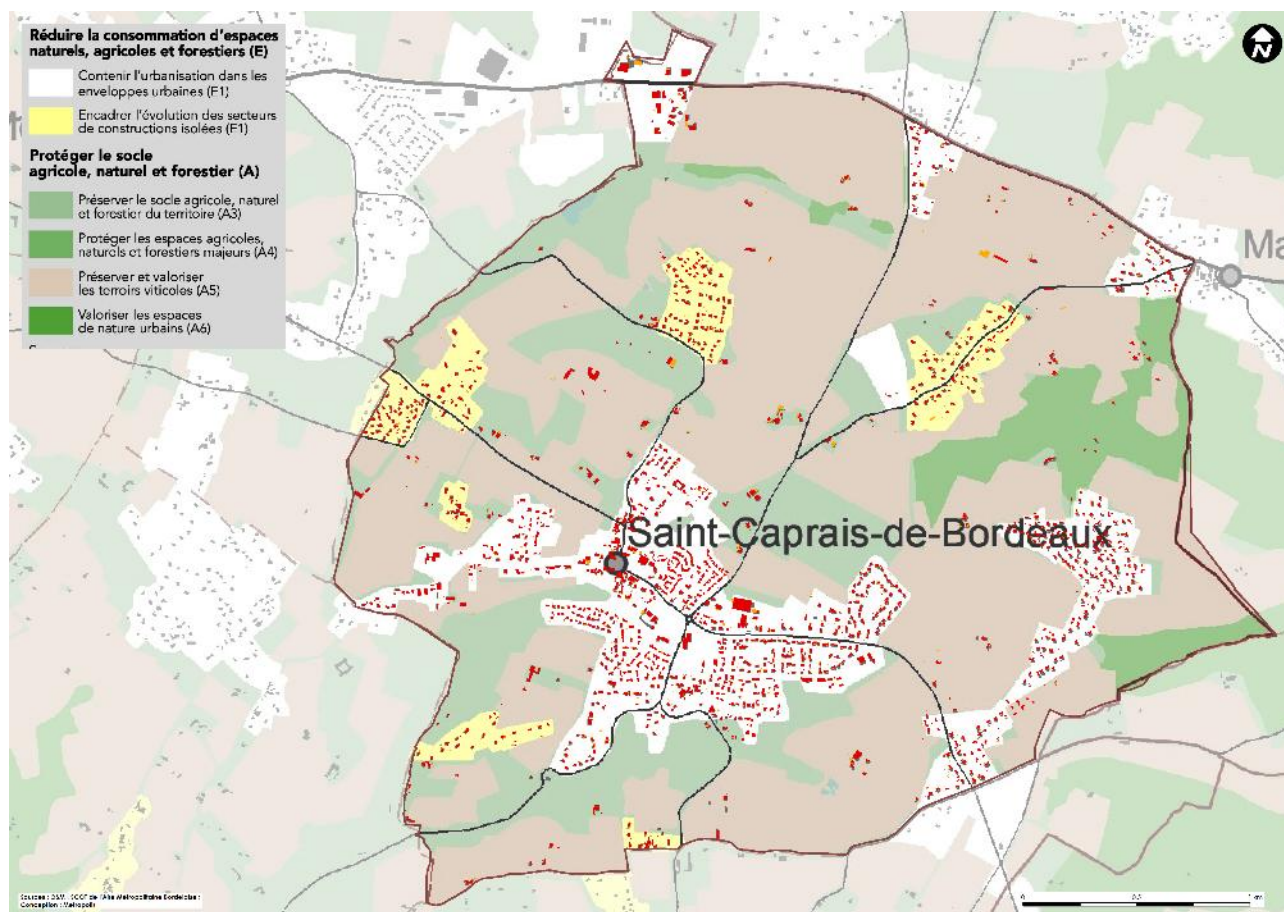
Enfin, le classement permet de définir une temporalité de réalisation de cette zone à l'extrémité ouest du bourg.

Les zones 2AU sont inscrites comme réserve foncière car il s'agit d'un foncier stratégique en contact direct avec le site de développement du centre bourg. Les réseaux ne sont pas en capacité suffisante.

Ces cinq zones 2AU sont soumises à révision du PLU pour devenir des zones à urbaniser en priorité.

Aux vues de l'emprise des zones 2AU, les terrains sont soumis à permis d'aménager.

Compatibilité SCOT



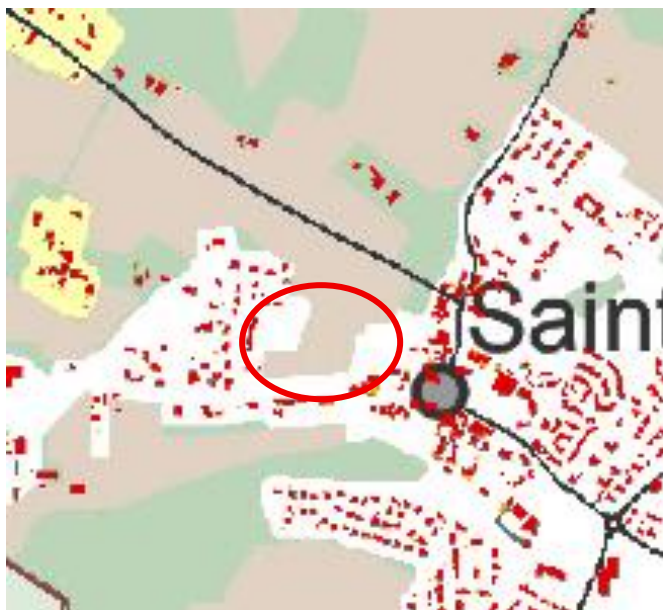
Les OAP proposent une intensification des constructions de logements en centre-ville sur la base de programmations mixtes qui mêlent au gré des secteurs de projets : logements – équipements comme dans le secteur Mercade, ou logements – commerces. Les périmètres de ces zones AU ont été définis avec les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

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

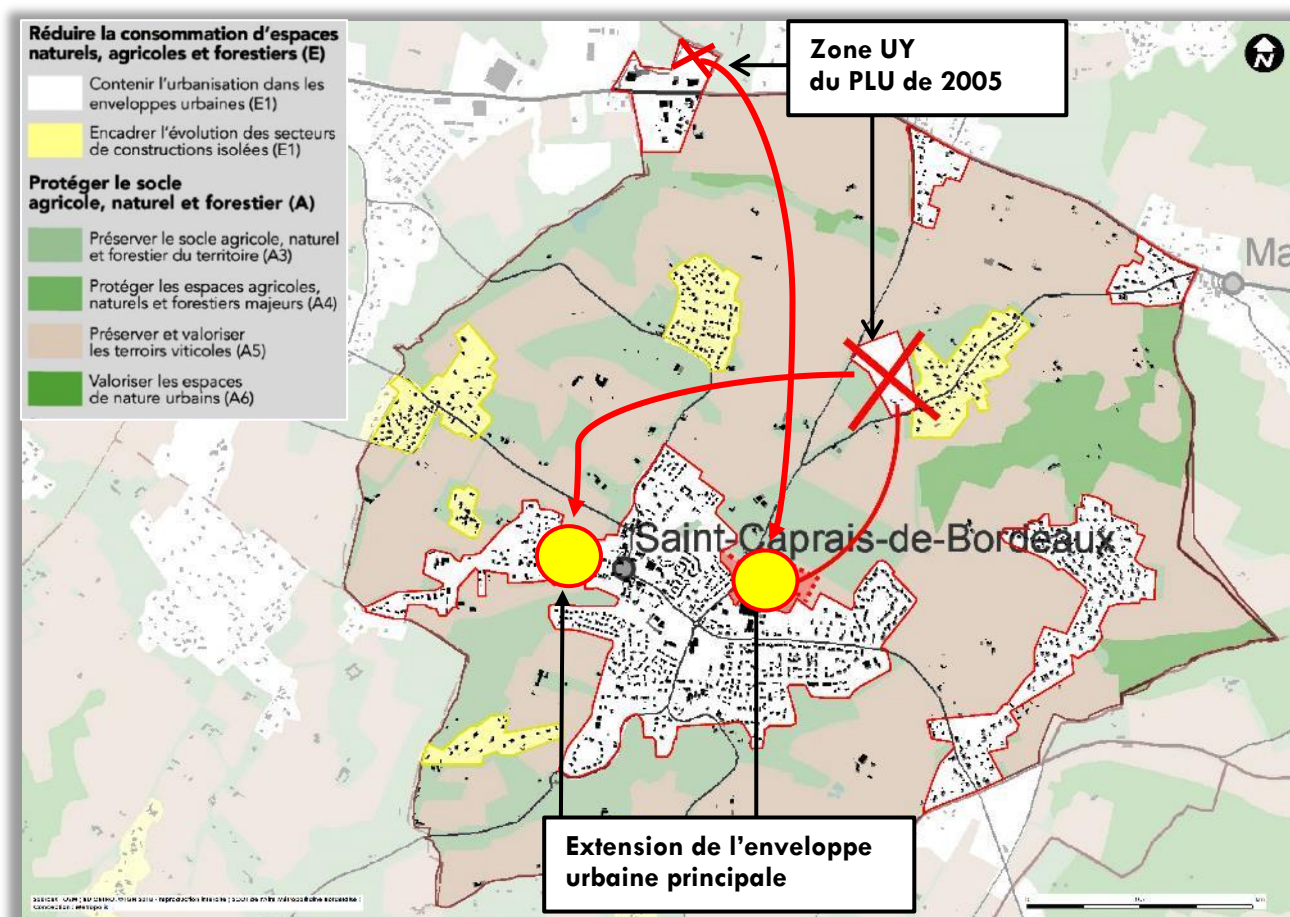
Le secteur Mercade (classé en zones 2AU et 1AUe) prévoit un dépassement des enveloppes urbaines du SCOT d'environ 1,4 ha. Cette surface s'apprécie dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et ne porte pas atteinte aux équilibres du SCoT en vigueur (cf délibération du SYSDAU en date du 25 juin 2025). En effet, le secteur de Mercade vient s'insérer entre les espaces de l'enveloppe urbaine principale du bourg sur des espaces agricoles qui ne sont plus cultivés.

En outre, le projet du secteur Mercade (groupe scolaire, logements et préservation d'une zone humide) rend possible le réaménagement du centre bourg tout en participant à sa densification.

Ces conditions permettent d'apprécier les intentions du projet du PLU qui s'inscrivent dans les objectifs d'intensification urbaine et de rationalisation du foncier poursuivi par le SCoT en vigueur.



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



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

La zone 2AU de la croix de la Mission n'est pas priorisée dans la programmation car l'aménagement de la voie de desserte et la connexion aux différents réseaux sera assuré par l'aménagement global de la zone 1AUy jusqu'à la zone 2AU. De plus, la voie de desserte des deux zones 1AUy et 2AU sera utilisé aussi par le futur

collège qui sera aménagé ultérieurement au nord de ces deux zones (par le biais d'une procédure de mise en compatibilité du PLU).

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

4.4.2.2. Objectifs recherchés par le règlement

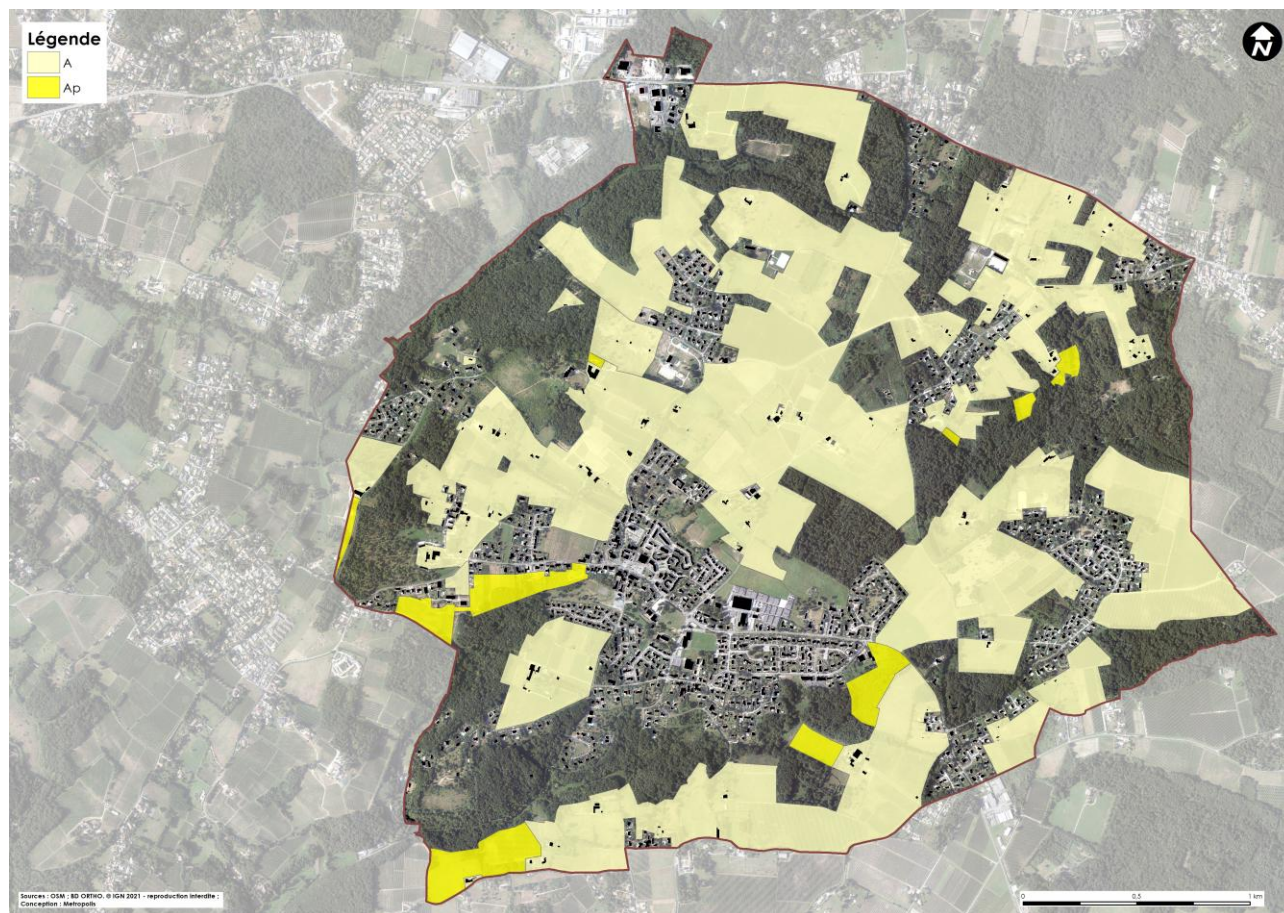
En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone 2AU est une **zone à caractère naturel ou agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation après mise à niveau des réseaux**, et après s'être assuré d'une **atteinte significative des objectifs de mise sur le marché de logements et de densification**.

Les zones 2AU sont soumises à révision pour être transformée en zone 1AU. Jusqu'à la prochaine révision, toute nouvelle construction est interdite.

4.5. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES

4.5.1. LES ZONES AGRICOLES

4.5.1.1. Le zonage : contexte urbain ou géographique



Localisation de la zone A et de la zone Ap sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, à **protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A est concernée par le risque de mouvements de terrain. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la zone agricole concerne aussi les **constructions isolées existantes** localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur **évolution**, sans création de nouvelle habitation.

Elle se décompose de zones principales :

- La **zone A**, agricole.
- La **zone Ap**, agricole protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère agricole des secteurs concernés.

De plus, elle compte 2 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ax et Ace. De plus, il faut préciser qu'il n'existe pas de STECAL à vocation d'habitat en zone agricole dans le PLU.

4.5.1.2. La zone A

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Le classement en zone A permet de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et permettre la pérennisation de cette activité sur l'ensemble de la commune, y compris dans des secteurs qui sont sujets à pression foncière (franges d'urbanisation, etc...). La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme.

Suite à l'avis des personnes publiques associées, la zone agricole protégée définie en compatibilité avec la prescription A5 du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et en application de la TVB, est revue pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture qui souligne que « la généralisation de ce zonage à l'ensemble de la commune, compromet gravement l'installation de nouveaux agriculteurs. Le contexte de crise viticole que vous décrivez avec justesse dans votre rapport de présentation et dans votre PADD, nous oblige à intégrer les mutations des cultures et des bâtiments d'exploitations dans les nouveaux documents d'urbanisme ». Ainsi la surface de la zone agricole protégée est revue en application de la seule TVB. La surface de la zone agricole est ainsi plus importante pour tenir compte de du contexte agricole local.

Les principes généraux du règlement de la zone A doivent permettre de :

- **Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.**
- **Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.**

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- **Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural :**

Il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Permettre la production d'énergie renouvelable :**

Il est donné la possibilité d'installer des constructions et des installations de production d'énergie renouvelable sous conditions de respecter la réglementation en vigueur et de permettre les projets agrivoltaïques.

- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLU traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existante. En effet pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est :

- imposé : aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou 60 m² sans dépasser 300 m² de surface totale de surface de plancher (bâtiment existant + extension).

- autorisé les annexes et piscines inférieure à 75 m² sous réserve d'une implantation à une distance d'éloignement maximum de 30m de l'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs quant à eux ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation (une distance d'éloignement maximum).

