

SAINT-CAPRAIS-DE- BORDEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.0 Rapport de présentation

1.5 Résumé Non Technique

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.C du

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 5.

TOME 5 : RESUME NON TECHNIQUE

I. CONTEXTE DE REVISION DU PLU	6
II. LE TERRITOIRE	8
1. DIAGNOSTIC : Les points essentiels à retenir.....	9
1.1 ÉVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES.....	10
1.2 ACTIVITES ECONOMIQUES	13
1.3 ÉQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET RESEAUX NUMERIQUES.....	15
1.4 MOBILITES ET DEPLACEMENTS	17
1.5 URBANISME & PATRIMOINE	19
1.6 CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION	20
2. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE.....	23
2.1 ESPACES NATURELS REMARQUABLES	24
2.2 UNE RICHESSE ECOLOGIQUE QUI SE REVELE SUR LE TERRITOIRE.....	25
2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE	26
2.4 SYNTHESE : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	28
3.1 LES DOCUMENTS CADRES EN MATIERE DE PAYSAGE	29
4. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT	33
4.1 L'EAU AU REGARD DU SDAGE ADOUR GARONNE.....	34
4.2 L'ASSAINISSEMENT	39
4.3 LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR	41
5. AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	42
5.1 LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR	43
6. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	44
6.1 LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR	45
V. EXPLICATION DU PROJET	46
1. Les grands enjeux ayant guidé les réflexions préalables aux orientations de développement.....	47
2. Explication du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	50
2.1 POLITIQUES D'AMENAGEMENT	51
2.2 ÉQUIPEMENTS.....	56
2.3 URBANISME.....	59
2.4 PAYSAGE.....	61
2.5 PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	62
2.6 CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	64
2.7 HABITAT	64
2.8 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	66
2.9 RESEAUX D'ENERGIE	68
2.10 COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	69

2.11 ÉQUIPEMENT COMMERCIAL.....	69
2.12 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS	69
2.13 MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	70
3. Explication des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	72
3.1 PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	73
VI. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	74
1. EXPLICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	75
1.1 ZONAGE	76
1.2 PRINCIPES GENERAUX COMMUNS A TOUTES LES ZONES	78
1.3 LES ZONES URBAINES.....	81
1.4 LES ZONES A URBANISER	92
1.5 LA ZONE AGRICOLE	95
1.6 LA ZONE NATURELLE.....	99
1.7 LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	100
1.8 ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	100
2. Surfaces et capacités d'accueil dégagées du PLU	103
2.1 TABLEAU DES SURFACES	104
2.2 ANALYSE DE LA CAPACITE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU	105
2.3 ÉVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL	106
2.4 ATTEINTES AUX SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS AOP	107
2.5 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	109
3. Articulation avec les documents de portée supérieure	111
3.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE	112
3.2 RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » A INTEGRER.....	112
VII. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »	125
1. AVANT-PROPOS.....	126
1.1 QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ?	127
1.2 QUE COMPREND L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU?.....	127
1.3 OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	127
1.4 LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES	128
2. LE GRAND PAYSAGE	129
2.1 RAPPEL DES ENJEUX	130
2.2 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES.....	131
2.3 INCIDENCES POSITIVES	132
3. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	134
3.1 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES	135
3.2 INCIDENCES POSITIVES	137
4. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE	141
4.1 RAPPEL DES ENJEUX	142
4.2 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES.....	143
4.3 INCIDENCES POSITIVES	146
5. L'EAU EN TANT QUE MILIEU	148
5.1 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES	149
5.2 INCIDENCES POSITIVES	153
6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	155
6.1 RAPPEL DES ENJEUX	156

6.2	INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEE	157
6.3	INCIDENCES POSITIVES	161
7.	NUISANCES ET POLLUTIONS	163
7.1	INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES	164
7.2	INCIDENCES POSITIVES	165
8.	ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	166
8.1	RAPPEL DES ENJEUX	167
8.2	INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES	167
8.3	INCIDENCES POSITIVES	168
VIII.	FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	170
1.1	PREAMBULE.....	171
1.2	FOCUS SUR LES ZONES COUVERTES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	171
1.3	FOCUS SUR LES STECAL	172

I. CONTEXTE DE REVISION DU PLU

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

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

Les données sont issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2020 de l'INSEE et toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2014-2020 – sauf mention contraire. Les dernières données INSEE sont définies sur la géographie communale en date du 01/01/2023. Le traitement effectué par Métropolis par intercommunalité est défini sur la géographie intercommunale en date du 01/01/2022.

II. LE TERRITOIRE

1. DIAGNOSTIC : LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

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

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

Les cartographies, tableaux et autres éléments complémentaires sont disponibles dans les documents constitutifs du Rapport de présentation

1.1 ÉVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Cette partie présente les perspectives théoriques d'évolution démographique en application des dynamiques passées connues sur la commune et les territoires voisins. Elles se basent sur la période 2024-2034, soit 10 années complètes. Les évolutions entre 2020 (date du dernier recensement INSEE) et 2024 (date d'approbation du PLU) sont obtenues en application des dynamiques connues sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux entre 2020 et 2024, transmises par la mairie. Les « résultats » d'accueil de population lors d'une année N sont comptabilisés au 01/01/N+1, d'où la prise en compte 2024-2034 sur les données suivantes.

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

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

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

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

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

1.1.1 PERSPECTIVES THEORIQUES DE MISES SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS

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

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

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

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

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

1.1.2 SYNTHÈSE

Évolution de la population

- ✓ **3 419 habitants en 2020**
- ✓ **+ 700 habitants** entre 2009 et 2020, soit 50 par an
- ✓ **+ 523 habitants** entre 2014 et 2020

Les dynamiques territoriales montrent une **attractivité amplifiée sur la commune par rapport aux échelles élargies**, à l'exception de la période 1999 à 2009 où le niveau d'attractivité est inférieur par rapport à l'ensemble des territoires. Cette attractivité démographique est particulièrement visible sur la dernière période (2014 – 2020)

Une population jeune mais qui tend à vieillir

- ✓ **Augmentation globale de population** pour chaque classe d'âge (hormis les plus de 90 ans), et en particulier pour les personnes âgées de 60 à 74 ans (+ 193 habitants en 6 ans) et de 0 à 14 ans (+ 109 habitants)
- ✓ Le territoire est marqué par le **départ des 15-29 ans**
- ✓ Un **certain vieillissement** de la population sur le territoire communal, malgré une diminution mesurée
- ✓ La commune **peine également à fixer une population en cours de formation pour les diplômés supérieurs, ou en recherche de débouchés professionnels.**
- ✓ Une commune néanmoins familiale qui doit nécessiter une **offre diversifiée en logements**
- ✓ **L'attractivité de la commune pour les actifs : surreprésentation des cadres et des professions intellectuelles supérieures**, ainsi que des **professions intermédiaires**

Une stagnation de la taille des ménages depuis 2010

- ✓ 2,48 habitants par ménage en moyenne en 2020 illustrant une **présence importante de familles**
- ✓ **Evolution de la composition des familles** : la commune tend à attirer de plus en plus de familles, et particulièrement les couples avec enfant(s), qui représentent la majorité des ménages qui s'installent sur Saint-Caprais (+ 62% depuis 2014)

Une commune résidentielle soumise à pression foncière

- ✓ Un parc de logements en constante augmentation : l'accueil de **335 logements supplémentaires entre 2009 et 2020**, soit environ 30 logements par an en moyenne
- ✓ Une très faible part de logements vacants, mais une évolution à surveiller : en 2020, 48 logements vacants ont été recensés par l'INSEE, soit seulement **3% du parc global**
- ✓ Un parc de logements peu diversifié qui peut être **préjudiciable aux parcours résidentiels**

Perspectives démographiques :