Le nombre d'annexes est limité à 3 par habitation, pour 75 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) et la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

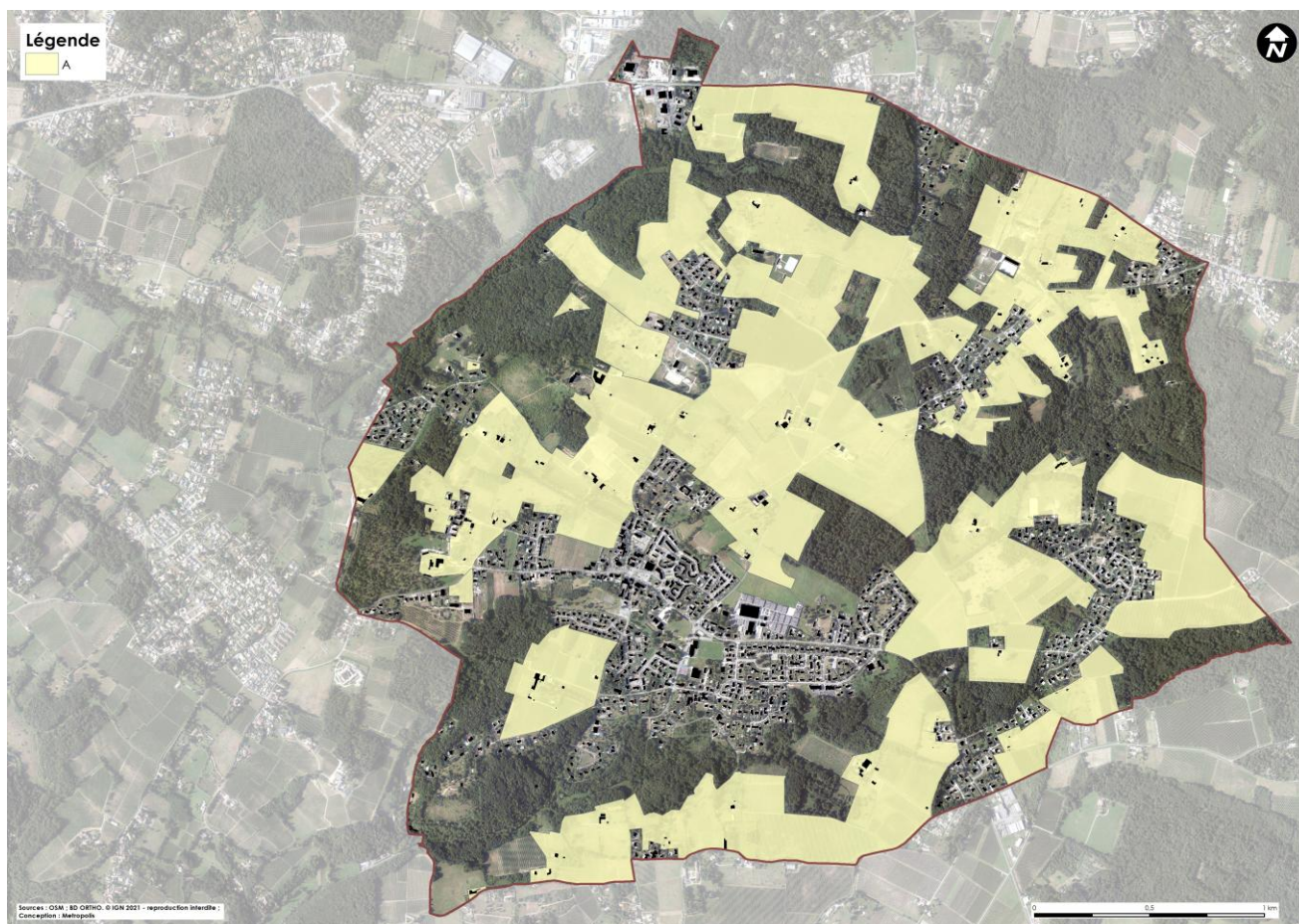
La hauteur des habitations existantes sont limitées à 7m à l'égout du toit, c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 2,50m.

La limite pour les extensions est fixée à 300m². Cette limite correspond à la surface moyenne d'emprise au sol des constructions existantes (la plupart est ancienne) en zone agricole et en zone naturelle : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol par unité foncière, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux.

Protéger la qualité agronomique et paysagère de ces zones :

- Imposer l'implantation avec un recul de 5 mètres minimum des voies publiques (reculs plus importants pour les secteurs hors agglomération longeant les routes départementales),
- Imposer un recul minimum de 10m par rapport à la zone agricole cultivée.
- Proposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5 mètres minimum pour les constructions agricoles et 3m pour les autres constructions) afin de proposer une diversité d'implantation et de ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques.
- Ne pas imposer une marge de retrait entre deux constructions pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions agricoles et favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
- Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Dans ce même objectif, les constructions pourront atteindre jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum à l'égout du toit à l'exception des silos, des cuves ...
- La hauteur des constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions annexes isolées des constructions principales est limitée à 2,50 mètres afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

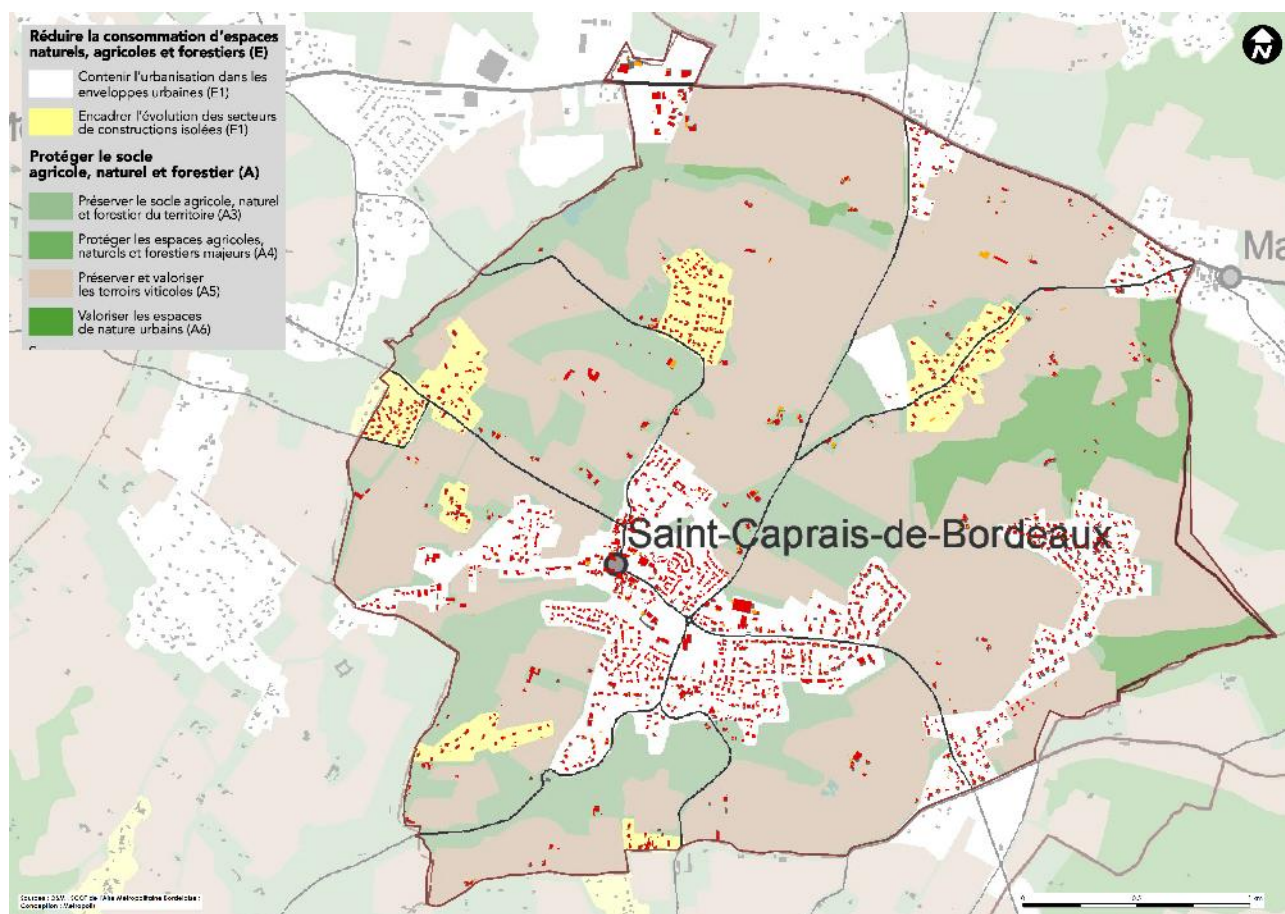


Localisation de la zone « A non indicé » dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux

4.5.1.3. La zone Ap

La zone Ap concerne les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole et viticole du territoire. La vocation agricole des terres doit être maintenue, et doit aussi être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère ou écologique du site.

La zone Ap recouvre les espaces identifiés dans le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise sur lesquels le SCOT prescrit la préservation et la valorisation des terroirs viticoles (Prescription A5).

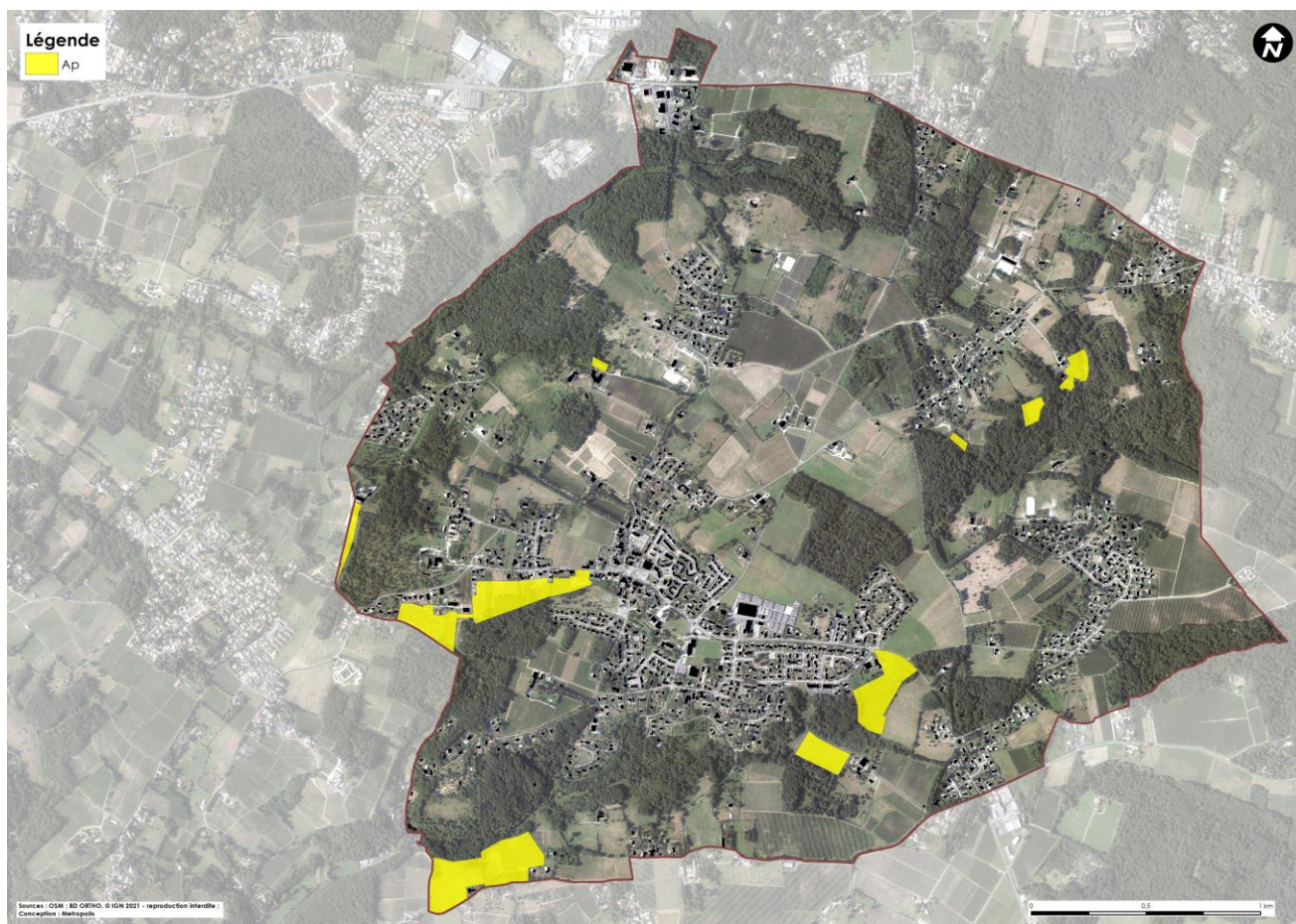


Les zones Ap viennent compléter les zones Np qui traduisent la trame Verte et Bleue communale, qui a été définie sur la base des espaces naturels protégés (ZNIEFF), en compatibilité avec la TVB du SCOT et du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif est d'afficher clairement en zone agricole les **terres exploitées ou présentant un potentiel agronomique important**. Les espaces agricoles sont localisés sur l'ensemble de la commune. Il s'agit en grande partie d'**espaces viticoles, des espaces de production céréalières et des prairies**.

La zone Ap correspond aussi la traduction réglementaire d'une partie de la TVB, notamment des espaces élargis le long des cours d'eau et des corridors entre les réservoirs de biodiversité.

La constructibilité est volontairement limitée à l'extension des constructions agricoles existantes et à la réalisation d'équipements publics.



Localisation de la zone Ap sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Dans le secteur Ap, sont autorisés uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs ;
- Les extensions limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, sauf impossibilité démontrée par l'exploitant agricole, notamment en raison d'une unité foncière restreinte.

4.5.1.4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée que la zone Agricole stricte mais qui reste limitée à une activité précise (différentes selon les types de secteur) ce qui permet d'encadrer précisément les activités existantes dans la logique de diversification de l'activité agricole tel que précisé dans le PADD et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutes les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes sont autorisées à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres (centre équestre, soins par les chevaux et soins aux animaux). Par ailleurs, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées si elles sont liées aux activités équestres, aux soins par les chevaux et soins aux animaux.

Localisation de la zone Ace sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Le STECAL At

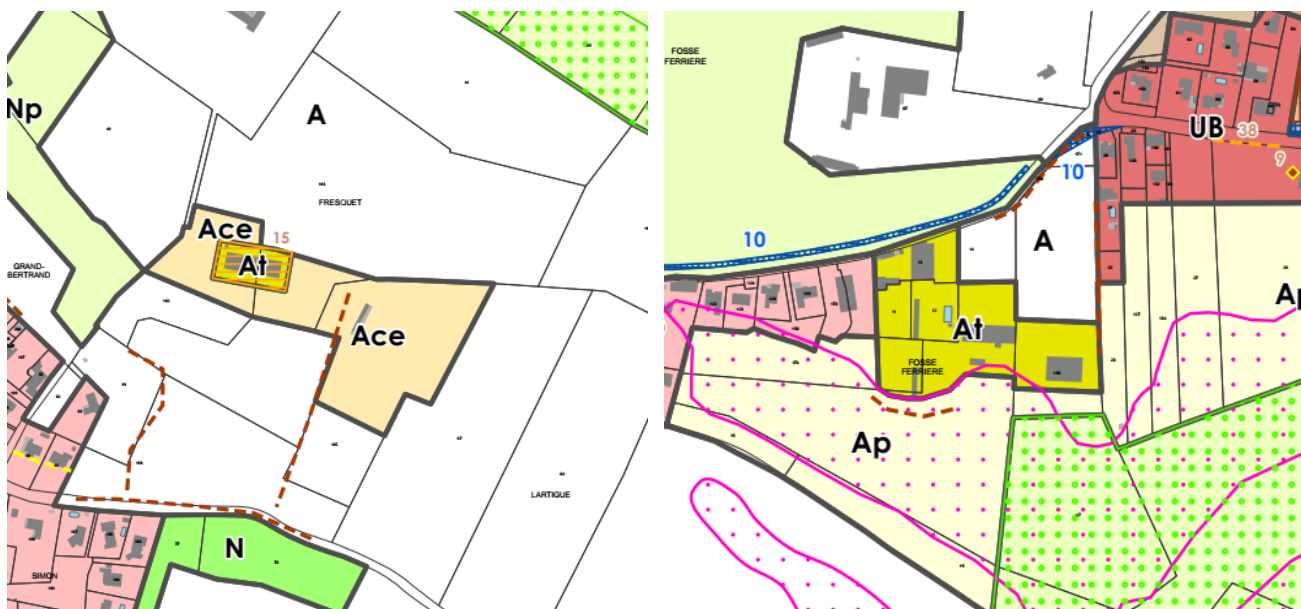
Dans le secteur At, sont autorisés les constructions d'hébergement touristique à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces agricoles, naturels et les paysages environnants : **il existe 2 secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil limitées At sur le territoire de Saint Caprais dont un correspond à un hébergement touristique lié à un des centre équestre, le second correspond à une activité touristique complémentaire à une activité agricole.**

Toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier :

- **Les constructions à vocation touristique (hôtel et autres hébergements touristiques)**
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité.
- Les constructions permettant l'accueil du public et l'hébergement touristique ou d'affaire ;
- Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...).
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique.

dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement du STECAL At limite donc la constructibilité nécessitée par l'évolution sur un site limité en surface.



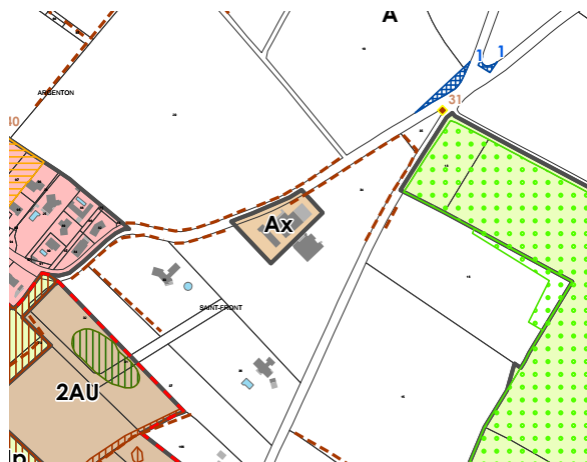
Localisation de la zone At sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Le STECAL Ax

Le sous-secteur Ax est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et qui autorisent des nouvelles constructions sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site car une entreprise de travaux (agricoles, terrassement, assainissement, ...) est implantée.

il s'agit de permettre Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement du STECAL Ax limite donc la constructibilité nécessitée par l'évolution sur un site limité en surface.



Localisation de la zone Ax sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

4.5.1.5. Objectifs recherchés par le règlement des STECAL

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et notamment viticole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux activités agricoles
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.

Le PLU comptabilise 6 STECAL en zone agricole sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux ce qui correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage de constructions qui n'ont pas de vocation agricole.

Il s'agit donc de cas exceptionnels et dérogatoires justifiés par la présence d'activités existantes dont les extensions ne sont pas permises par l'application de la règle de constructibilité de la zone agricole.

S'agissant de STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans le cas des STECAL en zone agricole, ces secteurs par leur délimitation, ne compromettent pas l'activité ni la qualité paysagère du site, ni les extensions des constructions autorisées.

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités et leurs extensions éventuelles dans la logique de diversification de l'activité tel que précisé dans le PADD.

Dans tous les cas, le règlement apporte à la préservation du caractère paysager des sites en limitant les hauteurs afin de ne pas engendrer d'impacts significatifs sur les panoramas et en limitant l'emprise au sol afin de ne pas engendrer de nuisances et risques relatifs à l'imperméabilisation des sols.

Secteur	Constructions autorisées	Implanta-tion	Hauteur	Emprise au sol	Espace en pleine terre
Ace	Toutes les constructions, installations, annexes et extension des constructions existantes à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres (centre équestre, soins par les chevaux et soins aux animaux). Par ailleurs, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées si elles sont liées aux activités équestres, aux soins par les chevaux et soins aux animaux.	Règles de la zone A	9m à l'égout du toit	25 % supplémentaire de l'emprise des constructions existantes à la date l'approbation du PLU sur le secteur.	Non réglementé
At	Toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier : - Les constructions à vocation touristique (hôtel et autres hébergements touristiques) - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité. - Les constructions permettant l'accueil du public et l'hébergement touristique ou d'affaire ; - Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...). - Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,... - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique. dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		2,5m à l'égout du toit	20 m ² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 30 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur	50% minimum
Ax	Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		7m à l'égout du toit Si extension, même hauteur que le construction existante	50 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière compris(e) dans le secteur.	50% minimum

4.5.2. LES ZONES NATURELLES



Localisation de la zone N sur la commune

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière « zones N », les **espaces**, équipés ou non, **à protéger en raison**, soit de la **qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une **exploitation forestière**, soit de leur **caractère d'espaces naturels** (...).

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation. Des dispositions spécifiques sont prévues afin d'assurer la gestion des constructions et des activités présentes afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation.

Sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la zone naturelle concerne les **espaces identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue**, et les **constructions isolées existantes** localisées sur l'ensemble du territoire communal, afin de permettre leur **évolution**, sans création de nouvelle habitation.

Cette zone englobe des **terrains généralement non ou insuffisamment équipés**, qui constituent des **milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages**, afin de préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle se décompose en 4 secteurs :

- La **zone Np**, naturelle protégée, assurant une préservation renforcée et consolidant le caractère naturel des secteurs concernés sur l'ensemble du territoire communal.

- Le secteur **Ne**, naturelle à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, notamment destinée à la gestion de l'ancienne station d'épuration qui permet actuellement le lieu de stockage de la commune et plateforme de broyage.
- Le secteur **Nt**, naturelle à vocation touristique limitée (accueil, hébergements, ...).

4.5.2.1. La zone N

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue définie sur le territoire communal en compatibilité avec les prescriptions du SCOT en la matière.

Par ailleurs, une partie des zones humides connues et potentielles sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur multifonctionnalité (capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage...).

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine » ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les alignements d'arbres, ...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.



Secteurs couverts par un zonage « N non indicé » dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- **De valoriser les espaces naturels, boisés, végétalisés du territoire.** Ne sont autorisées que les constructions nouvelles à destination :
 - D'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières.
 - D'exploitation agricole et forestière et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications :
 - Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être regroupées afin de limiter le mitage du territoire par l'urbanisation.
 - Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation
- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**

Le PLU traite la question de la gestion des constructions à usage d'habitation existante. En effet pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, il est :

- imposé : aux extensions des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU d'être limitées à hauteur de 30% d'emprise au sol supplémentaire ou 60 m² sans dépasser 300 m² de surface totale de surface de plancher (bâtiment existant + extension).
- autorisé les annexes et piscines inférieure à 75 m² sous réserve d'une implantation à une distance d'éloignement maximum de 30m de l'habitation existante.

Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs quant à eux ne pourront quant à eux être éloignés de plus de 50 mètres de la construction d'habitation (une distance d'éloignement maximum).

Le nombre d'annexes est limité à 3 par habitation, pour 75 m² d'emprise au sol cumulée (hors emprise du bassin et plages de la piscine) et la surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

La hauteur des habitations existantes sont limitées à 7m à l'égout du toit, c'est-à-dire un niveau supplémentaire par rapport au rez-de-chaussée. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 2,50m.

La limite pour les extensions est fixée à 300m². Cette limite correspond à la surface moyenne d'emprise au sol des constructions existantes (la plupart est ancienne) en zone agricole et en zone naturelle : en effet la surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m² d'emprise au sol par unité foncière, sans création de plus d'un logement supplémentaire.

La collectivité assume pleinement sa volonté de limiter l'extension des habitations existantes mais elle assume aussi de ne pas vouloir limiter les regroupements familiaux.

- **D'accompagner la valorisation écologique des sites et limiter les impacts des nouvelles constructions autorisées sur les paysages et l'environnement :**
 - Imposer l'implantation avec un recul de 5 mètres minimum des voies publiques (reculs plus importants pour les secteurs hors agglomération longeant les routes départementales),
 - Imposer un recul minimum de 10 m minimum des berges afin de prendre en compte le risque d'inondation et de limiter l'exposition des personnes et des biens.
 - Imposer une implantation en discontinuité des constructions (recul de 5 mètres minimum) afin de maintenir des porosités visuelles et physiques entre le bâti,
 - Ne pas imposer une marge de retrait entre deux constructions pour optimiser le foncier et laisser toute la latitude nécessaire pour les nouvelles constructions agricoles et favoriser le regroupement des constructions nouvelles autour des constructions agricoles existantes.
 - Pour les constructions à usage agricole et forestière, il n'est pas défini de limite d'emprise car les besoins inhérents à chaque exploitation agricole peuvent varier et la collectivité ne souhaite pas encadrer trop strictement les constructions à usage agricole et ne pas contraindre techniquement les constructions agricoles qui doivent répondre à des spécificités techniques. Dans ce même objectif, les constructions pourront atteindre jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum à l'égout du toit à l'exception des silos et des cuves.

- Pour les constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, 50% minimum de l'unité foncière sera maintenue en pleine terre afin de préserver le caractère rural et naturel des sites. L'emprise au sol sera parallèlement au maximum de 50% de l'unité foncière.
- La hauteur des constructions à destination d'habitation, liée ou non à l'activité agricole, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. De plus, les constructions annexes isolées des constructions principales est limitée à 2,50 mètres afin de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4.5.2.2. La zone Np

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription des **dispositions du SCoT** relatives aux cœurs de biodiversité et aux espaces naturels, mais aussi à la retranscription de la **Trame Verte et Bleue** à une échelle plus fine de la commune.

La zone Np recouvre les espaces identifiés dans le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise sur lesquels le SCOT prescrit :

- La préservation du socle naturel et forestier du territoire (A3),
- La protection des espaces naturels et forestiers majeurs (A4),
- Valoriser les espaces naturels urbains (A6)

Dans le cadre de la révision du PLU, l'enjeu est d'afficher clairement une zone naturelle permettant la **préservation** et la **valorisation des espaces naturels**. Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, le zonage naturel et les périmètres repérés au titre des autres dispositions de préservation ont été les outils principalement utilisés. Dans cet objectif, un **panel d'outils complémentaires au zonage** a été utilisé : les **Espaces Boisés Classés** (EBC), les **entités boisées à protéger**, les **alignements d'arbres**, les **protections de haies**...

Ces zones concernent des espaces naturels, pour autant, ces territoires peuvent avoir différents rôles ou usages, notamment d'interface : entre infrastructure routière et urbanisation, jouant un rôle de **zone tampon**, - d'**espace de transition**, entre urbanisation et espace naturel à forte valeur écologique et/ou agricole, ou entre deux espaces urbains de différente vocation.

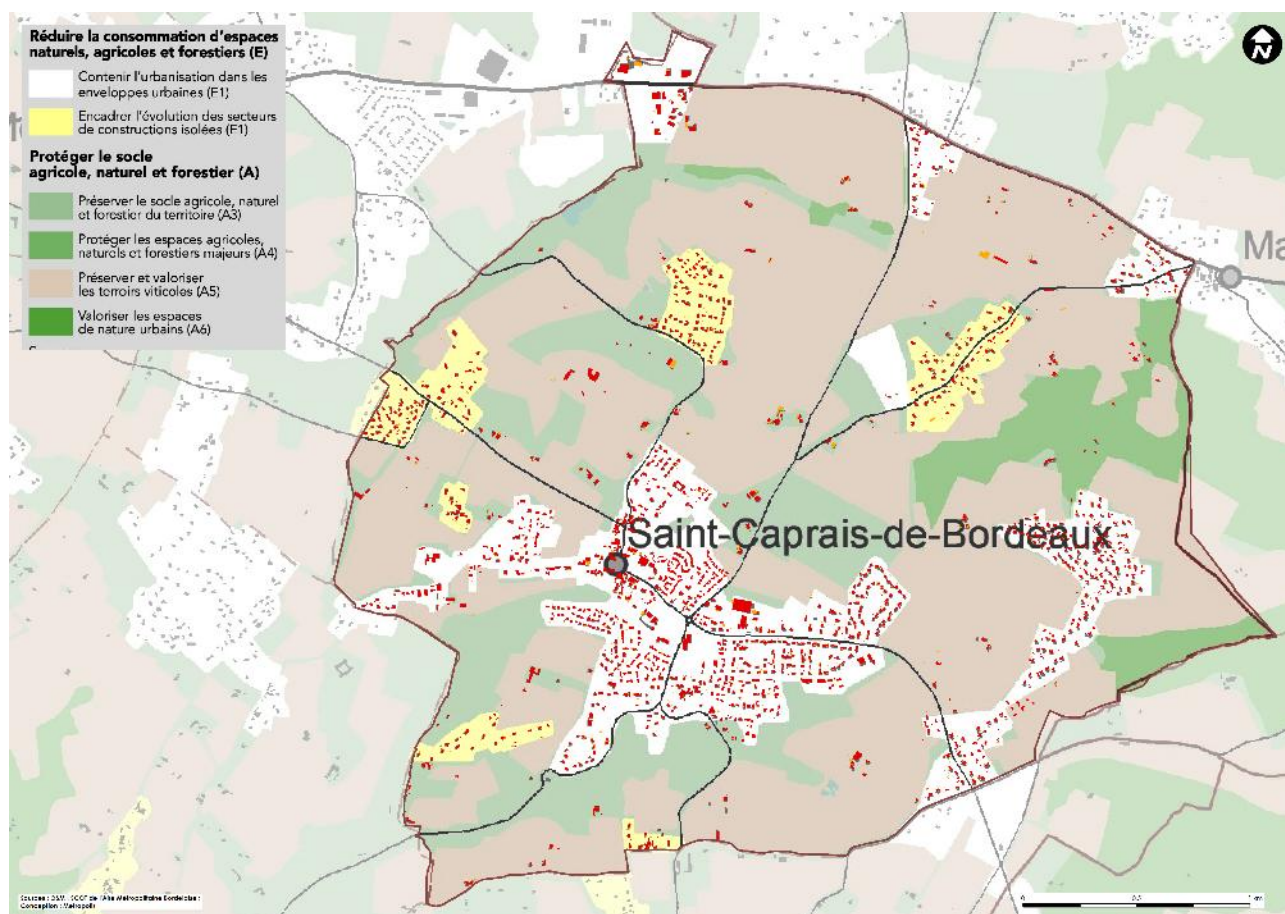
Dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SAGE), des objectifs du SCoT, le PLU s'est attaché à définir des **zones naturelles le long du réseau hydrographique** afin :

- De **préserver** et de **restaurer les milieux aquatiques et humides** constituant la trame bleue.
- De **contribuer au bon état écologique des cours d'eau**.
- De **réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides** pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

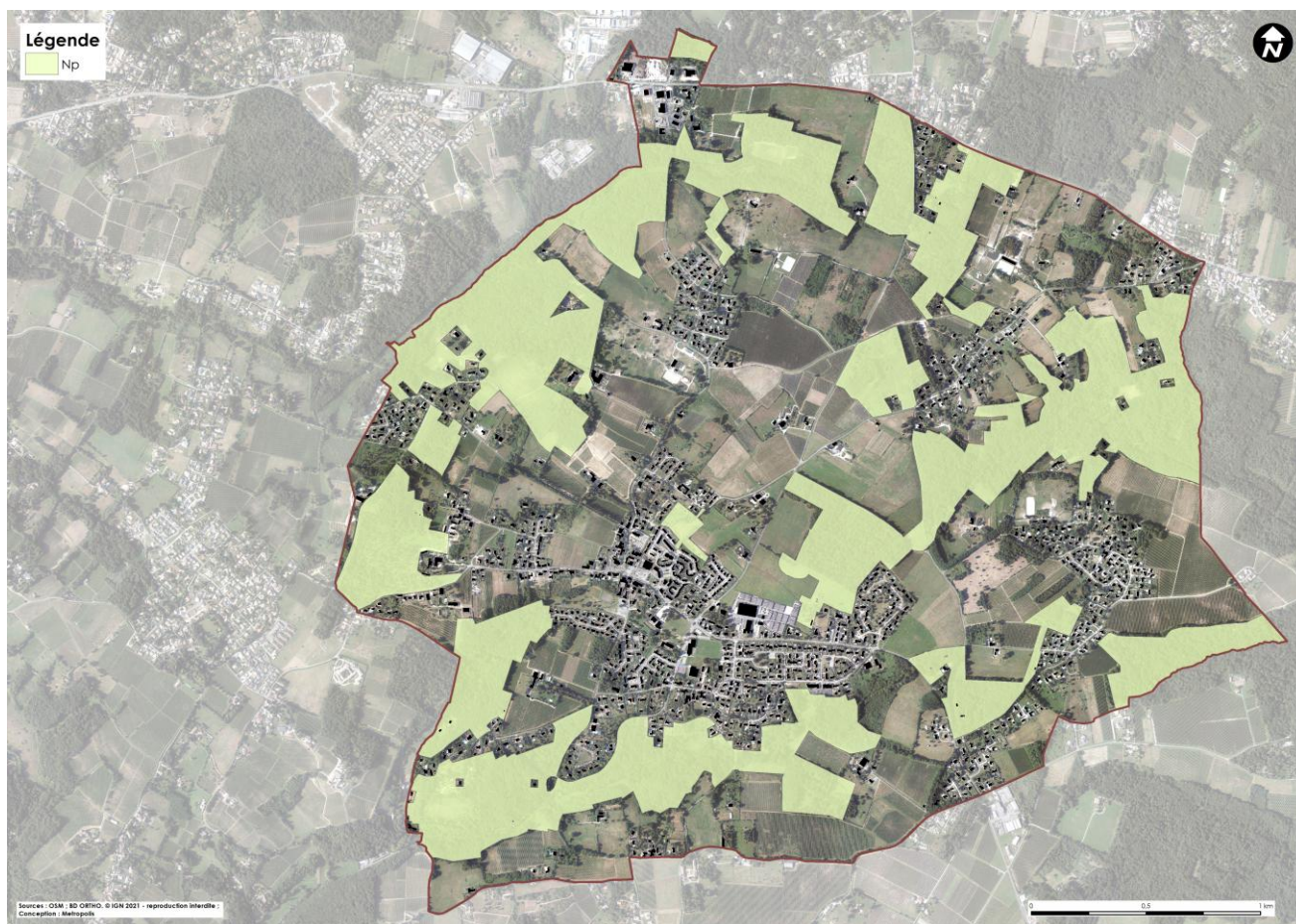
En plus des milieux aquatiques et des zones humides d'importance inscrits et délimités au SRADDET, le PLU a délimité des **zones naturelles** sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire, mais réellement présente sur le **linéaire des cours d'eau** de la commune. **Entretien et valoriser ces zones humides et aquatiques** permet en effet de **préserver les possibilités de déplacements des espèces sauvages** sur l'ensemble du territoire. Les cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'**éviter une érosion de la diversité biologique**.

Le projet de la municipalité entend ainsi :

- **Préserver des espaces naturels, de la biodiversité**, ... et leur différenciation par rapport aux zones agricoles conformément à l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme.
- **Classer en zone naturelle la majorité des boisements**, afin de limiter le ruissellement, favoriser l'écoulement des eaux, préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune...



De plus, le classement en Np se retrouve aussi au sein de l'enveloppe urbaine majeure du bourg. Ce classement permet de préserver des espaces naturels tels que des jardins présentant des sensibilités environnementales majeurs : site d'habitat d'espaces protégées (cisticole des joncs, bouscarle de cetti, serin cini, tarier pâtre). Ces sites d'habitats sont ainsi préservés de toute destruction ou impacts majeurs.