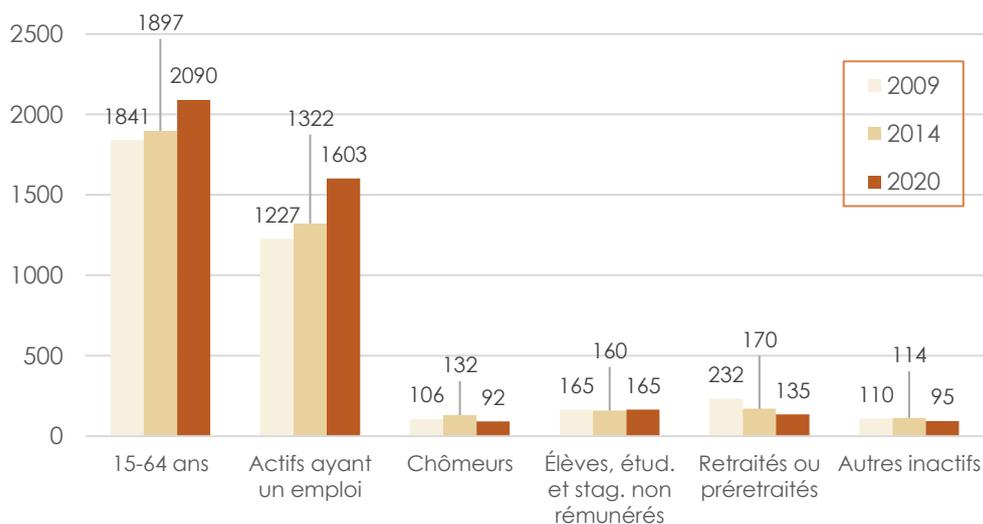
- ✓ La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux pourrait accueillir entre 317 et 836 nouveaux habitants à l'horizon 2034
- ✓ La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux pourrait accueillir entre 154 et 372 nouveaux logements à l'horizon 2034

1.2 ACTIVITES ECONOMIQUES

1.2.1 UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE DE PLUS EN PLUS D'ACTIFS EN RELATION AVEC LES EMPLOIS PROPOSES SUR LA COMMUNE ET LES POLES VOISINS

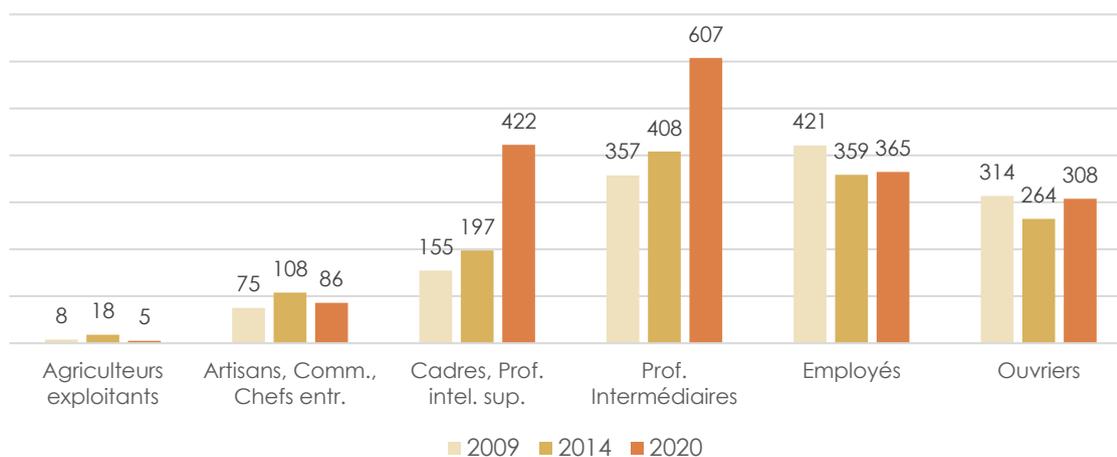
La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux compte, en 2020, 1 695 actifs dans sa population, soit 362 nouveaux actifs depuis 2009.

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



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

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



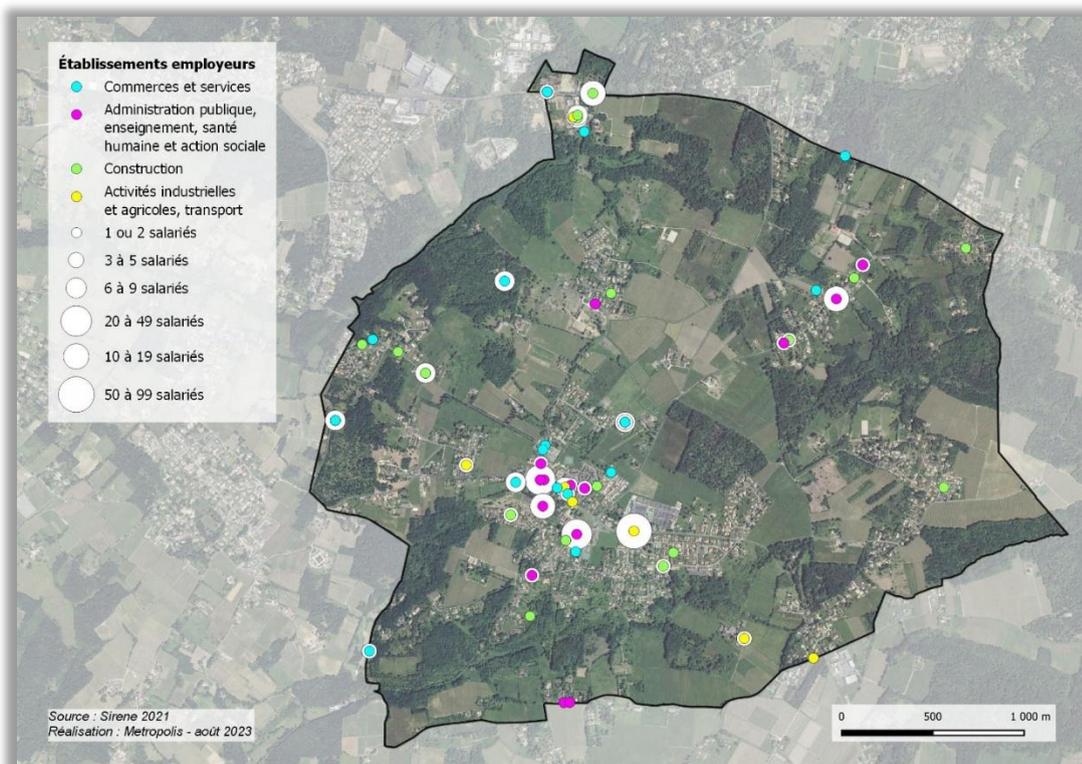
1.2.2 DES FONCTIONS HABITAT – EMPLOI – CONSOMMATION DISSOCIEES

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

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

1.2.3 DES UNITES ECONOMIQUES DISSEMINÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

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



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

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

La part de l'activité agricole est moins importante à Saint-Caprais-de-Bordeaux qu'au niveau intercommunal et départemental, synonyme de perte de ruralité.

1.2.4 UNE RICHESSE AGRICOLE ET VITICOLE

En 2019¹, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux compte **14 emplois agricoles**, contre 22 en 2014 et 24 en 2009. Parmi les actifs, il n'existe plus que **5 agriculteurs-exploitants** en 2019 (contre 18 en 2014 et 8 en 2009). Le nombre d'exploitations a chuté fortement entre 1988 et 2010, avant de remonter à **24 exploitations en 2022**².

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

1.2.5 SYNTHESE

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

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

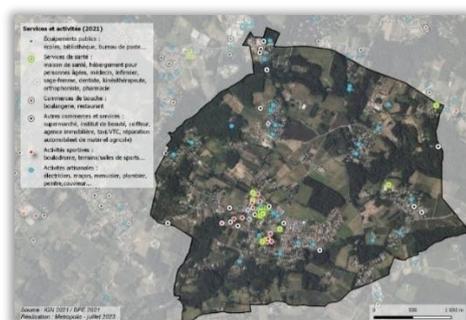
Plusieurs enjeux ressortent de ce diagnostic agricole :

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

1.3 ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, SERVICES ET RESEAUX NUMERIQUES

1.3.1 UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DEVELOPPEE, A PARFAIRE

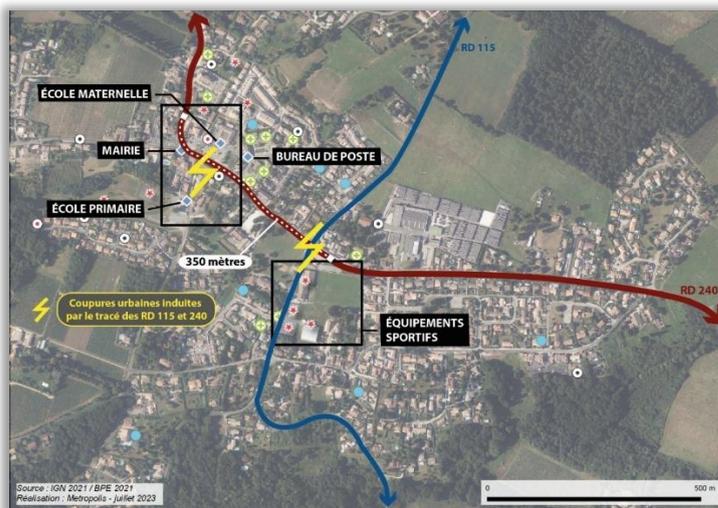
Saint-Caprais-de-Bordeaux étant définie par l'INSEE comme une centralité locale d'équipements et de services, il s'agit principalement de services de proximité, et dans une moindre mesure de services de « gamme intermédiaire » et « supérieure ».



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

¹ Dernier recensement de l'INSEE concernant l'emploi.

² *Source des données 2022 : Observatoire du foncier agricole / Projet Alimentaire Territorial Cœur Entre-deux-Mers (février 2022).



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

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

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

1.3.2 UNE OFFRE DE SOINS SATISFAISANTE

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

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

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

1.3.3 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES : UNE CAPACITE A CONFORTER

L'accueil Petite-Enfance

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose de deux micro-crèches et plusieurs assistant.e.s maternel.le.s (sans relai / maison d'assistant.e.s maternel.le.s).

L'accueil scolaire et périscolaire

Les écoles sont regroupées au cœur du bourg, créant un véritable « pôle scolaire ». Cette centralité peut être l'opportunité de repenser l'accessibilité en modes actifs et la gestion du stationnement aux alentours du secteur.

Saint-Caprais dispose par ailleurs d'un accueil périscolaire et d'un accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) en lien avec les équipements sportifs. Ce pôle d'équipement fait l'objet d'un projet de restructuration globale.

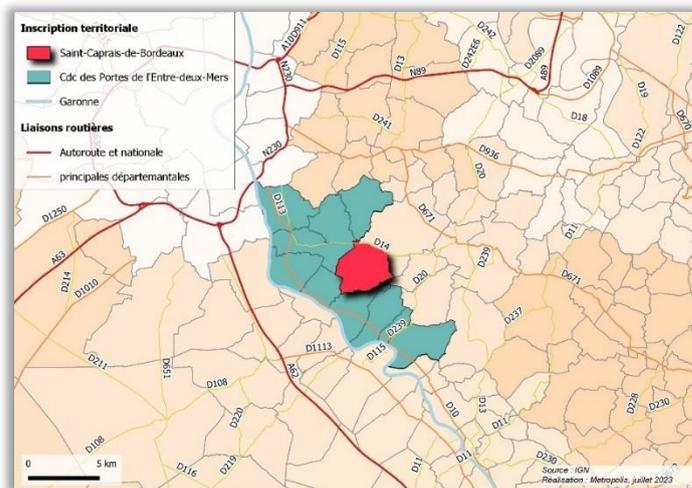
1.3.4 UNE BONNE COUVERTURE NUMERIQUE, LA FIBRE D'ICI 2025

Saint-Caprais dispose de réseaux numériques et téléphoniques de bonne qualité selon l'ARCEP. En juillet 2023, le déploiement de la fibre est en cours sur la commune, menée par le syndicat Gironde Numérique. Selon Gironde Numérique, l'ensemble de la commune devrait être couverte d'ici 2025.

1.4 MOBILITES ET DEPLACEMENTS

1.4.1 UN TERRITOIRE STRUCTURE PAR PLUSIEURS DEPARTEMENTALES

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

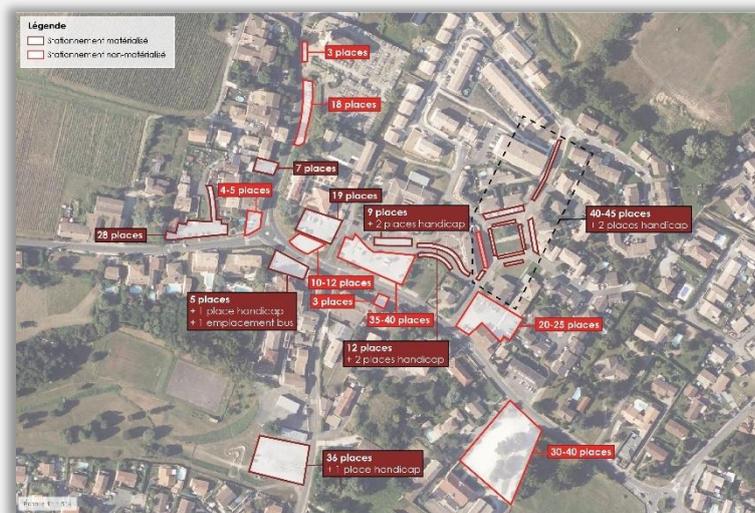


Réseau routier autour de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux

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

Les nuisances et pollutions engendrées par de tels flux ne sont pas négligeable.

1.4.2 SYNTHESE



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

Une forte dépendance à l'automobile individuelle

- ✓ Un fort taux d'équipement automobile : 96% des ménages disposaient d'au moins 1 voiture à Saint-Caprais-de-Bordeaux
- ✓ Peu d'alternatives en transport en commun : L'accessibilité en transports en commun apparaît donc comme étant peu compétitive
- ✓ Aucune aire de covoiturage recensée sur la commune

Des flux domicile-travail concentrés sur la Métropole Bordelaise

- ✓ En 2020, 88% des actifs utilisaient quotidiennement leur voiture personnelle pour se rendre à leur travail

Stationnement et aménagements pour les modes actifs : des enjeux localisés

- ✓ Bornes de recharge pour véhicules hybrides ou électriques : la commune de Saint-Caprais ne dispose d'aucune borne de recharge pour véhicules hybrides ou électriques
- ✓ Stationnement public : l'illustration recense les capacités de stationnement sur le centre-bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux (en nombre approximatif de places) sécurisées et aménagées sur les emprises publiques, ou accessibles sans contraintes spécifiques (accès aux équipements publics, espaces imperméabilisés non-bâties où le stationnement est d'usage...).

Aménagements piétons et cyclables

- ✓ Large partie du trafic motorisé concentrée sur les D240 et D115. Le trafic et la vitesse sur la D240 sont des facteurs importants de dangerosité
- ✓ **Quelques aménagements favorisent une meilleure sécurisation des piétons et cyclistes** : mise en accessibilité de l'arrêt de bus situé sur la D240, dispositifs anti-stationnement gênant, zones 30 ou sens interdits, plateaux surélevés, rétrécissements de voies...

1.5 URBANISME & PATRIMOINE

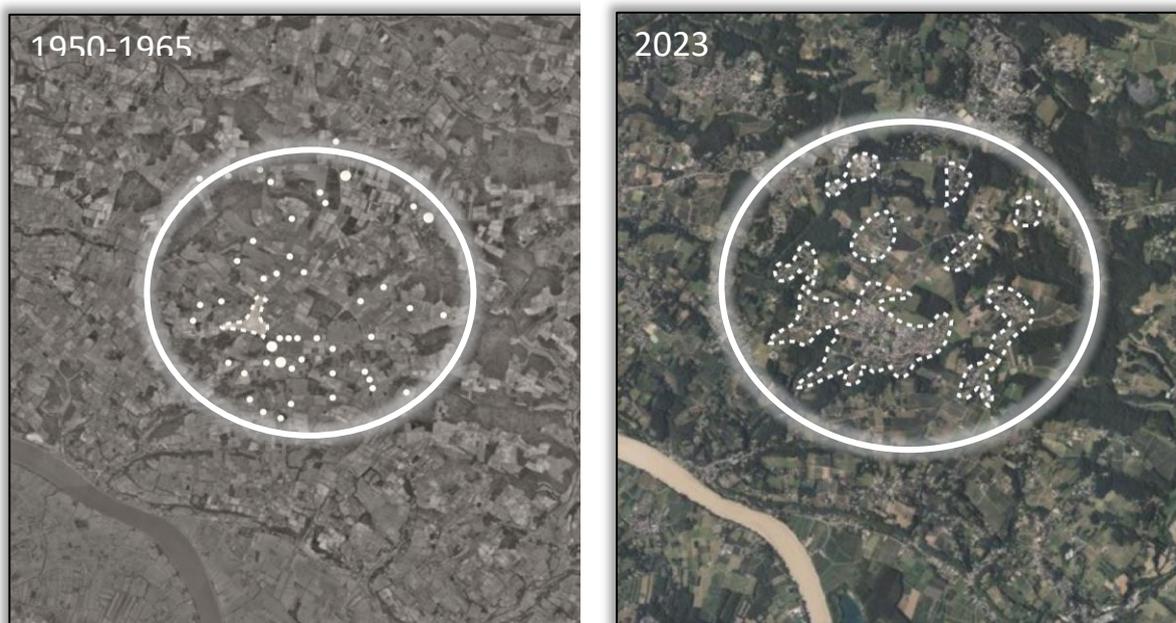
1.5.1 LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

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

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

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

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



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

1.5.2 UNE JUXTAPOSITION DE FORMES URBAINES

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

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

Peu présent sur la commune, l'habitat collectif a essentiellement été développé par les bailleurs sociaux.