Localisation de la zone Np sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Le zonage Np (couplé au zonage Ap) est également mobilisé pour éviter la fragmentation des espaces naturels et agricoles qui constituent le support de continuités écologiques « terrestres ». Il s'agit-là d'un enjeu important du PLU.

Afin d'atteindre ces objectifs, aucune construction à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales du site, n'est autorisée.

De plus, ce zonage Np (couplé à Ap) constitue également une des réponses apportées par le PLU pour éviter les incidences significatives sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire liés au réseau européen Natura 2000. De façon complémentaire, d'autres outils offerts par le Code de l'Urbanisme sont mobilisés afin de ne pas porter atteintes aux secteurs à enjeu Natura 2000 ou ZNIEFF.

En secteur Np, sont autorisés uniquement :

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs ;
- Les extensions limitées à 50% des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

4.5.2.3. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

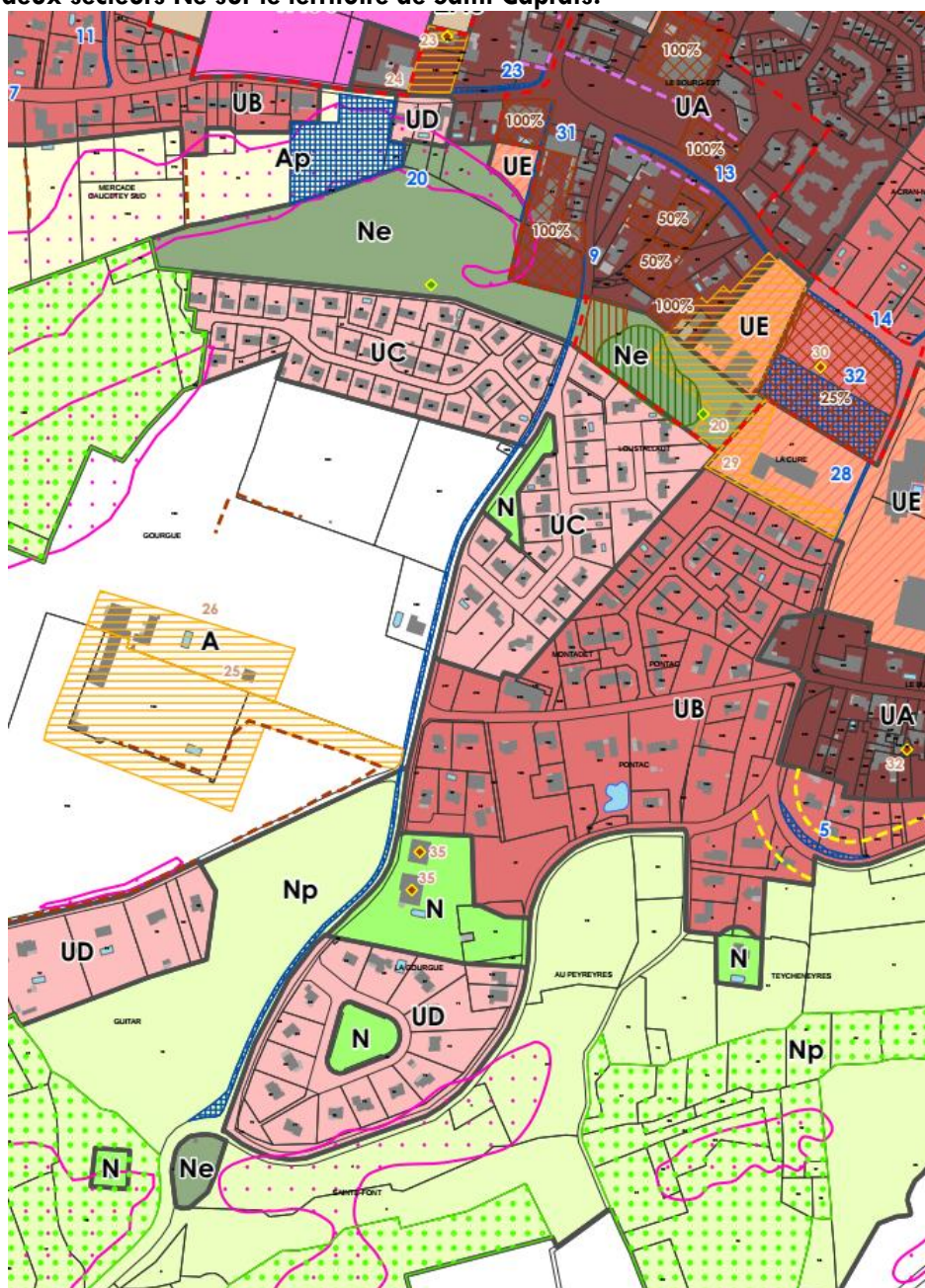
Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée que la zone Naturelle stricte mais qui reste limitée à une activité précise (différentes selon les types de secteur) ce qui permet d'encadrer précisément les activités existantes dans la logique de diversification de l'activité agricole tel que précisé dans le PADD et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le STECAL Ne

Le secteur Ne, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

Ce secteur en zone naturelle a une vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, notamment destinée à la gestion de l'ancienne station d'épuration qui permet actuellement le lieu de stockage de la commune et plateforme de broyage.

Il n'existe que deux secteurs Ne sur le territoire de Saint Caprais.



Localisation des secteurs Ne sur Saint-Caprais-de-Bordeaux

Le STECAL Nt

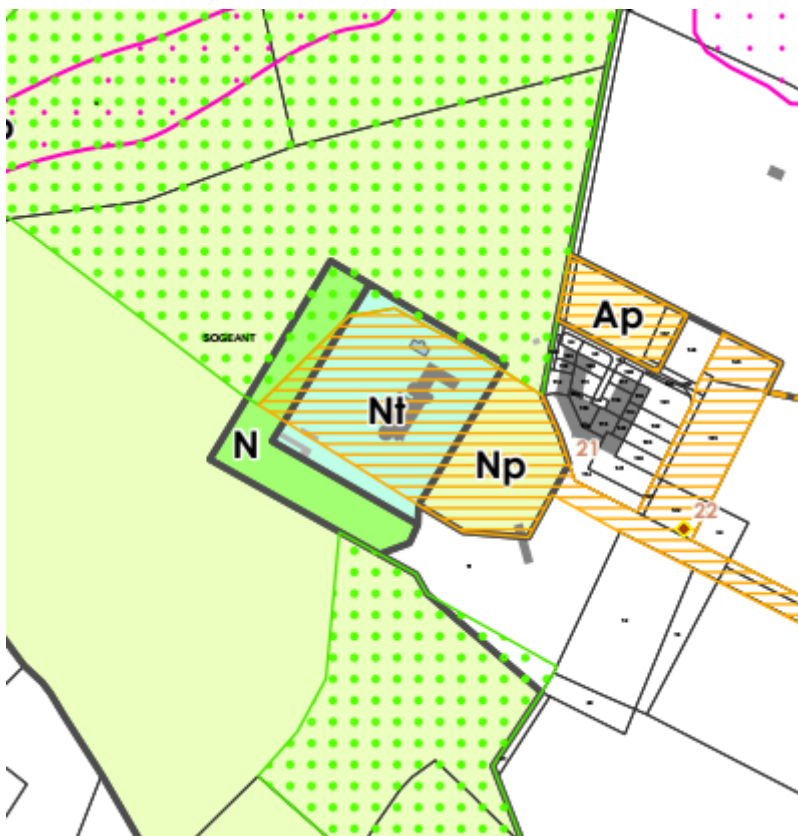
Dans le secteur Nt, sont autorisés les constructions à vocation d'hébergement touristique et les hôtels à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces agricoles, naturels et les paysages environnants : il existe une seule zone de Tailles et de Capacité d'Accueil limitées Nt sur le territoire de Saint Caprais. Ce secteur est défini autour du château Sogean afin de donner une vocation touristique à cet ensemble bâti et éviter un morcellement de ce château pour devenir un ensemble immobilier à vocation de logement.

Dans le secteur Nh, sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier :

- Les constructions à vocation touristique (hôtel et autres hébergements touristiques)
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité.
- Les constructions permettant l'accueil du public et l'hébergement touristique ou d'affaire ;
- Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...).
- Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars,...
- Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique.

dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement du STECAL Nt limite donc la constructibilité nécessitée par l'évolution sur un site limité en surface.



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

4.5.2.4. Objectifs recherchés par le règlement des STECAL

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et notamment viticole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux activités agricoles
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.

Le PLU comptabilise 6 STECAL en zone agricole sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Caprais-de-Bordeaux ce qui correspond à une définition exceptionnelle d'autant que le territoire est marqué par un fort mitage de constructions qui n'ont pas de vocation agricole.

Il s'agit donc de cas exceptionnels et dérogatoires justifiés par la présence d'activités existantes dont les extensions ne sont pas permises par l'application de la règle de constructibilité de la zone agricole.

Les sous-secteurs Ne, Nh, Nt sont des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et qui autorisent des nouvelles constructions sans compromettre le caractère de la zone ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ne, sont autorisés uniquement les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants (gestion de l'ancienne station d'épuration qui permet actuellement le lieu de stockage de la commune et plateforme de broyage)

En secteur Nh, est autorisée une nouvelle habitation afin de régulariser une maison.

En secteur Nt, sont autorisés toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à l'hébergement touristique, l'accueil, ...

S'agissant de STECAL, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans le cas des STECAL en zone naturelle N comme pour ceux en zone agricole, ces secteurs par leur délimitation, ne compromettent pas l'activité ni la qualité paysagère du site, ni les extensions des constructions autorisées.

Le PLU permet ainsi une constructibilité plus diversifiée mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités et leurs extensions éventuelles dans la logique de diversification de l'activité tel que précisé dans le PADD.

Dans tous les cas, le règlement apporte à la préservation du caractère paysager des sites en limitant les hauteurs afin de ne pas engendrer d'impacts significatifs sur les panoramas et en limitant l'emprise au sol afin de ne pas engendrer de nuisances et risques relatifs à l'imperméabilisation des sols.

Secteur	Constructions autorisées	Implantation	Hauteur	Emprise au sol	Espace en pleine terre
Ne	Les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.	Règles de la zone N	3,5m à l'égout du toit	Non réglementé	Non réglementé
Nt	Toutes les constructions, installations et aménagements, tout en maintenant la capacité de production agricole du site, en particulier : - Les constructions à vocation touristique (hôtel et autres hébergements touristiques) - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique, dans la limite de 20 m² par unité. - Les constructions permettant l'accueil du public et		7m à l'égout du toit	20 m ² par unité d'hébergement créée et l'emprise au sol cumulée maximale des constructions sera de 30 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière,	70% minimum

	l'hébergement touristique ou d'affaire ; - Les extensions des constructions existantes et annexes (piscine, abris, ...). - Les aménagements du site pour l'accueil des véhicules : aires de stationnement, aire d'accueil de camping-cars, ... - Les résidences atypiques et/ou démontables constituant une habitation touristique. dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants			compris(e) dans le secteur	
--	--	--	--	----------------------------	--

4.5.2.5. Objectifs recherchés par le règlement

Les principes généraux du règlement doivent permettre :

- Le maintien des espaces naturels, boisés, végétalisés de la commune et le maintien de la valeur écologique de ce territoire.
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée.
- Interdire toutes les nouvelles constructions mais assurer la gestion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (extension, annexe et piscine).
- Autoriser les constructions de services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion et à l'entretien des milieux naturels à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (dont les abris pour animaux participant à l'entretien des milieux naturels).

4.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Le PLU de 2005 avait déterminé 19 emplacements réservés.

N° E.R.	Désignation des opérations envisagées	Inscription		Collectivité ou Service Public ayant demandé l'inscription.	Surfaces approximatives des E.R.	N° Réf. du Plan
3	Aménagement de virage sur la RD 14 E3 au lieu-dit "Patissot".	maintenue		Département	2 000 m ²	3
4	Aménagement de carrefour sur la RD 14 E3 au lieu-dit "Saint-Front".	maintenue		Département	200 m ²	4
5	Aménagement de virage sur la RD 240 au lieu-dit "Petit Maître".	maintenue		Département	600 m ²	5
6	Aménagement de virage sur la RD 115 au lieu-dit "Libourne".			Département	700 m ²	6
7	Aménagement de virage sur la RD 115 au lieu-dit "Gatelet".	maintenue		Département	200 m ²	7
8	Aménagement de 3 virages sur la RD 115 au lieu-dit "Bichon".	maintenue		Département	850 m ²	8
9	Aménagement de virage sur la RD 240 au lieu-dit "Vidon".	maintenue		Département	1 500 m ²	9
10	Aménagement de 3 virages sur la RD 240 au lieu-dit "Le Pin".	maintenue		Département		10
11	Aménagement d'un virage sur la RD 14 E1 au lieu-dit "Tambourin".		modifiée	Département	250 m ²	11
13	Aménagement et élargissement à 9 m d'emprise du VC n° 16 et élargissement du chemin rural du Buc à Carreyres. Un tronçon sera supprimé.		modifiée	Commune		13
15	Elargissement à 9 m de la voie communale n° 9. Un tronçon sera supprimé.		modifiée	Commune		15
16	Aménagement de virages et de carrefour sur le VC 1. Il sera à modifier.		modifiée	Commune		16
17	Elargissement du CR de "Aures". Il ne sera conservé qu'en partie.		modifiée	Commune		17

N° E.R.	Désignation des opérations envisagées	Inscription		Collectivité ou Service Public ayant demandé l'inscription.	Surfaces approximatives des E.R.	N° Réf. du Plan
18	Aménagement du carrefour VC 11 / VC 13.	maintenue		Commune		18
19	Elargissement du VC 10 à 9 mètres.	maintenue		Commune		19
20	Elargissement du VC 4 à 10 mètres. Il ne sera conservé qu'en partie.		modifiée	Commune		20
21	Aménagement du carrefour VC 2 / VC 12.	maintenue		Commune		21
22	Aménagement du carrefour VC 5 / VC 12.	maintenue		Commune		22
23	Aménagement du carrefour VC 12 / RD 10 E.	maintenue		Commune		23

Liste des emplacements réservés du PLU de 2005

Le bilan de l'application du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés : emplacements réservés maîtrisés, des projets réalisés, des emplacements maintenus, des emplacements abandonnés, des bénéficiaires de ces emplacements, des nouveaux emplacements réservés nécessaires à la réalisation de projets nouveaux, ...

Au final, ce sont 30 emplacements réservés qui sont déterminés :

- Pour l'amélioration et l'aménagement de la sécurité de carrefours routiers,
- Pour l'amélioration et l'élargissement de voies existantes, certains étant concomitants avec l'étude d'aménagement du bourg,
- Pour la création de cheminements piétons concomitants avec l'étude d'aménagement du bourg,
- Pour la création de stationnements.

La superficie totale des emplacements réservés représente environ 36 033 m².

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			
N° de repérage	Désignation des opérations envisagées	Bénéficiaire	Surfaces (en m ²)
1	Aménagement global de carrefour sur la RD 14 E3 au lieu-dit "Saint-Front"	Département	463
2	Aménagement de virage sur la RD 240 au lieu-dit "Petit Maître" et du carrefour VC 12 / RD 10 E	Commune	1345
3	Aménagement de virage sur la RD 121 au lieu-dit "Libourne"	Commune	809
4	Aménagement de virage sur la RD 115 au lieu-dit "Gatelet"	Commune	156
5	Aménagement de 3 virages sur la RD 115 au lieu-dit "Bichon"	Commune	1123
6	Aménagement de virage sur la RD 240 au lieu-dit "Vidon"	Commune	3335
7	Aménagement de 3 virages sur la RD 240 au lieu-dit "Le Pin"	Commune	1788
8	Aménagement d'un virage sur la RD 14 E1 au lieu-dit "Tambourin"	Commune	305
9	Élargissement à 9 m de la voie communale n° 9	Commune	2401
10	Aménagement de virages et de carrefour Chemin de Fosse-Ferrière	Commune	1804
11	Élargissement du CR de "Aures"	Commune	1844
12	Élargissement de la voie communale n°10 à 9 mètres	Commune	668
13	Création d'un boulevard urbain sur l'avenue Loustallaut	Commune	339
14	Création d'un boulevard urbain sur l'avenue Loustallaut	Département Commune	532
15	Aménagement de carrefour sur la RD 14 (Sadirac/Saint-Caprais)	Département	355
16	Aménagement de stationnement / d'une aire de covoiturage sur la RD 115	Département Commune	3950
17	Aménagement d'un arrêt de bus sur l'avenue de Mercade	Commune	232
18	Aménagement d'un cheminement doux	Commune	325
19	Aménagement d'un rond point sur la RD 115	Département	705
20	Création de cheminement piéton	Commune	6100
21	Création de cheminement piéton	Commune	2310
22	Aménagement d'un rond point sur la RD 240	Commune	703
23	Création de cheminement piéton / cyclable	Commune	304
24	Création de stationnement	Commune	1717
25	Élargissement du chemin et création d'une aire de retournement	Commune	348
26	Élargissement de la RD 115	Département	597
27	Création d'une aire de retournement	Commune	313

28	Elargissement de la RD 115	Commune	148
29	Aménagement d'un carrefour sur la RD 115	Commune	626
30	Création d'une liaison piétonne entre l'allée des chataigniers et le lotissement La Courte Paille	Commune	388
31	Création d'un accès	Commune	323
32	Création d'une aire de stationnement et une liaison douce	Commune	4578

Suite à l'enquête publique, deux emplacements réservés sont ajoutés pour créer un accès nécessaire à l'aménagement de l'école et futur restaurant scolaire élémentaire sur le site actuel de l'école et pour la création d'une aire de stationnement.