1.6 CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

1.6.1 BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

• 25,55 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés entre 2012-2021

Il s'agit de constater la consommation d'espace effective : toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé à la parcelle vers son statut initial, sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état. La période de référence retenue correspond à 2012/2021 (10 années pleines).

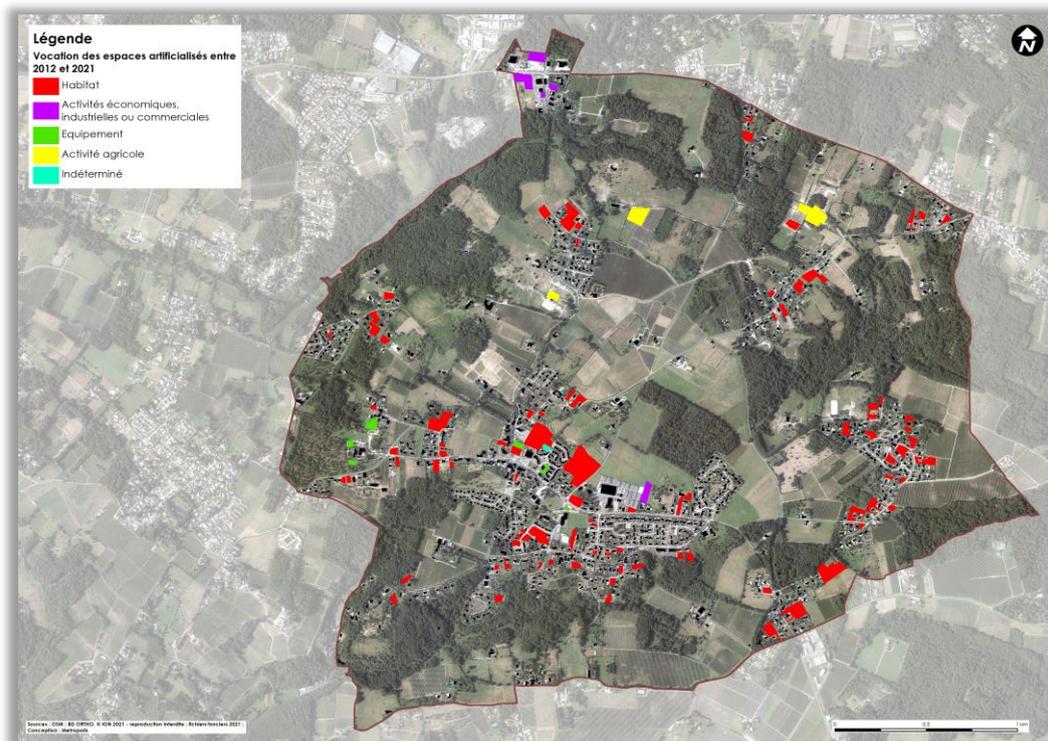
- Lors de ces 10 années, 25,55 hectares ont été urbanisés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux :
 - 81% de l'espace urbanisé a permis de développer l'habitat,
 - 7% les activités économiques, industrielles ou commerciales,
 - 12% les équipements de superstructures ou d'infrastructures et l'activité agricole.

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

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

	Territoires artificialisés	Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)			Bâti détruit	Total général
		Territoires agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Total espaces NAF		
Habitat	9,11	9,45	1,84	11,29	0,26	20,67
Activités	0,83	0,42	0,45	0,87	/	1,70
Équipements	0,33	/	0,54	0,54	/	0,87
Activité agricole	/	1,09	1,12	2,21	/	2,20
Indéterminé	/	0,11	/	0,11	/	0,11
Total général	10,27	11,07	3,94	15,02	0,26	25,55

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



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

- **85,71 hectares d'espaces libres au sein du PLU en vigueur**
 - 77,36 hectares à destination d'habitat, dont 66,42 en zone urbaine, 2,33 en zone à urbaniser à long terme et 8,6 en zone hors espaces libres du PLU ;
 - 8,35 hectares à destination d'activité économique en zone urbaine.

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

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

- **77,36 hectares d'espaces libres à vocation d'habitat au sein des enveloppes urbaines du SCOT**
 - 15,51 hectares en unité foncière libre,
 - 61,85 hectares par division parcellaire, donc moins facilement mobilisables.

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

surdensification.

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

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

2. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

2.1 ESPACES NATURELS REMARQUABLES

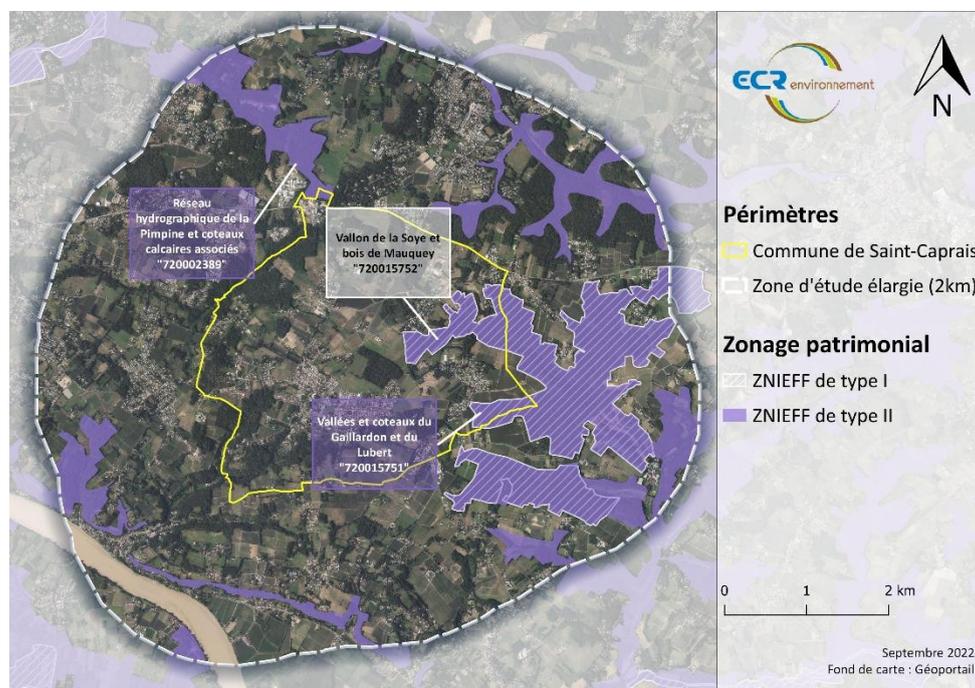
2.1.1 SYNTHÈSE

Certains espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt naturel, paysager ou historique montrent une qualité ou intérêt qui se traduit par une reconnaissance au niveau européen, national ou régional (voire un niveau plus local). Ces sites peuvent alors faire l'objet de classements ou d'inventaires, voire de « labels », qui contribuent à leur préservation à long terme. Bien que tous ces zonages n'aient pas obligatoirement une portée réglementaire, ils doivent néanmoins être pris en compte par le PLU afin de définir un projet de territoire qui permette :

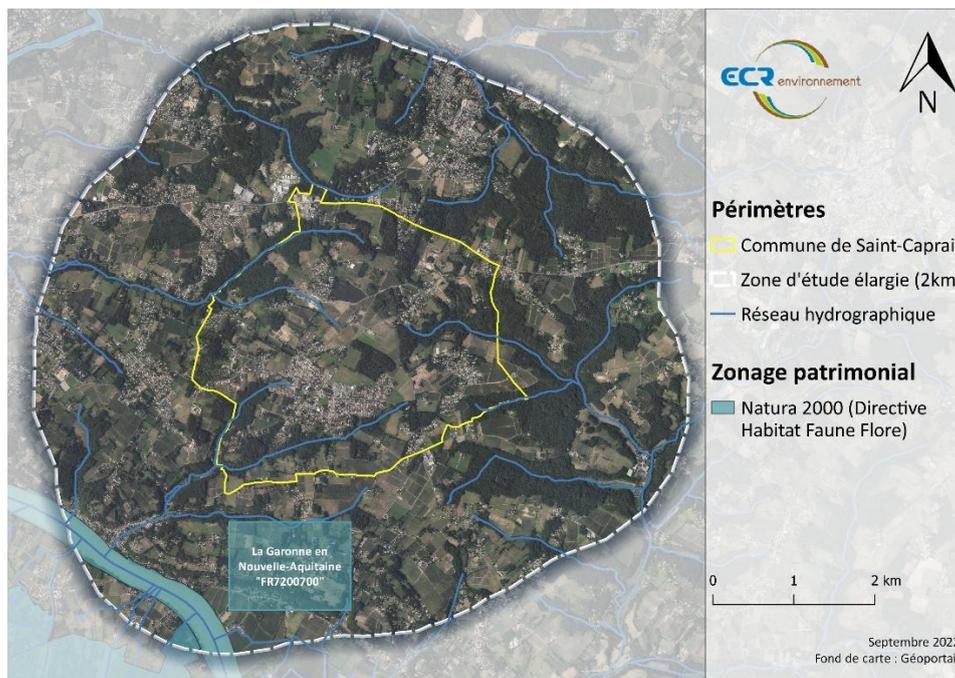
- La pérennité de ce cadre rural de qualité,
- Une meilleure prise en compte des incidences potentielles des aménagements et la définition de modalités d'aménagement qui évitent une pression anthropique sur les espaces naturels et semi-naturels les plus fragiles.

Sur le territoire du PLU sont répertoriées :

- 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), réparties en 1 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II
- Aucun site Natura 2000 mais un site Natura 2000 (Directive Habitat-Faune-Flore) est présent à moins de 2km du territoire
- 1 Réserve mondiale de Biosphère



Cartographie des ZNIEFF identifiées sur le périmètre du PLU



Cartographie des Sites Natura 2000 identifiés aux alentours du périmètre du PLU

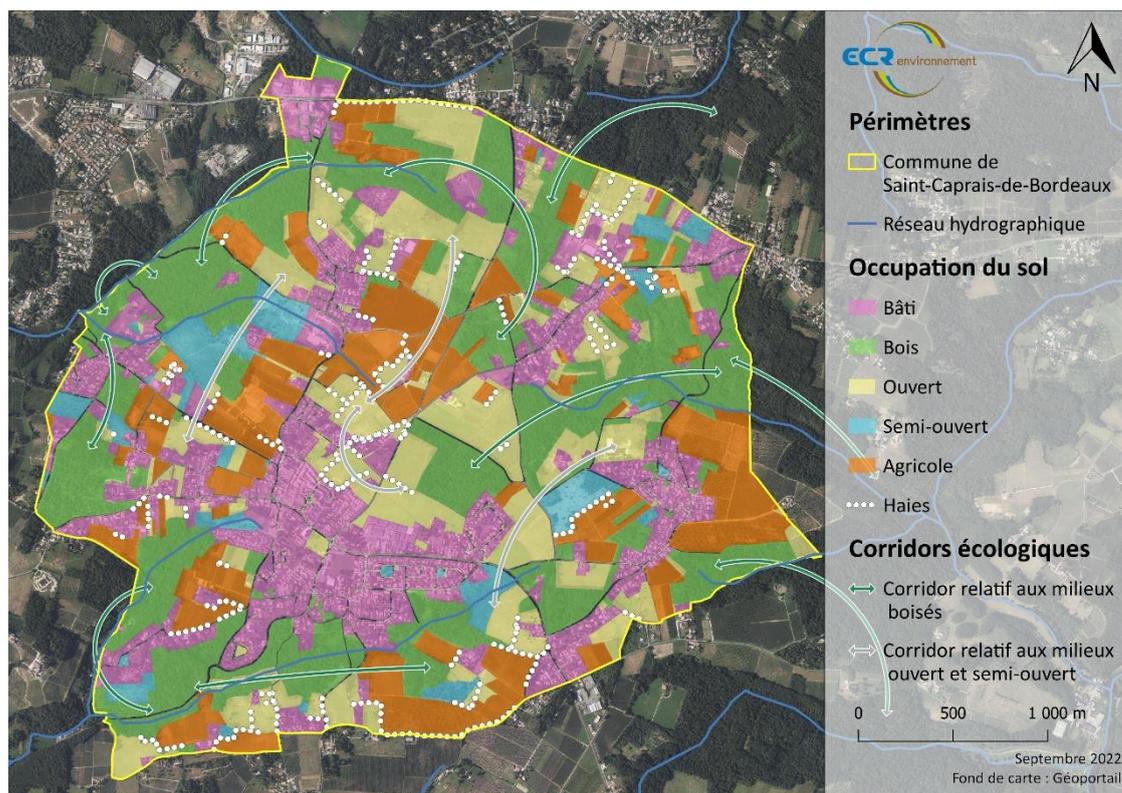
2.2 UNE RICHESSE ECOLOGIQUE QUI SE REVELE SUR LE TERRITOIRE

2.2.1 SYNTHESE

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux présente plusieurs grands types d'habitats naturels:

- **Un territoire majoritairement boisé** : les espaces boisés couvrent environ 30% du territoire de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux. Les boisements de feuillus sont largement dominants sur le territoire. On retrouve également des arbres plus isolés, des petits bosquets (parcs), alignements d'arbres et boisement mixte au nord de la commune.
- **Une part importante de milieux urbains**: 25% du territoire est recouvert de milieux urbains. Bien que réputés peu propices à l'accueil de la biodiversité, ces milieux fortement anthropisés, peuvent être le support d'expression d'une faune d'intérêt y compris patrimoniale.
- **Une influence agricole bien présente** : les zones de cultures (céréales en particulier) sont bien représentées sur le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux. La totalité des milieux agricoles représentent 20% du territoire. Malgré des pratiques souvent intensives et réputées peu propices à l'accueil d'une biodiversité remarquable, les milieux agricoles cultivés constituent le support d'expression d'une biodiversité souvent plus ordinaire mais qui participe fortement au fonctionnement écologique global du territoire.
- **Un système bocager, des milieux ouverts et des haies** : les milieux ouverts sont les moins représentés à l'échelle du territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux avec 19% de recouvrement. Ce type de milieux peuvent être source de biodiversité en abritant des communautés et des espèces végétales d'intérêt patrimonial.

La carte suivante présente la synthèse des habitats naturels du territoire.



2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE

2.3.1 SYNTHÈSE

Si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des objectifs écologiques, elle permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, par le maintien de services rendus par la biodiversité (production de bois énergie, pollinisation, bénéfiques pour l'agriculture, amélioration de la qualité des eaux, régulation des crues...), par la mise en valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi par les interventions humaines qu'elle implique sur le territoire (ingénierie territoriale, mise en valeur, gestion et entretien des espaces naturels, etc.).

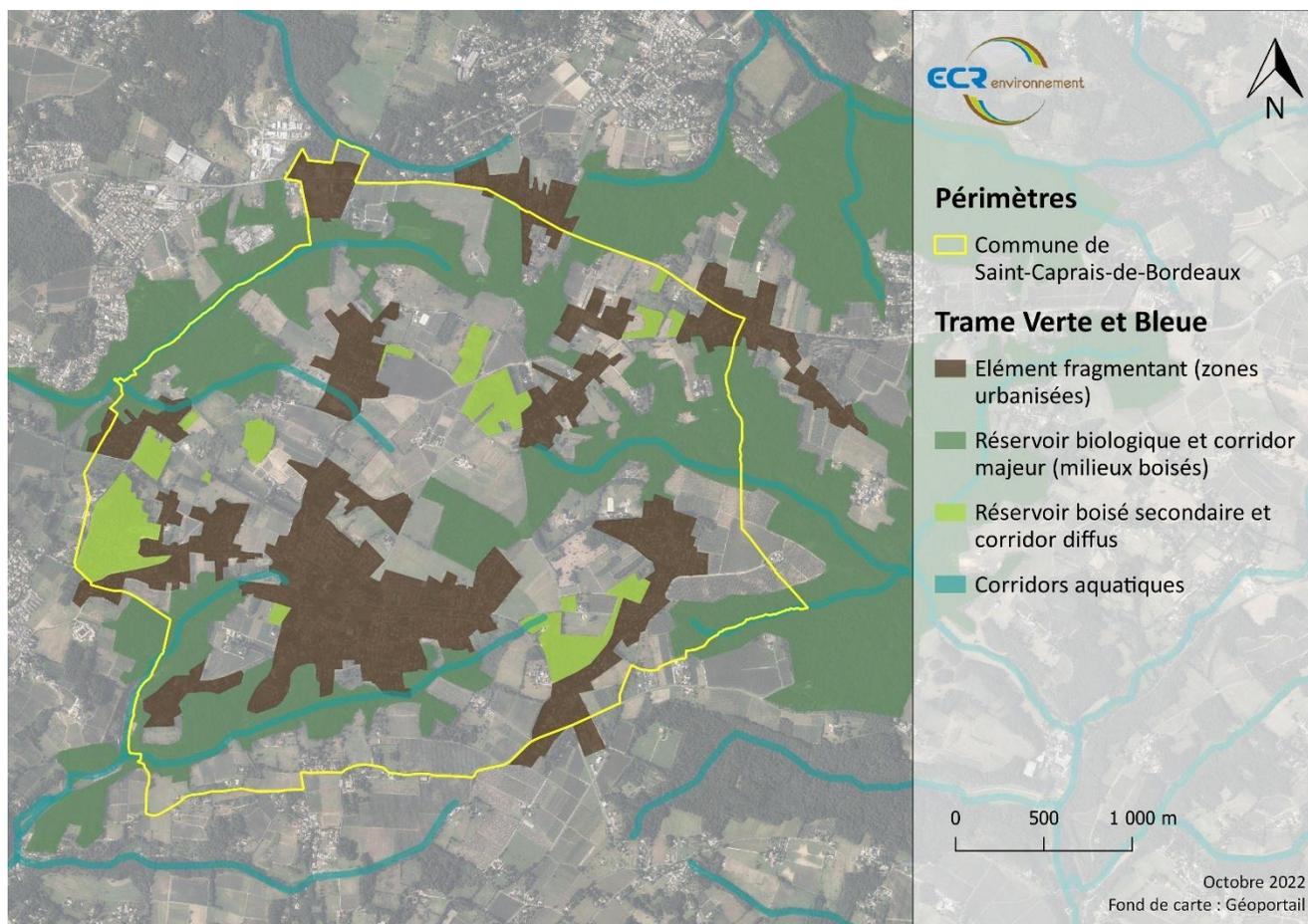
La prise en compte des continuités écologiques identifiées dans les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités (SCoT et PLU), mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet de mieux intégrer les enjeux de biodiversité dans les projets de territoire.