4.7. BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Aucune construction en zone agricole et zone naturelle n'a été identifiée afin de permettre leur changement de destination en zones A et N.

4.8. OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

4.8.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme permettent de **classer, protéger ou créer tout ou partie des bois, forêts et parcs à conserver**.

Le classement des terrains en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

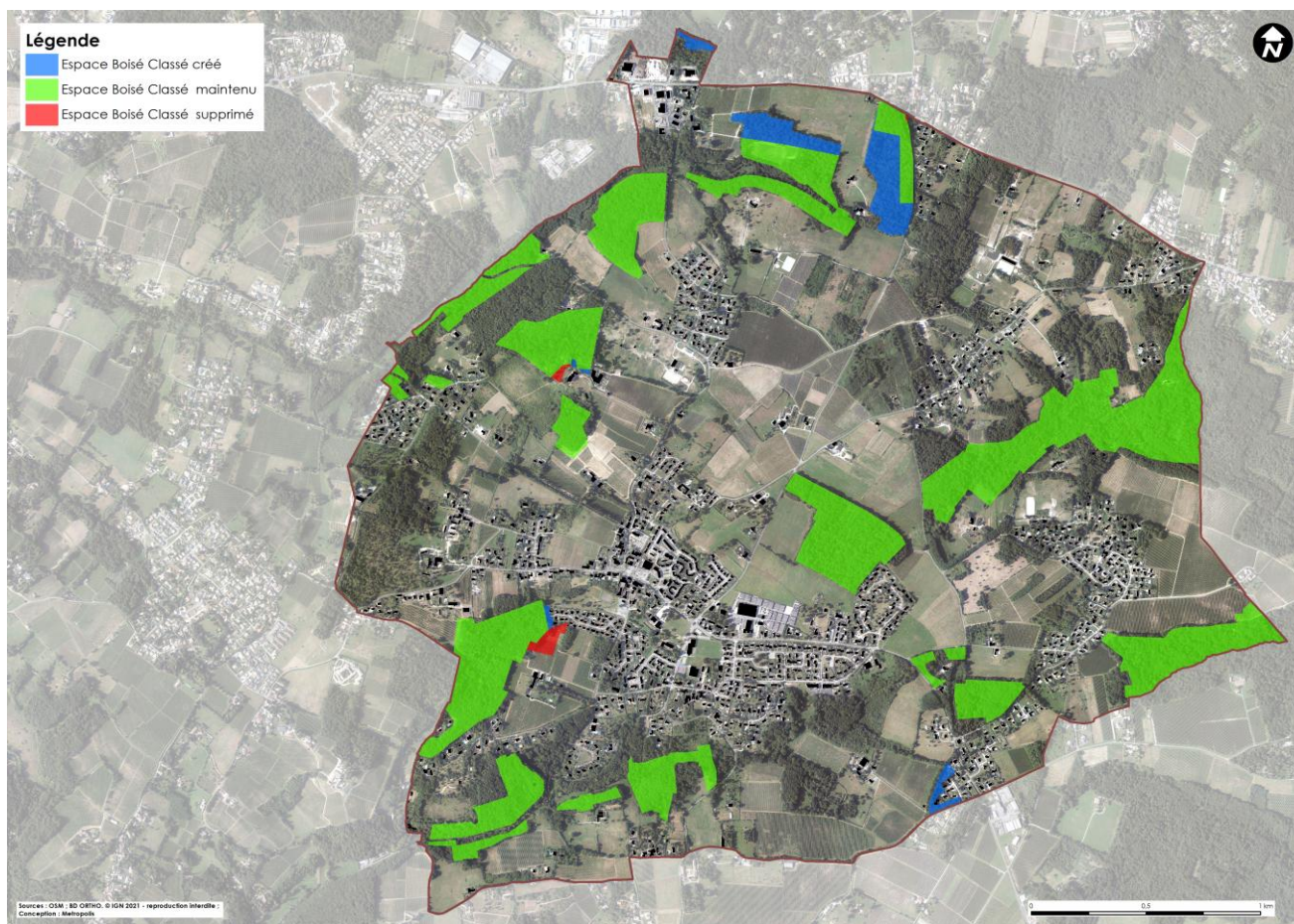
Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les **défrichements de terrains boisés non classés** dans le présent document, et quelle que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont **soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier**.

Seuls 1,13 hectares d'EBC ont été supprimés, correspondant à un Espace Boisé Classé dans le PLU en vigueur mais en réalité non boisée (en rouge sur la carte).

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, tel que proposé pour sa révision, classe 146,25 hectares en Espaces Boisés Classés (correspondant aux prescriptions surfaciques), contre 135,87 ha dans le PLU en vigueur. Soit une évolution de +7,64%. 10,38 hectares d'EBC ont été créés par le biais de la révision du PLU.

De plus, 14,63 kilomètres de haies et de linéaires ont aussi été préservés.

4 arbres sont également identifiés sur la commune et sur lesquels une préservation ponctuelle a été établie.



Evolution des Espaces Boisés Classés

Somme de SURF_HA	
EBC créé	11,78
EBC maintenu	134,47
EBC supprimé	1,13
Nouvel prescription patrimoniale surfacique	26,59
Passage d'EBC en prescription patrimoniale surfacique	0,27
Total général	174,24

4.8.2. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE REMARQUABLE ARCHITECTURAL, PAYSAGER, NATUREL ET ECOLOGIQUE

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont principalement des parcs, des alignements d'arbres, des haies, mais aussi de petits patrimoines à préserver.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 Code de l'Urbanisme sont principalement :

- Des parcs et boisements (patrimoine naturel),
- Des zones humides.

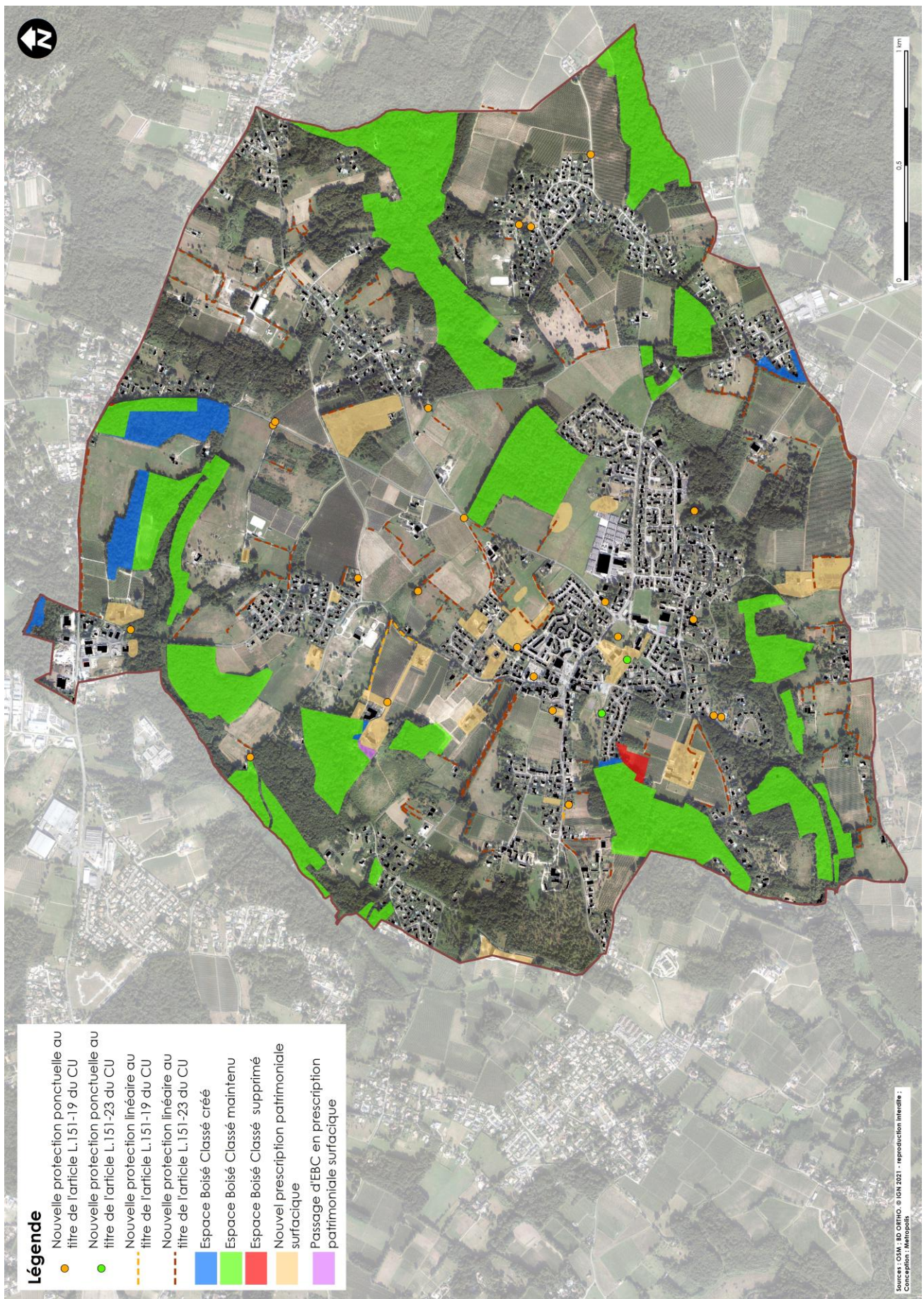
Dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux :

- **16,8 ha sont classés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ;
- **10,1 ha sont classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (forme surfacique), contre 0 ha dans le document actuellement en vigueur ; dont 2,5 ha de préservation du patrimoine naturel et 7,6 ha de préservation de zones humide.

- **14 km de haies ou alignement d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription linéaire), contre 0 ml dans le document d'urbanisme en vigueur.
- **2 arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (prescription ponctuelle), contre 0 dans le document d'urbanisme en vigueur.

Pour rappel, les 2,5 ha de préservation de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, correspondent à des espaces de préservation d'habitats naturels inclus dans l'enveloppe urbaine majeure du bourg.

7,6 ha de préservation de zone humide sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment dans l'enveloppe urbaine principale du bourg.



4.8.3. ÉVOLUTION APPORTÉE PAR LA REVISION DU PLU

Le bilan portant sur les **Espaces Boisés Classés** est formalisé dans le tableau ci-après :

Evolution apportée par le PLU	Surface cumulée (en ha)
EBC créé	11,78
EBC maintenu	134,47
EBC supprimé	1,13
Protection patrimoniale créée	26,59
Passage d'EBC en prescription patrimoniale surfacique	0,27
Total général	174,24

Seuls 1,13 hectares sont déclassés des EBC correspondant à un Espace Boisé Classé dans le PLU en vigueur mais en réalité non boisée (en rouge sur la carte).

Plus de 134 ha d'espaces boisés classés sont maintenus et 11,10 ha des boisements sont classés en espaces boisés classés.

Cette augmentation de la surface de EBC traduit la volonté des élus inscrites dans la PADD de **maintenir des motifs naturels et paysagers** qui participent au fonctionnement écologique du territoire, tout en œuvrant à éviter la simplification du grand paysage et de développer la protection des espaces boisés existants sur le territoire communal.

Le bilan portant sur les éléments de patrimoine est formalisé dans le tableau suivant :

ELEMENTS SURFACIQUES	Cumul (en ha)
Protection patrimoniale créée	37
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 du CU (en ha)	16,8
Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du CU (en ha)	10,1
<i>Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du CU - patrimoine naturel (en ha)</i>	2,5
<i>Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du CU - zone humide (en ha)</i>	7,6

Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19	22
<i>Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19 - arbre</i>	4
<i>Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19 - petit patrimoine</i>	3
<i>Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19 - bâti</i>	15
Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-23 du CU - patrimoine naturel	2

ELEMENTS LINEAIRES	Cumul (en mètre linéaire)
Protection linéaire au titre de l'article L.151-19 du CU (en mètre linéaire)	532
<i>Protection linéaire au titre de l'article L.151-19 du CU - alignement d'arbres (en mètre linéaire)</i>	480
<i>Protection linéaire au titre de l'article L.151-19 du CU - mur (en mètre linéaire)</i>	52
Protection linéaire au titre de l'article L.151-23 du CU - haies ou alignement d'arbres (en mètre linéaire)	14098

Aucune protection au titre du L151-19 et 151-23 n'était portée par le document en vigueur. Toutes ces protections sont donc ajoutées : 37 hectares et 14 631 mètres linéaires.

5. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

5.1. TABLEAU DES SURFACES

Ce tableau présente la répartition et la proportion des surfaces par zones et secteurs dans le PLU.

PLU 2005			PLU 2024		
Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)	Type de zone	Superficie (ha)	Part du territoire communal (%)
UA	19,88	1,95%	UA	15,07	1,49%
UAb	1,89	0,19%	/	/	/
UB	56,12	5,52%	UB	37,39	3,69%
UC	30,17	2,97%	UC	29,35	2,89%
UD	33,54	3,30%	UD	87,04	8,58%
UE	55,43	5,45%	UE	5,55	0,55%
/	/	/	UH	1,04	0,10%
/	/	/	UX	4,62	0,46%
UY	16,82	1,65%	UY	9,91	0,98%
Total des zones urbaines	213,85	21,02	Total des zones urbaines	189,97	18,73
AU1	2,12	0,21%		/	/
			1AUe	2,20	0,22%
/	/	/	1AUy	1,62	0,16%
AU2	2,52	0,25%	2AU	5,58	0,55%
Total des zones à urbaniser	4,64	0,46	Total des zones à urbaniser	9,40	0,93
A	547,75	53,84%	A	427,19	42,11%
			Ace	9,70	0,96%
/	/	/	Ap	28,44	2,80%
/	/	/	At	1,59	0,16%
/	/	/	Ax	0,31	0,03%
Total des zones agricoles	547,75	53,84%	Total des zones agricoles	467,23	46,06%
N	135,51	13,32%	N	23,01	2,27%
Na	4,76	0,47%			
Nb	13,69	1,35%			
NC	8,55	0,84%			
Nd	58,17	5,72%			
Ne	30,14	2,96%			
Nf	0,34	0,03%			
			Ne	4,08	0,40%
			Np	319,74	31,52%
			Nt	1,03	0,10%
Total des zones naturelles	251,17	24,69%	Total des zones naturelles	347,85	34,29%
Total des zones	1017,41	100	Total des zones	1014,47	100

De manière générale, la synthèse de l'évolution des surfaces entre le Plan Local d'Urbanisme de 2005 et sa nouvelle version de 2025 permet de mettre en avant les points suivants :

- Un effort de contraction des zones urbaines (-23,88 ha) Cet effort est significatif, d'autant plus que les zones UD sont des zones ne permettant pas la construction de nouvelle habitation correspondant à des secteurs non prioritaires de constructions isolées définis par le SCOT. En effet, un travail sur les limites des zones constructibles permet d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, une vaste zone UY définie par le PLU et le SCOT au milieu d'espaces naturels et agricoles et loin du bourg est reclassée en zone naturelle car elle comporte des espaces à préserver (habitats et zone humide) car aucun projet n'a vu le jour depuis l'approbation du PLU en 2005. De plus, elle n'est géographiquement pas pertinente à l'échelle de la communauté de communes et du SCOT car pas positionnée le long de l'axe majeure de la RD14.
- Un travail sur la définition des zones à urbaniser : une spécialisation des zones est définie en fonction des destinations des zones à urbaniser. Une zone 1AUe est créée pour le regroupement des équipements scolaires et de la cantine (+2,20ha), une zone 1auy est créée pour renforcer le développement des activités de services notamment présentes sur le bourg (+1,62ha) et des zones AU à vocation d'habitat pour permettre d'atteindre les objectifs de production de logements notamment sociaux (+5,58 ha) mais il s'agit de réserves foncières. Le PLU de 2005 avait créé une zone à urbaniser de 2,12ha qui a été construite.
- Des zones à urbanisées à long terme sont toutes fermées et soumises à révision, donc inconstructibles. L'intégration du potentiel de densification au sein des zones urbaines contribue ainsi à limiter le besoin d'extensions de l'urbanisation sur les espaces naturel, agricole et forestier ;
- Une augmentation significative des zones naturelles : +96,68 ha , correspondant à la traduction de la trame verte et bleue sur le territoire et des prescriptions du SCOT.
- Une réduction sensible des zones agricole : -80,52 ha, qui s'explique par l'actualisation opérée sur l'occupation effective des sols, en effet, de nombreux espaces en zone agricole sur lesquels il existe un couvert boisé, permettant de correspondre à l'occupation des sols de la commune.

5.2. ANALYSE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU, et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies.

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux de rationalisation des capacités de création de logements dans le périmètre aggloméré existant de Saint-Caprais-de-Bordeaux, notamment dans les zones UA, UB et UC.

L'évaluation de la capacité de logements a été déterminée en application du **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**.

Il définit un besoin de **198 logements à créer d'ici 2035** (selon une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne portée à 1% sur 20 ans).

Le calcul de la capacité des espaces disponibles du projet de PLU se base sur plusieurs constats :

Pour l'habitat, le projet de PLU a identifié différentes formes d'espaces libres :

- les unités foncières densifiables, en zones UA et UB, inscrits dans les OAP notamment et sur lesquels des servitudes de mixité sociales sont appliquées.
- les unités foncières libres, en zones UA et UB, inscrits dans les OAP ou non et sur lesquels des servitudes de mixité sociales sont appliquées.
- les OAP et zones à urbaniser
- les projets en cours.

Ces différentes capacités sont réparties selon les types de zones du PLU (U, 1AU et 2AU).