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux recèle une diversité de milieux naturels. L'analyse de l'occupation des sols a abouti à la distinction de 5 sous-trames sur le territoire :

- La sous-trame des boisements
- La sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts
- La sous-trame des milieux agricoles
- La sous-trame des milieux urbains

➤ La sous-trame des milieux aquatiques

Définition de la TVB et des corridors écologique, Saint-caprais-de-bordeaux



2.4 SYNTHÈSE : MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Le territoire de Saint-Caprais de Bordeaux se caractérise par un paysage faiblement dominé par les boisements. De ce fait, le fonctionnement écologique repose principalement sur la sous-trame des milieux boisés qui peuvent servir de corridors entre les plus grands espaces boisés comme il peut y avoir en périphérie est de la ville. Les milieux ouverts et semi-ouverts sont quant à eux relativement plus isolés. C'est pourquoi, pour la sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts, la préservation des corridors, et notamment des haies, s'avère importante. En effet, le bocage, bien que présent ne s'exprime pas bien au sein du territoire du fait de la pauvreté du réseau de haies qui est trop discontinu.

La commune de Saint-Caprais présente une mosaïque de milieu intéressante qui se caractérise par des milieux plutôt segmentés et de petites tailles mais jamais complètement isolés. En effet, les différentes entités sont relativement proches les unes des autres d'un point de vue spatial, ce qui compense le manque de grand espace naturel (hormis le boisement nord-est compris dans la ZNIEFF) en donnant une certaine cohésion.

Bien qu'ayant une répartition des milieux plutôt hétérogènes, le territoire garde une cohésion écologique de par la proximité des milieux entre eux.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> — Un territoire hétérogène en termes de paysages — Des petites surfaces de milieux naturels mais relativement bien connectées entre elles 	<ul style="list-style-type: none"> — Faible présence de haies — Pas de grands réservoirs de Biodiversité au sein de la commune — Connexion écologique fragile
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> — Augmentation de l'attractivité du territoire — Possibilité des écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services 	<ul style="list-style-type: none"> — Pas de prise en compte de la Trame verte et bleue dans le PLU — Fonctionnalité écologique perturbée
Les enjeux	
<p>La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux ne présente aucun réservoir de biodiversité, cependant, on retrouve une hétérogénéité de milieux relativement bien connectés entre eux de par leur proximité ce qui permet d'avoir des corridors écologiques secondaires plutôt diffus. Néanmoins la faible présence de haies sur la commune restreint fortement ces continuités écologiques et rend certaines continuités fragiles. Ces dernières doivent être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il s'agit ici de considérer cette trame naturelle non pas comme une contrainte environnementale, mais comme un capital à préserver et un élément à part entière de la stratégie d'aménagement et de développement du territoire.</p>	

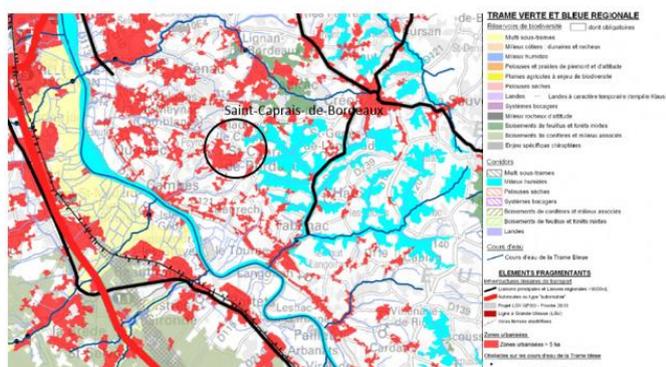
3.1 LES DOCUMENTS CADRES EN MATIERE DE PAYSAGE

3.1.1 LE SCOT SUR SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX



La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux fait partie intégrante du **SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise** qui intègre 97 autres communes. Le SCOT ayant été approuvé début 2014, la compatibilité du PLU avec le SCOT doit être assurée. Les extraits cartographiques ci-dessous montrent les continuités écologiques identifiées sur l'aire métropolitaine bordelaise et à plus petite échelle sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

3.1.2 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE, UN DOCUMENT CADRE



Extrait cartographique du SRCE Aquitaine sur le secteur du PLU

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été initié par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) de juillet 2010 en son article 121 (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'environnement). **Il constitue la pierre angulaire de la démarche Trame verte et bleue à l'échelle régionale**, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

Du fait de son annulation, le SRCE Aquitaine ne constitue plus un document cadre que les collectivités doivent obligatoirement « prendre en compte » au moment de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme. En revanche, il constitue un porter à connaissance important qui tisse le réseau écologique régional : le territoire doit donc s'y inscrire en tenant compte des différences d'échelle. Les continuités écologiques identifiées sur le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux dans le cadre du SRCE Aquitaine sont présentées dans l'extrait cartographique ci-contre.

3.1.3 PREAMBULE

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux présente des caractéristiques paysagères issues de son contexte géographique et de son histoire.

Elle se situe à la rencontre de deux entités paysagères définies dans l'Atlas des Paysage de la Gironde :

- **F5 : L'entre-deux mers de Créon** pour la moitié Nord-Est de la commune.

Paysage de vallons étroits et escarpés accueillant des boisements, tandis que les plateaux sont occupés par l'agriculture et l'urbanisation. Près de l'agglomération bordelaise, la pression foncière se fait plus forte, comme à Saint-Caprais, où le bâti s'impose dans ce paysage naturel.

- **F6 : Les collines sud de l'Entre-Deux-Mers** pour la moitié Sud-Ouest de la commune.

Les collines sud de l'Entre-Deux-Mers constituent l'interface entre le plateau et la vallée de la Garonne. Leur relief accidenté crée une diversité de paysages dans la continuité des vallons de l'entre-deux mers de Créon. À Saint-Caprais, les versants abrupts accueillent aujourd'hui des boisements, l'urbanisation se partageant les plateaux avec les secteurs cultivés dominant les hauteurs. Les vallons, très abrupts, contraignent fortement l'occupation de ces collines. À Saint-Caprais, la pression foncière est importante en raison de sa proximité d'avec la Métropole Bordelaise.

3.1.4 LES ENTITES PAYSAGERES

En conséquence, les différents paysages rencontrés sur le territoire s'organisent autour de ces contraintes géographiques :

3.1.4.1 PAYSAGES URBAINS

Ils concernent principalement le Bourg et ses abords immédiats auxquels s'ajoutent des hameaux ou lotissements isolés.

Ce paysage urbain est essentiellement concentré aux abords du bourg dont la structure historique initiale, organisée autour de l'Église et de la Mairie, a fortement évolué au cours du XX^e Siècle, les espaces d'agriculture vivrière qui l'accompagnaient ayant été consommés par les différentes extensions urbaines.