Sur la période d'application du PLU et les objectifs du PADD sur 10 ans, le PLU permet la réalisation de 257 logements répartis comme suit :

Type d'espaces libres	U	1AU	Total
Unité Foncière densifiable	68		68
Unité Foncière libre	30		30
OAP	159		159
Total	257		257

Cependant avec la rétention foncière connue sur les terrains en zones urbaines dans le bourg et compte tenu de la temporalité pour le déplacement du groupe scolaire vers le site de Mercade comme décrit pages 25 à 29 du présent tome, **l'opérationnalité du document sur 10 ans assurera la réalisation de 198 logements** répartis comme suit :

Type d'espaces libres	U	1AU	Total
Unité Foncière densifiable	17		17
Unité Foncière libre	30		30
OAP ou zone à urbaniser	151		151
Total	198		198

A plus long temps, les capacités de production de logement du PLU s'élèvent à 185 logements supplémentaires répartis comme suit :

Type d'espaces libres	U	1AU	2AU	Total
Unité Foncière densifiable	59			59
Unité Foncière libre				
OAP ou zone à urbaniser			126	126
Total	59		126	146

Ainsi les capacités d'accueil théoriques du PLU, selon les choix de zonage réalisés, permettraient la construction de 383 logements en cumulant les objectifs du PLU à 10 ans et les potentialités à long temps (zones 2AU).

Consommation des espaces NAF au regard des objectifs du PLU d'ici 2035 :

Pour l'habitat, la consommation d'espace NAF est relativement réduite, la consommation d'espace Naturel, Agricole ou Forestier n'est que de 2,40 ha.

En effet, les zones 2AU ne sont pas comptabilisées car elles ne seront mobilisées qu'au-delà de l'atteinte des objectifs du PADD.

Les zones 2AU sont des réserves foncières bloquées, soumises à la révision du PLU.

Surface des espaces libres (en ha)	U	OAP	Total
Espaces artificialisés	1,08		1,08
Espaces NAF	0,88	1,52	2,40
Total	1,96	1,52	3,48

Le reste des capacités d'accueil à vocation d'habitat est situé sur des espaces déjà artificialisés. Le PLU est volontairement peu consommateur d'espaces NAF

Pour la vocation économique, le projet de PLU identifie 3,54 ha d'espaces libres.

Surface des espaces libres (en ha)	U	1AU	Total
Espaces artificialisés	1,96		1,96
Espaces NAF		1,58	1,58
Total	1,96	1,58	3,54

1,79 ha des espaces libres sont situés sur des espaces déjà artificialisés, notamment sur des espaces déjà aménagés de la zone d'activité de Limencet.

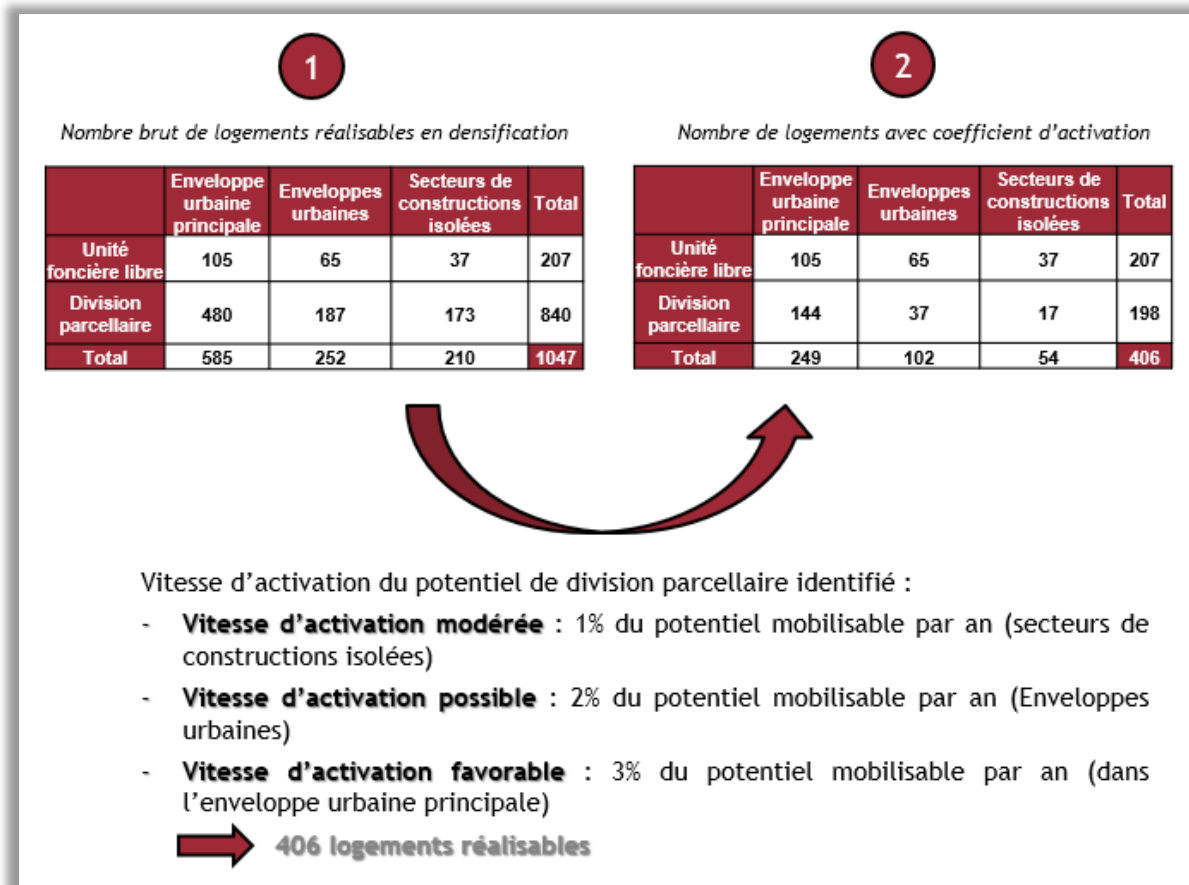
Pour les équipements, le projet de PLU identifie 1,70 ha d'espaces libres.

Surface des espaces libres (en ha)	1AU	Total
Espaces artificialisés	0	0
Espaces NAF	2,09	2,09
Total	2,09	2,09

Au total, toutes vocations confondues, le projet de PLU consommerait **6,07** ha d'espace NAF.

5.3. ÉVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent l'évolution de la capacité d'accueil entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé.



Les choix de zonages et les différentes règles mises en place ont permis de faire diminuer le nombre de logements potentiellement réalisables de 1047 à 406.

Toutefois, le travail sur l'encadrement réglementaire de la division parcellaires et de réduction de constructibilités dans les secteurs de constructions isolées de la commune, permet encore de réduire la constructibilité globale à 198 logements sur les 10 ans d'application du PLU en conformité avec les objectifs du PADD.

5.4. ATTEINTES AUX SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS AOC

Le tableau et les cartes ci-dessous présentent les surfaces affectées à des productions AOC, en tenant compte de la déduction des espaces artificialisés intégrés dans les espaces AOC. Il s'agit, pour le PLU révisé, de ne pas porter atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de chaque AOC sur la commune.

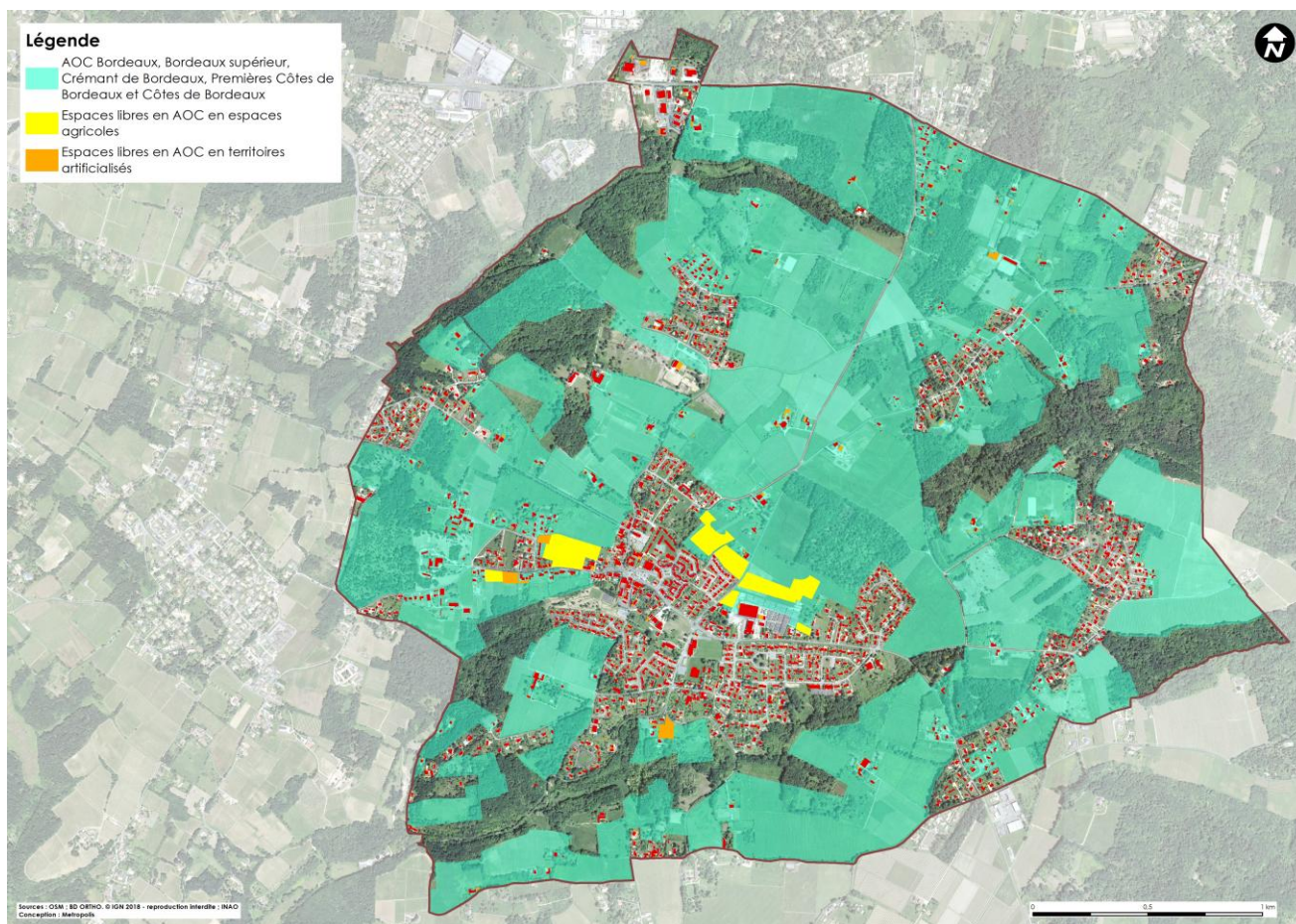
La superficie en AOC à Saint Caprais de Bordeaux représente 641 hectares. Le projet de développement de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux peut être **consommateur de 9,40 hectares maximum, soit 1,5% de l'espace en AOC** via le confortement des zones urbaines, la création de zones à urbaniser pour l'habitat, la relocalisation des équipements scolaires et la création d'une zone d'activités de services.

Les zones 2AU, fermées à l'urbanisation et soumises à révision, celles-ci viennent consommer 3,96 hectares, soit 0,32% des espaces en AOC.

Toutefois, **cette superficie en AOC couvre une grande partie d'espaces déjà artificialisés** à d'autres vocations que l'agriculture. Celles-ci sont donc retirées du calcul, puisqu'elles ne peuvent être utiles à la production agricole (zones en orange dans la carte ci-dessous).

	Superficie de l'AOC (en ha)	Espaces libres en AOC (en ha)	Pourcentage consommée de l'AOC	Espaces libres en AOC (en ha), hors espaces déjà artificialisés	Pourcentage consommée de l'AOC, hors espaces déjà artificialisés
Bordeaux / Bordeaux supérieur / Crémant de Bordeaux / Côtes de Bordeaux / Côtes de Bordeaux Cadillac / Premières Côtes de Bordeaux	641	9,40	1,5%	8,56	1,3%

Les zones 2AU représentent 3,96 ha en espaces AOC.



Emprise des AOC selon les espaces libres et artificialisés

Cette consommation en extension permet la réalisation de projet d'intérêt public et collectif à savoir de répondre de relocaliser les équipements scolaires de la communes (les espaces du groupe scolaires dans le bourg permettront de produire des logements sociaux) et d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux imposés par l'application de l'article 55 de la loi SRU pour les commune de plus de 35000habitatnts.

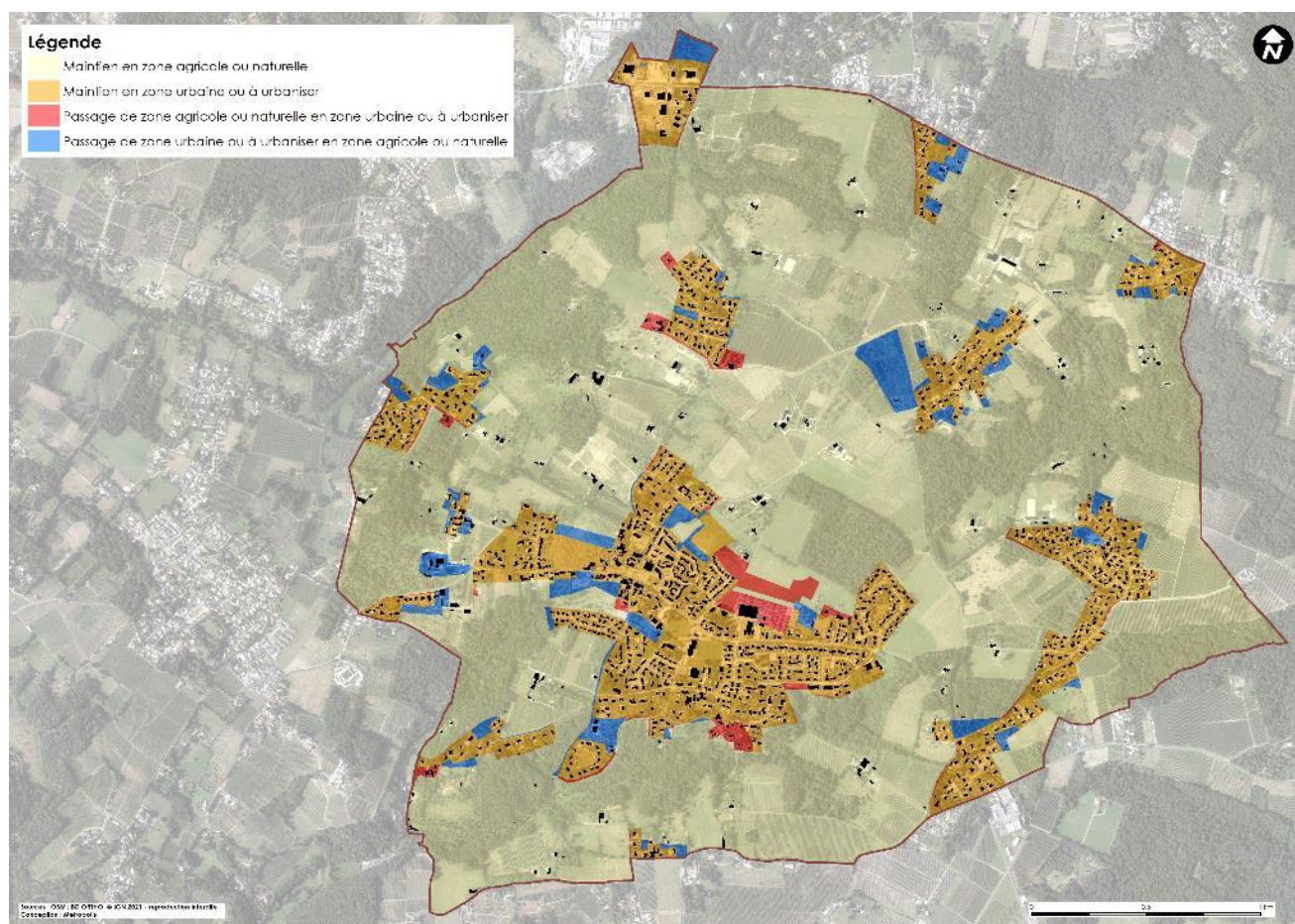
Ainsi, toutes vocations confondues, en tenant compte des espaces artificialisés, la consommation d'espaces en AOC du PLU révisé ne porte pas atteinte à plus de 2% de l'aire géographique de l'AOC sur la commune.

5.5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le tableau et les cartes ci-après présente l'évolution de la consommation des espaces naturels et agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU révisé :

Évolution des espaces naturels et agricoles consommés entre le PLU 2005 et le PLU 2025

Evolution du zonage	Somme de SURF_HA
Maintien en zone agricole ou naturelle	785,51
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	185,96
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	13,41
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	32,53
Total général	1017,41



Evolution des espaces naturels et agricoles entre le PLU 2005 et le projet de PLU 2025

La zone agricole et la zone naturelle ont été grandement maintenues.

Quelques surfaces en zones agricoles ou naturelles en contact de zones urbaines du bourg ont été intégrées au sein des zones urbaines, essentiellement : d'une part pour renforcer le centre bourg de Saint Caprais en continuité de la tonnellerie Demplos et d'autre part afin de raccrocher des constructions et habitations existantes proximité des zones urbaines existantes. La consommation liée à cette évolution représente 13,41 hectares.

De plus, la tonnellerie et les espaces de séchage sont intégrées à la zone urbaine alors qu'elles ne l'étaient pas totalement dans le PLU de 2005. Elle est classée en zone UX dans le projet de PLU afin de préserver cette activité majeure de la filière viti-vinicole locale.