SYNTHÈSE PAYSAGES URBAINS :

- Des espaces urbains concentrés sur le plateau en concurrence avec les usages agricoles.
- Un centre bourg récemment densifié et banalisé dont les espaces non bâtis sont dévolus à la voiture et peu aux espaces publics « piétons ».
- Un patrimoine bâti notable mais peu perceptible et peu mis en valeur par les espaces contigus.
- Des développements périphériques en lotissements, puis en linéaire accompagnant les voies, qui ont limité le mitage du territoire mais ont refermé le paysage perçu le long des voies.

3.1.4.2 PAYSAGES AGRICOLES

Les paysages Agricoles ont occupé le plateau, mais aussi les vallons, essentiellement en polyculture jusqu'au milieu du XX^e Siècle. Jusqu'à cette époque les boisement sont rares et n'occupent que les espaces les plus difficilement valorisables. Les parcelles sont alors réduites et les cultures variées.

Visualisation des espaces agricole sur photo IGN ancienne avec repérage du plateau

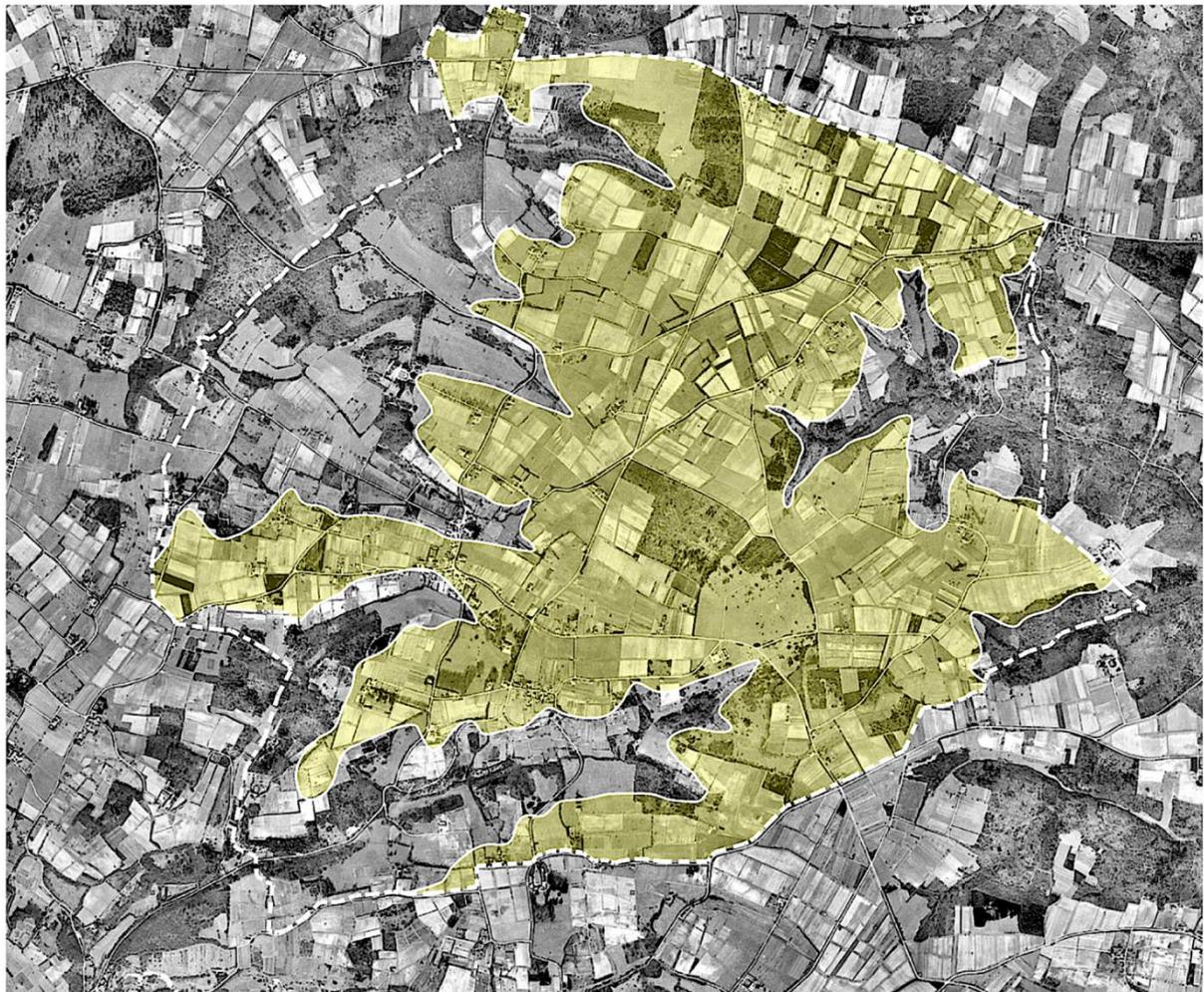


Photo aérienne IGN – env. 1950 (srce. IGN)

SYNTHÈSE PAYSAGES AGRICOLES :

- Des paysages agricoles homogénéisés (vignes, prairies) en recul vis-à-vis d'un enrichissement en progression.
- Des prairies en progression correspondant aux nouveaux usages sociaux (Chevaux)
- Un maintien d'un réseau de haies encore significatif

3.1.4.3 PAYSAGES DES VALLONS

Historiquement agricoles, les vallons sont une des composantes majeures du paysage du plateau. Ils offraient en particulier des échappées visuelles vers les paysages lointains et la vallée de la Garonne, qui ont été occultées par les enrichissements de déprise récents.

SYNTHÈSE PAYSAGES :

- Un Paysage morcelé et concentrique sur le plateau, bordé par le relief des vallons en périphérie.
- Des zones urbaines et espaces agricoles imbriqués en mosaïques au centre, entourés par les zones boisées des vallons en cours d'enrichissement

3.1.5 SYNTHÈSE

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> – Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels et agricoles tels que les milieux boisés d'enfrichement des vallons et le système de haies. – Des paysages maintenus encore ouverts par la persistance et la mutation des activités agricoles – Des boisements d'enfrichement dans les vallons qui créent de nouveaux réservoirs de biodiversité et certains usages récréatifs (cheminements) – Des éléments ponctuels mais qualitatifs de patrimoine bâtis 	<ul style="list-style-type: none"> – Un équilibre paysager précaire au regard de l'accélération des dynamiques de mutations agricoles et urbaines. – La fermeture progressive des panoramas des vallons par enfrichement – Des usages et fonctions des espaces naturels parfois entravés par le morcellement du paysage et ses discontinuités.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> – Renforcement des qualités paysagères par la maîtrise des projets territoriaux à travers le plan de paysage de la CC Les Portes de l'Entre-deux-Mers et les recommandations du PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> – Banalisation des paysages urbains amplifiée par une pression foncière accrue – Perte de valeur des patrimoines bâtis dans des espaces banalisés – Enfrichements de déprise agricole
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> – Le maintien des équilibres et des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels, et d'activités agricoles, artisanales, intégrant le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, en s'appuyant sur les motifs naturels existants tels que les haies. – La préservation des espaces ouverts de points de vue et des panoramas. – La préservation et mise en valeur des patrimoines bâtis. – L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun et image qualitative du territoire. – La mobilisation des outils du paysage pour répondre aux enjeux environnementaux que sont, entre autres, mais pas seulement, la gestion des eaux de surface et les îlots de chaleur. 	

4. RESSOURCES ET CAPACITES DE DEVELOPPEMENT

4.1 L'EAU AU REGARD DU SDAGE ADOUR GARONNE

4.1.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ADOUR-GARONNE

4.1.1.1 QUELQUES PREALABLES

Source : site Gest'Eau ; Agence de l'Eau Adour-Garonne

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux. Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

La Communauté d'Agglomération du Libournais se situe sur le grand bassin hydrographique Adour Garonne. Les communes sont ainsi toutes concernées par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

Le SDAGE 2022-2027 en vigueur a établi 4 orientations fondamentales :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ;



Le SDAGE : un document cadre majeur fixant la politique de l'eau à l'échelle du bassin Adour Garonne

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE en vigueur. Le SCOT, en tant que document dit « intégrateur », assure cette articulation.

4.1.1.2 LA DIRECTIVE CADRE EUROPEENNE SUR L'EAU, DITE « DCE »

La directive du 23 octobre 2000 adoptée par le Conseil et par le Parlement européen définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen.

La DCE fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les eaux souterraines.

Les SDAGE, ainsi que les SAGE locaux, s'appuient sur la DCE pour établir les principales règles qui devront être mises en application, en vue notamment d'une reconquête progressive de la qualité des masses d'eau des territoires.