Les espaces passant en zone urbaine dans les zones urbaines périphériques n'augmentent donc pas les capacités d'urbanisation. Les autres correspondent à des espaces de jardins ou des habitations en tissu lâche où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Les zones urbaines sont elles aussi redessiner afin de sortir de la constructibilité :

- des espaces de jardins dans les secteurs de constructions isolées définies par le SCOT, car ces secteurs ne sont pas des secteurs de développement prioritaires puisque la priorité du développement est mis sur le bourg et le renforcement de cette centralité. De plus, le règlement des zones A et N permet l'extension limitée des habitations existantes dans ces zones.
- Des espaces en limites du bourg qui ne sont pas nécessaire à son développement, des espaces sur lesquels il existe un risque de mouvements de terrain, les jardins et des parcs qui n'ont pas vocation à être construits.
- Un espace en zone UY dans le PLU de 2005, inscrit en agglomération dans le SCOT loin de la zone urbaine du bourg et qui n'a pas fait d'objet de projets de développement. Cet espace est restitué aux zones naturelles et agricoles.
- La zone d'activités de Limancet est maintenue mais une partie nord de cette zone est restitué à la zone naturelle car présentant des enjeux environnementaux à préserver.

Les espaces restitués en zones agricole et naturelle sont bien plus importants, ils représentent 32,53 hectares. Beaucoup sont d'anciennes zones à urbaniser qui ne l'ont pas été dans le cadre du PLU, d'autres sont des espaces urbains très peu denses qui ont été sortis de la zone urbaine.

Au final, le bilan est très positif pour les zones agricoles et naturelles car 19,12 ha des zones urbaines sont restitués aux zones agricoles et naturelles.

6. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

6.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Plusieurs textes sont venus compléter les dispositions du Code de l'Urbanisme dans le but de renforcer l'intégration de l'environnement par les documents d'urbanisme. Ces textes portent sur des documents de planification ou de réglementation des activités humaines ou de l'utilisation des espaces et des ressources. Ils sont généralement représentés sous la forme de plans, programmes ou encore de schémas à l'échelle nationale, régionale, départementale, voire une échelle infra. Une articulation est obligatoire entre ces documents et les documents d'urbanisme de niveau « inférieur ». Dans ce cadre, le droit de l'urbanisme fait une distinction entre les notions de prise en compte, de compatibilité et de conformité du PLU avec les normes supérieures.

- ✓ **Prise en compte** : La commune ne doit ignorer les objectifs généraux d'un document de portée supérieure au PLU. Cette prise en compte est assurée, a minima, par la connaissance du document en question et la présentation, le cas échéant, des motivations ayant justifié les décisions allant à l'encontre de ce document.
- ✓ **Compatibilité** : Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document, et qu'il n'a pas pour effet ou objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.
- ✓ **Conformité** : la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.

6.2. RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » A INTEGRER

L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est régie par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, les dispositions applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales, et figurant dans le Code de l'Urbanisme, s'appliquent aux documents dont l'élaboration ou la révision est engagée depuis le 1er avril 2021.

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est comprise dans le périmètre d'application du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme <i>Le PLU doit être compatible avec...</i>	
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est couvert par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 13 février 2014. La révision du PLU doit être compatible avec le SCoT.
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	<i>Le territoire n'est pas concerné par un SMVM.</i>
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan de mobilité.</i>
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction	<i>Le territoire n'est pas concerné par un PLH.</i>
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du Code de l'Environnement	Le territoire est couvert par le PCAET à l'échelle de la Communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, adopté le 26 septembre 2023.
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code de transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du Code des Transports	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.</i>

6.2.1. ARTICULATION AVEC LE SCoT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux doit s'inscrire dans les lignes directrices impulsées par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 13 février 2014. Le PLU doit être compatible avec celui-ci.

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais, le PLU doit être compatible qu'avec le SCoT.

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise contient 2 principes qui concernent le territoire du PLU et qui sont complémentaires :

- la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
- le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de village dans les bassins de vie.

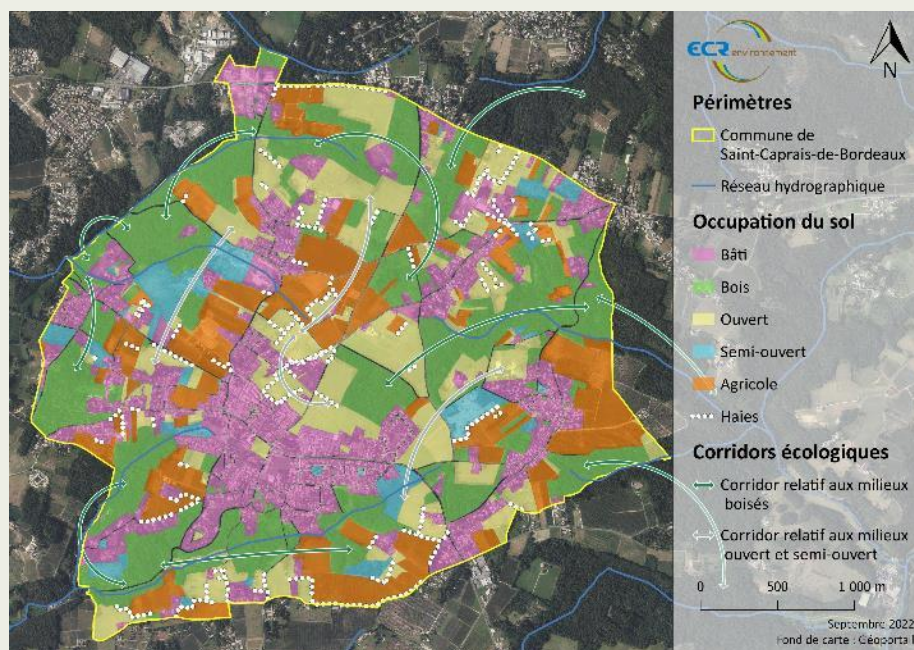
Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT s'organise ainsi autour de *quatre grandes orientations* comme suit. Pour chaque orientation et objectif qui concerne la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la compatibilité du PLU est évaluée ci-dessous :

- 1- Pour une métropole nature
- 2- Pour une métropole responsable
- 3- Pour une métropole active
- 4- Pour une métropole à haut niveau de services.

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Compatibilité avec les orientations du PLU
Partie 1 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature	
A. Protéger le socle agricole, naturel et forestier	La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concernée par la présence de ZNIEFF – Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : Vallon de la Soye et Bois de Mauquey (ZNIEFF de type 1) et Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert / Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés (ZNIEFF de type 2). Sur Saint-Caprais, ces périmètres concernent plus particulièrement la frange Est et Nord du territoire communal. Le projet de PLU couvre intégralement le périmètre de ces zonages par un zonage de type Np (zone naturelle protégée), où les nouvelles constructions sont interdites. Quelques espaces ont été identifiés en zone N, afin de permettre la gestion des constructions existantes (extensions limitées...). La révision du PLU de de Saint-Caprais a été l'occasion de décliner à l'échelle communale, les continuités écologiques, et ainsi de mettre en lumière des enjeux qui lui sont propres. D'une manière complémentaire, le PLU a identifié des réservoirs de biodiversité dans le cadre de sa déclinaison, notamment par rapport à la sous-trame des milieux ouverts, boisés et agricoles. La protection des espaces boisés sur la frange Nord du territoire communal a été renforcée, à travers l'élargissement du périmètre des EBC. Par ailleurs, le PLU propose un zonage visant à gérer les habitations existantes des secteurs déjà urbanisés qui s'inscrivent en dehors du bourg, permettant ainsi de conserver en très grande partie l'écrin boisé dans lequel évolue ces habitations. Des OAP ont enfin été portées sur chaque secteur de développement, afin de s'assurer du respect de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, dans le traitement des limites entre zones urbaines et à urbaniser, et zones naturelles et agricoles. Elles permettent aussi d'accorder une place accrue à un végétal plus qualitatif (haies, préservation autant que possible des espèces d'intérêt écologique...). La révision du PLU permet de reclasser un peu plus de 32 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle.

B. Structurer le territoire à partir de la trame bleue

La commune comporte des **zones à dominante humide**, retenues comme éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue.



À ce titre, elles bénéficient principalement d'un **zonage Np avec une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, au sein duquel les nouvelles constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sols y sont également interdits.

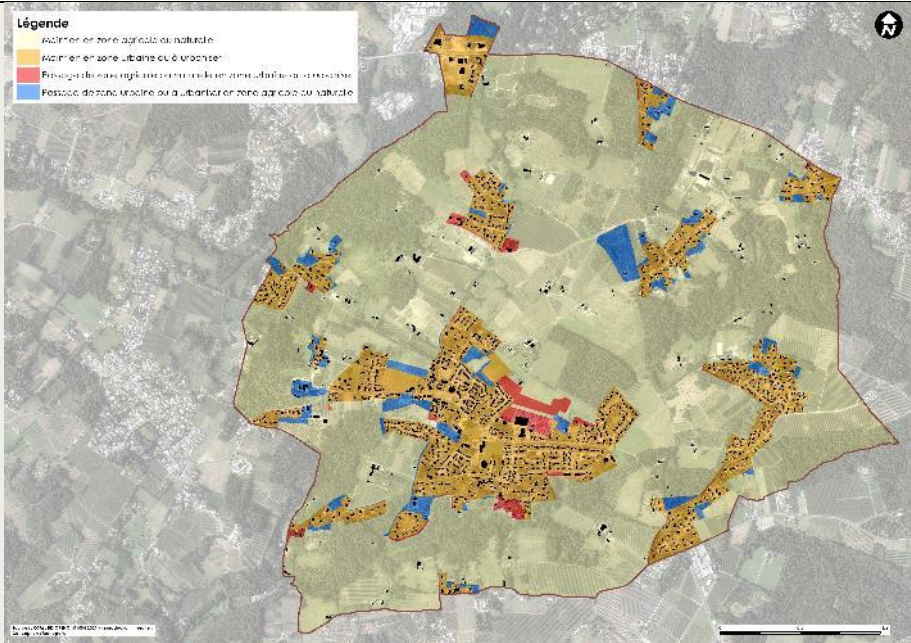
Concernant les **cours d'eau**, ils bénéficient principalement d'un **zonage Np ou Ap**. En outre, un **recul de constructibilité de 20 mètres minimum** depuis les berges des cours d'eau et ruisseaux est demandé au règlement écrit **pour les zones agricoles et naturelles et de 10 mètres minimum dans les zones urbaines**. Les ripisylves sont également couvertes par une protection au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU de Saint-Caprais a été conçu avec un soin tout particulier accordé aux **ressources**, et notamment en **eau potable**. Conscient de **l'enjeu associé à la sollicitation actuelle et à venir** (sur une ressource partagée avec de nombreux territoires), la commune de Saint-Caprais fait donc le choix d'un **développement urbain** et donc **démographique mesuré**.

Les dispositions réglementaires du PLU encouragent la **récupération des eaux pluviales**, notamment dans les zones à urbaniser, notamment afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

La commune est reliée à la **STEP de Cambes**, régulièrement sujette à des **situations de surcharge hydraulique** hors période estivale. Le réseau étant sensible aux intrusions d'eau parasites, la récupération des eaux pluviales constitue un réel enjeu.

La révision du PLU permet de reclasser un peu plus de **32 hectares** de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle.

	Légende - Extérieur en zone agricole ou naturelle - Extérieur en zone d'attente ou à urbaniser - Préservation des zones agricoles ou naturelles en zone d'attente ou à urbaniser - Préservation des zones agricoles ou naturelles en zone agricole ou naturelle  Par ailleurs, comme le demande le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, chaque zone à urbaniser a fait l'objet d'une investigation écologique « <i>in situ</i> » visant à identifier d'éventuelles zones humides. Lorsque leur présence est confirmée, le PLU s'est attaché à les préserver dans les opérations d'aménagement. Notons que le SCOT recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs mis en réserve foncière (2AU) à la réalisation préalable d'un inventaire zones humides. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU étant soumise à révision du PLU, et les procédures de révision étant soumises à évaluation environnementale au titre de l'application du Code de l'Urbanisme, les zones 2AU feront l'objet de relevés des zones humides potentielles à cette occasion. Cependant, les identifications de zones humides ont déjà été réalisées.
C. Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise	Concernant les paysages viticoles, l'omniprésence de l'activité viticole sur le territoire justifie la mise en place de préservation par un classement en zone agricole (A), pour la préservation des exploitations agricoles, des terroirs viticoles à préserver dans le SCOT et des AOC. Le PLU permet d'assurer la fonction des espaces agricoles sur la base de la qualité des terroirs viticoles définis comme espaces naturels majeurs du SCOT mais aussi garantir des unités foncières agricoles cohérentes. Les entités ainsi créées et maintenues permettent d'assurer la pérennité d'un maximum d'exploitations. Toutefois, le zonage générique agricole A est complété par des zonages spécifiques Ap (agricoles protégés) permettant d'interdire les constructions agricoles sur des espaces présentant des enjeux de préservation paysagère (cônes de vue et panoramas) ou de préservation écologique (corridors écologiques par exemple), enjeux qui sont présents sur les zones agricoles. Le PLU adopte également des règles favorables à l'accueil de la biodiversité dans le bourg, qu'elle soit ordinaire ou plus remarquable, et à la circulation des espèces. Des éléments de nature urbaine ont été identifiés dans le bourg et bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant ainsi d'intégrer la centralité du bourg dans le fonctionnement écologique global. De plus, chaque zone 1AU et zone 2AU (tout type confondu) a fait l'objet d'investigations écologiques « <i>in situ</i> » afin d'identifier d'éventuels enjeux écologiques (espèce protégée, zone humide...) puis de proposer des mesures permettant d'éviter et de réduire les impacts potentiels sur ces derniers (adaptation des partis d'aménager édictés dans les OAP, le cas échéant). Par ailleurs, modulation du CES, taux de pleine terre, végétalisation et plantation des espaces libres de construction, bande tampon

	plantée... sont des leviers que le PLU mobilise également pour répondre aux attentes du SCoT concernant la présence de la nature en « ville ». Le PLU organise un développement urbain regroupé et qui préserve les respirations naturelles existantes au sein du bourg. Le PLU définit donc un développement en continuité du bourg et limite le développement des secteurs de constructions isolées définis dans le SCOT, où seules les extensions limitées des constructions existantes, les annexes sont autorisées. En zone UA, matérialisée sur le cœur de bourg, le PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle en autorisant les constructions à destination d'habitat, commerce et activité de service compatibles avec l'habitat, équipement public et d'intérêt collectif. Le PLU définit en plus des zones UE dédiées aux équipements publics au sein même du bourg, afin de permettre leur confortement à long terme. La commune étant soumise sous peu à l'article 55 de la loi SRU, elle doit poursuivre la diversification de son parc de logements. Un contrat de mixité sociale a été fixé entre l'État et la collectivité pour définir les besoins de rattrapage. 185 logements sociaux sont à réaliser à l'horizon 2035. L'essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements étant situé dans le bourg sous forme de processus de densification et d'extension limitée, le PLU favorisera l'émergence de formes urbaines plus compactes et donc une plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés...). Les points de vue remarquables et les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés par la commune. Ceux-ci ont été pris en compte dans la réalisation du travail de zonage. De plus, le projet de PLU limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par le choix d'un développement en continuité du bourg uniquement, par des extensions modérées. Le projet vise ainsi à protéger autant que possible les ensembles naturels et paysagers du territoire communal (boisements, haies...) à travers une protection en EBC, et par le biais de protections au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En plus des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine et paysagère, les OAP traduisent la volonté de traiter les limites entre zones constructibles et espaces naturels et agricoles. Il s'agit-là de prévenir les conflits d'usage, limiter les nuisances, voire prévenir contre le risque feu de forêt (notamment aux abords de la Tonnellerie Demptos, en lien avec le développement projeté d'activités de services en continuité du bourg). Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux adopte également des règles favorables à l'accueil de la biodiversité en ville, qu'elle soit ordinaire ou plus remarquable, et à la circulation des espèces. Des éléments de nature urbaine ont été identifiés dans la bastide de Créon et bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant ainsi d'intégrer la centralité créonnaise dans le fonctionnement écologique global. De plus, chaque zone 1AU et 2AU (tout type confondu) a fait l'objet d'investigations écologiques « <i>in situ</i> » afin d'identifier d'éventuels enjeux écologiques (espèce protégée, zone humide...) puis de proposer des mesures permettant d'éviter et de réduire les impacts potentiels sur ces derniers (adaptation des partis d'aménager édictés dans les OAP, le cas échéant). Par ailleurs, modulation du CES, taux de pleine terre, végétalisation et plantation des espaces libres de construction, bande tampon plantée... sont des leviers que le PLU mobilise également pour répondre aux attentes du SCoT concernant la présence de la nature en ville.
D. Soutenir des agricultures de projets de nature au service des	Les espaces agricoles et donc productifs sont préservés au maximum du développement urbain, notamment en compatibilité avec les espaces classés en AOC. Ainsi, des reculs seront définis entre les habitations nouvelles et les zones agricoles.

territoires

La tonnellerie Demptos est définie en zone urbaine spécifique afin de préserver cette activité qui participe à l'excellence de la filière viti-vinicole locale.

Le PLU préserve 793,28 hectares en zone agricoles et naturelle.

Seuls 13,34 hectares de zone agricole ou naturelle sont reclassés en zone urbaine ou à urbaniser :

- Adaptation des zones urbaines des secteurs de constructions isolés et du bourg qui intègrent des constructions existantes.
- Inscription des zones agricoles en continuité du bourg pour atteindre Les objectifs du PADD à savoir créer un pôle de développement d'activités de services en compatibilité avec le SCOT et permettre la création de logements sociaux.

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines du bourg permet l'implantation d'activités telles que les commerces et les services...

Par ailleurs, le PLU révisé restitue 32,32 hectares de zones urbaines et à urbaniser en zone agricole et naturelle.

Partie 2 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe

E. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

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

De plus, le PLU permet de reclasser en zone agricole ou naturelle 32,53 ha de zone urbaine ou à urbaniser inscrite dans le document actuel, soit 4 fois la superficie cumulée des zones AU à court et long termes.

L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 19,67% / 80,33%.

Par ailleurs, la détermination des besoins en matière de mobilisation de foncier constructible a été réalisée sur la base d'une consommation moyenne comprise entre 250m² par logement en zone urbaine, avec OAP, et 300m² nette par logement, en zone urbaine non soumise à OAP, inférieur à l'objectif de 750 m² du SCoT (individuel pur et individuel groupé), et donc compatible. Dans les zones 1AU, la consommation moyenne par logement varie entre 300 et 800m².

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

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

Comme le demande le SCOT, le PLU promeut des interfaces qualitatives et valorisantes entre les zones à urbaniser et les espaces naturels/agricoles périphériques environnants, via les partis d'aménager adoptés dans les OAP (espace de transition paysager et planté).

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF, tout en répondant aux objectifs (LLS) et aux contraintes du territoire (peu d'espaces libres...).

Enfin, le PLU ne consomme que peu de surface en AOC (1,3%), cette surface permettant de répondre aux objectifs de production de logements sociaux et de

	regroupement des équipements scolaires en extension du bourg, qui représentent des projets d'intérêt public et collectif.
F. Économiser l'énergie et amorcer la transition énergétique	Afin de participer à la sobriété et à l'efficacité énergétique, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux limite l'étalement urbain et promeut la densification du bâti existant. Les extensions d'urbanisation sont ainsi au contact des zones bâties existantes, et modérées en termes de surface mobilisée. Les sites bénéficient de la proximité des équipements et services existants. En parallèle, le projet de PLU vise à promouvoir le développement des mobilités alternatives au « tout automobile » pour les pratiques touristiques et celles du quotidien, en lien avec les équipements existants et à venir (pistes cyclables...). En effet, le PLU développe son projet sur une réflexion sur les aménagements des circulations douces au quotidien qui sera mise en application par des emplacements réservés pour des cheminements et la sécurisation des déplacements. Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU de Saint Caprais de Bordeaux présente, dans la partie État Initial de l'Environnement, différentes sources de valorisation énergétique (bois, géothermie, sous-produits viticoles...). Le PLU permet la mise en place d'installations permettant la production d'énergies renouvelables. Le PLU organise un développement urbain rationalisé et visant davantage de compacité, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci. Le PLU, via son règlement, s'inscrit dans une démarche relevant du Développement Durable en promouvant l'utilisation d'énergie renouvelable, notamment l'usage des dispositifs solaires (tout en ayant le souci de sa bonne intégration au contexte environnant) et le recours à la récupération des eaux pluviales. La rationalisation de l'usage des locaux est également attendue pour ce qui concerne les espaces collectifs.

G. Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes H. Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction I. Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain J. Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation K. Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux autres risques et nuisances	Un développement urbain maîtrisé et économe en termes de consommation d'espaces, la préservation des zones prédisposées humides, le recul le long des cours d'eau, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle... constituent les bases favorables pour accompagner la gestion des eaux de ruissellement. Le PLU considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour gérer les problématiques du ruissellement urbain, et qui complète les aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales. Le PLU, notamment à travers son zonage, acte la plus-value apportée par les milieux naturels, notamment forestiers, ceux-ci bénéficiant d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés sur plus de 145,57 ha. Ces éléments naturels, en association avec les haies, bosquets, zones humides... contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels. En maintenant leur vocation, le PLU conforte ainsi leur rôle de façon durable. De plus, le PLU laisse une part non négligeable aux espaces libres de toute construction à la parcelle en pleine terre, favorisant ainsi l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Conjointement, l'ensemble des mesures de protection dédiées à la Trame Verte et Bleue, ainsi que la prise en compte des zones humides, œuvrent également à la préservation de la qualité des eaux. La stratégie développée en matière d'eau est traduite dans le règlement des zones urbaines, d'urbanisation future, agricole et naturelle : - en matière d'aménagement des abords des constructions et de plantations, le PLU demande de privilégier la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (règlement et OAP), et en imposant une surface minimale non imperméabilisée et de pleine terre ; - des dispositions relatives à l'environnement, aux continuités écologiques, au paysage et au patrimoine sont mises en place. Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont identifiés et localisés, contribuant de façon efficace et pérenne à la préservation de la qualité des eaux superficielles. Ces dispositions imposent notamment, le long des cours d'eau, une marge inconstructible de recul variant selon leur régime (permanent ou temporaire), ainsi que la préservation des ripisylves et autres milieux naturels selon le contexte. Le PLU organise un développement urbain et démographique adapté aux conditions d'assainissement, et privilégie le développement urbain dans les centralités équipées en assainissement collectif. Les projets de densification et d'extensions urbaines tiennent compte des capacités actuelles et futures en matière de collecte et de traitement collectifs des eaux usées. Comme le demande le SCOT, le PLU de Saint Caprais de Bordeaux a pris en compte l'ensemble des risques naturels répertoriés sur son périmètre. Il propose un projet de territoire qui ne soumet pas de nouvelles populations aux risques connus et identifiés à ce jour. Enfin, le PLUi s'est attaché à construire un projet de développement urbain qui intègre la défense des personnes et des biens en cas d'incendie (Cf. <i>étude des incidences sur l'environnement</i>).
---	--

Partie 3 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor

L. Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique M. Renforcer la dynamique économique métropolitaine N. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	Un des volets du projet économique local est de dégager des disponibilités foncières économiques de façon raisonnable, mais stratégique afin de permettre et de faciliter la création de nouveaux sites économiques et l'aménagement et le réinvestissement des espaces économiques existants, à vocation artisanale, de proximité sur des pôles équilibrants et stratégiques du territoire : zone de Limancet. Limancet est localisé le long de la RD14, qui figure parmi les axes de desserte routiers et des axes de haut niveau de services du SCoT. De plus, cette zone identifiée est desservie par le réseau de transport en commun. Un arrêt de bus est présent sur la RD14 à proximité immédiate du site économique existant de Limancet ainsi que des futurs sites de développement économiques. Saint-Caprais dispose d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une pérennisation de l'activité à l'année et favoriser l'attractivité pour une population active résidant à l'année sur le territoire, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir ». Le PLU propose de donc des sites à vocation d'activité sont relativement contraints, mais le souhait de la municipalité est bien de prévoir des zones d'accueil pour des activités futures. Cela doit se concrétiser par : – L'accueil d'activités de commerces et de services en centre-bourg, et la préservation des façades commerciales existantes, voire l'interdiction des changements de destination de ces façades (en particulier du bâtiment associatif « Concordia », du château Sogean et de la maison de retraite du château la Cure) ; – Faire du bourg de Saint Caprais bourg une centralité économique de services, en complément des services et des commerces existants : créer en continuité du bourg, un site de développement de services (santé, loisirs, éducation, culture, tertiaire, tiers lieux, ...) sur le site de la croix de la Mission. Ce site fait l'objet d'une OAP permettant d'une programmation en matière d'activités de services, de logement avec une part de logements sociaux. Ce site participe malheureusement à la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier en dehors de l'aire du SCOT mais cette consommation est compensée : ○ Par l'abandon d'un espace économique (zone UY du PLU de 2005) permettant de préserver les équilibres environnementaux, et permettre une renaturation de la commune, ○ Par l'abandon d'une parcelle au nord de la zone de Limancet (zone UY du PLU de 2005), ○ Préserver l'activité de la tonnellerie Demptos sur le site actuel, en permettant le maintien des emplois locaux et de l'activité viticole, Enfin, cette volonté de créer cette centralité économique de services va de pair avec l'objectif de création de logements sociaux qui incombe aux communes comme Saint Caprais.
O. Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales	Sans en faire une orientation majeure, le PADD permet de développer l'accueil touristique complémentaire et à le diffuser sur l'ensemble du territoire. Ainsi, la municipalité souhaite ouvrir des possibilités de diversification des modalités d'accueil des touristes, notamment dans les zones agricoles et naturelles en définissant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocations touristiques. L'un des site pointés par ces STECAL est le Château Sogean,

	permettant à la fois de préserver ce patrimoine bâti et de donner une vocation à cet ensemble bâti. Le PLU n'a pas identifié des sites de projet de diversification, et mis en place une traduction réglementaire permettant les changements de destination ou l'extension des constructions existantes en zones agricoles et naturelles sans que les changements de destination (gîtes ou hébergement hôtelier) ne compromettent l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cependant, les principes de préservation de l'identité paysagère et patrimoniale sont au premier plan des objectifs du PADD. Concrètement, la commune a identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme des éléments patrimoniaux bâtis ou naturels à préserver. Ces éléments patrimoniaux sont listés et les principes de leur préservation annexés dans le règlement du PLU.
Partie 4 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre : pour une métropole à haut niveau de service	
P. Axe 1 : Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire	Les pratiques de transports collectifs, modes doux ou co-voiturage sont encouragées, notamment vers Bordeaux ou les pôles stratégiques du territoire intercommunal (lycée, collège, zones d'activités, pôles culturels ou sportifs, marchés, ...) pour casser le « tout voiture ». Toutefois, la localisation des sites de développement économique sont localisés à proximité immédiate des arrêts des transports en communs existants. De plus, un emplacement réservé a été défini au nord de la commune à proximité de la RD14 afin de créer une aire de covoiturage et facilité le rabattement des voitures à proximité de cet axe majeur de transport collectif (axe à haut niveau de services). Cette traduction réglementaire permettra non seulement de participer à la limitation des déplacements automobiles mais aussi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre Les OAP des secteurs d'habitat, de développement économique portent des principes de création et de desserte de ces zones par des cheminement doux permettant de relier ces zones de développement aux centres bourgs, aux commerces et aux services. Une étude d'aménagement de bourg a permis une déclinaison opérationnelle dans le PLU des principes de sécurisation des différents modes de déplacements avec notamment la création de circulations douces entre le bourg, les différents équipements existants et projetés et les quartiers d'habitations.
Q. Axe 2 : Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires	Comme vu dans les orientations précédentes, le choix d'un développement urbain regroupé permet d'optimiser l'accessibilité sur le territoire communal. Le travail sur les cheminements doux a essentiellement été porté dans le cadre des OAP où l'intégration des modes de déplacements doux a donc été systématiquement intégré à leur définition ainsi qu'un travail de zonage pour définir des espaces d'équipements pour créer des axes de déplacements doux et par la mise en place d'emplacements réservés le long de certaines voies pour sécuriser les différents modes de déplacements et pour la création de cheminements doux sur l'ensemble du bourg. L'objectif est de favoriser les connexions entre urbanisation existante et urbanisation à venir.
R. Axe 3 : Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines	La commune de Saint-Caprais n'est pas concernée par cette orientation
S. Promouvoir un développement urbain raisonné	Le PLU définit les aires urbaines et les enveloppes urbaines des communes sur la base des critères de continuité, de compacité et de densité existantes du SCoT.

Le projet de PLU vise une **modération de la consommation de l'espace**, par une **densification des espaces urbanisés** et le **confortement du centre-bourg**.

Le PLU porte la volonté et la traduction réglementaire de renforcer le bourg de Saint Caprais de Bordeaux et de son entité urbaine spécifique notamment des quartiers du bourg en travaillant sur l'enveloppe majeure du Bourg. Les autres quartiers sur le territoire communal ne font l'objet que d'une constructibilité limitée car ils ne constituent pas des secteurs de développement prioritaires.

En effet, la priorité du développement urbain se localise dans le bourg existant et en continuité de celui-ci.

L'accueil de population se fera essentiellement au sein des zones urbaines existantes du bourg en mobilisant le potentiel de densification identifié et en extension directe du bourg (principalement dans les enveloppes urbaines du SCoT). Il s'agit de favoriser de nouvelles constructions ponctuelles dans les « dents creuses » (même si celle-ci est limitée) et des opérations d'ensemble permettant de « reconnecter » les quartiers entre eux et de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones à proximité directe du bourg afin de créer une réelle dynamique de centralité.

De plus, le renforcement de la polarité du bourg passe également par la possibilité de diversification fonctionnelle est offerte dans le règlement en donnant la possibilité de créer des commerces et des services (notamment présentiel) dans le centre bourg. Ainsi Saint Caprais participe à la création d'une pôle de centralité économique de services au niveau de la communauté de communes, en compatibilité avec le SCOT. L'objectif est de renforcer l'économie présentielle locale et de développer en parallèle le parc de logements sociaux.

De plus, le PLU permet de reclasser en zone agricole ou naturelle 32,32 ha de zone urbaine ou à urbaniser inscrite dans le document actuel, soit 4 fois la superficie cumulée des zones AU à court et long termes.

L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 19,67% / 80,33%.

Par ailleurs, la détermination des besoins en matière de mobilisation de foncier constructible a été réalisée sur la base d'une consommation moyenne comprise entre 250m² par logement en zone urbaine, avec OAP, et 300m² nette par logement, en zone urbaine non soumise à OAP, inférieur à l'objectif de 750 m² du SCoT (individuel pur et individuel groupé), et donc compatible. Dans les zones 1AU, la consommation moyenne par logement varie entre 300 et 800m².

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

Accueil de nouvelles populations en zones U et 1AU sur 10 ans	198 logements
Accueil de nouvelles populations en zones U au-delà de 10 ans	59 logements
Accueil de nouvelles populations en zones 2AU	126 logements
Total production de logements	383 logements

	Ainsi, le PLU inscrit dans le règlement graphique et dans le règlement écrit la volonté de favoriser la production de logements dans les zones enveloppes urbaines du SCOT, afin de renforcer le poids du bourg. Enfin, les secteurs d'extensions urbaines ont été localisés principalement en continuité des zones urbaines du bourg existants et le long des axes prioritaires (routes départementales structurantes du territoire). Ces axes font l'objet d'une attention particulière en matière d'aménagement (sécurité et création de déplacements doux par le biais d'une étude d'aménagement de centre bourg). Cette volonté est donc compatible avec la prescription du SCOT d'intensification des centralités principales mais aussi du bourg afin en fonction de l'armature territoriale locale.
T. Assurer une production de logements suffisante et diversifiée	La commune étant soumise sous peu à l'article 55 de la loi SRU, elle doit poursuivre la diversification de son parc de logements. Un contrat de mixité sociale a été fixé entre l'État et la collectivité pour définir les besoins de rattrapage. 185 logements sociaux sont à réaliser à l'horizon 2035. Des objectifs de mixité sociale sont établis dans les zones urbaines et dans les OAP. L'essentiel des capacités d'accueil de nouveaux logements étant situé dans le bourg sous forme de processus de densification et d'extension limitée, le PLU favorisera l'émergence de formes urbaines plus compactes et donc une plus grande diversité de logements dans l'avenir (petits logements, logements groupés...). Respectant les objectifs de développement portés par le SCOT, le PLU établit une croissance prévisionnelle de 1,12% pour les bassins de vie. La commune s'inscrit dans des perspectives de croissance inférieures, portées à 1 %, afin de freiner les évolutions démographiques observées par le passé.
U. Mener à bien les grands projets d'équipements	La commune a inscrit dans le PADD sa volonté de faciliter l'émergence d'équipements comme par exemple le futur collège (équipement d'intérêt général, structurant au niveau local, intercommunal, départementale) mais ne trouve pas sa traduction dans le présent PLU. Par contre, le PLU inscrit le projet de relocalisation des deux groupes scolaires et de la cantine sur des espaces libres en limite ouest du bourg, afin de décongestionner le centre bourg. Le règlement écrit et le règlement graphique identifient la localisation de cet équipement afin de permettre la réalisation d'un tel équipement pendant l'application du PLU. Cet équipement se situe le long de l'avenue de Mercade qui est un axe de prioritaire de la commune. Cet équipement permet aussi de renforcer le pôle de centralité du bourg. Enfin, cet équipement permet de répondre aux besoins des habitants de la commune (résidents actuels et futurs) en matière de maintien du niveau de services de la commune de Saint Caprais de Bordeaux. Les équipements de proximité existants sur le territoire de la commune et notamment dans le bourg sont aussi renforcés par la mise en place de zonages adaptés et de réserves foncières adaptés à leur évolution. Le déploiement des infrastructures et réseaux de communications électroniques est désormais un préalable au maintien et à l'accueil d'équipements structurants, de grandes entreprises, une partition obligatoire pour rompre l'isolement des individus.
V. Mettre l'équipement commercial au service du	Le développement d'équipements commerciaux et d'activités services est une composante prioritaire de Saint Caprais de Bordeaux.

**développement des
territoires**

Spatialement, l'offre commerciale et de service se limite au bourg de Saint Caprais et à son extension au Nord, afin de favoriser la densification/dynamisation du commerce et de services de proximité et refuser toute création d'espace commercial nouveau en dehors de cette zone. En effet, les autres zones d'activités du territoire ne sont pas à vocation commerciale.

Le territoire cherche plutôt à valoriser et mieux intégrer les implantations commerciales existantes principalement sur le bourg qui est le pôle de centralité économique et de services à l'échelle de la communauté de commune. De plus, ce développement doit être réalisé en complément de l'offre commerciale existante et afin de favoriser la diversité sociale du logement (production de logements sociaux). Ce développement est compatible avec le SCoT. Cette orientation permet de favoriser le maillage du territoire des Portes de l'Entre Deux Mers.