4.1.2 LES EAUX SOUTERRAINES

4.1.2.1 DEFINITIONS

Qu'est-ce qu'une masse d'eau ?

Une masse d'eau correspond d'une façon générale sur le district hydrographique, à une zone d'extension régionale représentant un aquifère ou regroupant plusieurs aquifères en communication hydraulique, de taille importante. Leurs limites sont déterminées par des crêtes piézométriques lorsqu'elles sont connues et stables (à défaut par des crêtes topographiques) ou encore par la géologie.

Seuls les aquifères pouvant être exploités à des fins d'alimentation en eau potable, par rapport à la ressource suffisante, à la qualité de leur eau et/ou à des conditions technico-économiques raisonnables, ont été retenus pour constituer des masses d'eaux souterraines dans le cadre des SDAGE.

Qu'est-ce que le bon état d'une masse d'eau souterraine ?

Afin d'avoir une ressource en eau durable, le SDAGE a pour objectif le « bon état » global des masses d'eau souterraine. Le « bon état » global apparaît pour les eaux souterraines lorsque les « bons états » chimique ET quantitatif sont atteints.

Le « bon état » chimique des eaux souterraines Le « bon état » quantitatif des masses d'eau

Quelle est la différence entre « nappe libre » et « nappe captive » ?

On distingue deux types de nappes :

les nappes libres, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est égale à la pression atmosphérique. les nappes captives, où la pression de l'eau, à la surface de la nappe, est supérieure à la pression atmosphérique.

4.1.2.2 ÉTAT DES MASSES D'EAU SOUTERRAINES LIÉES A SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

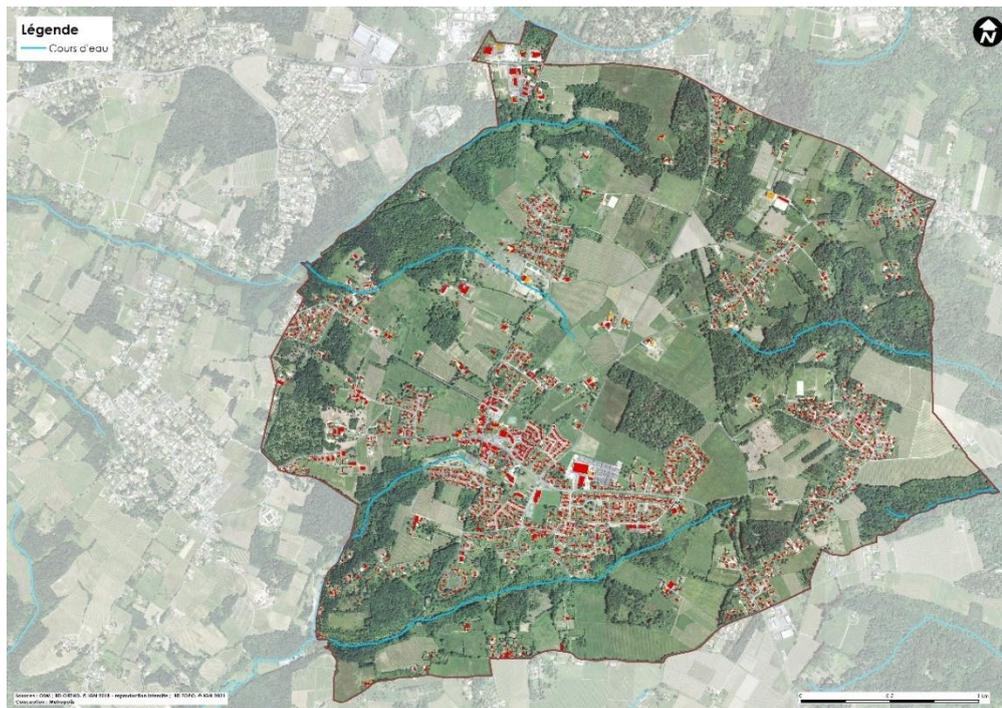
Dans le SDAGE Adour-Garonne (cycle 2022-2027), **7 masses d'eau souterraines** sont répertoriées au droit de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

- Toutes les masses d'eau souterraines situées au droit de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux présentent un bon état chimique ;
- Deux masses d'eau souterraines présentent un mauvais état quantitatif (FRFG072 et FRFG114). Ces deux masses d'eau sont concernées par des pressions significatives liées aux pressions de prélèvement ;
- Les deux masses d'eau citées précédemment, disposent d'un objectif moins strict (OMS) en ce qui concerne le « bon état quantitatif ». En effet, il est considéré que l'atteinte du bon état est impossible ou revêt un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

4.1.3 LES EAUX SUPERFICIELLES

4.1.3.1 CONTEXTE HYDROLOGIQUE ET CARACTERISTIQUES LOCALES

Les eaux superficielles comprennent d'une part les eaux courantes, les zones de source, les cours d'eau et estuaires, les canaux, et d'autre part les eaux stagnantes, les retenues, les étangs, les lacs... L'aire d'alimentation d'un cours d'eau ou d'un lac correspond au bassin versant de ce cours d'eau, ou bassin hydrographique.



Contexte hydrologique sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (Source : IGN)

4.1.3.3 LES OBJECTIFS DE LA DCE POUR LES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

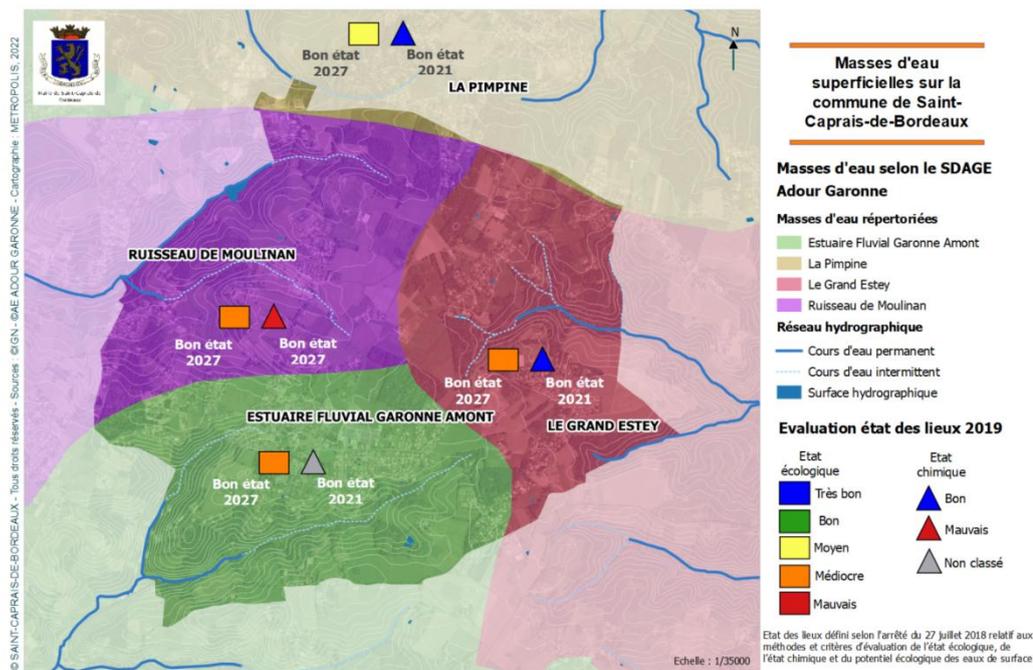
Parmi les eaux superficielles, on distingue les masses d'eau naturelles des masses d'eau fortement modifiées et artificielles. Les **masses d'eau naturelles** peuvent être des tronçons de cours d'eau au fonctionnement hydromorphologique homogène, des plans d'eau ou des eaux littorales (eaux côtières, eaux de transition). Les **masses d'eau fortement modifiées** désignent les eaux dont les caractéristiques ont été fondamentalement modifiées afin de permettre des activités économiques. Les **masses d'eau artificielles**, quant à elles, ont été créées pour assurer ces activités. Pour être désignées comme masses d'eau fortement modifiées ou masses d'eau artificielles dans les SDAGE, les masses d'eau doivent répondre à un certain nombre de critères énumérés dans la Directive Cadre sur l'Eau.

4.1.3.4 L'ETAT DES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES LIEES A SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX

A l'instar des masses d'eau souterraines, le SDAGE Adour Garonne découpe l'ensemble de son territoire en différentes masses d'eau « rivières ». Les informations ci-après indiquent les principales données issues du SDAGE Adour Garonne pour les masses d'eau situées au droit du territoire communal.

La commune identifie quatre masses d'eau superficielles dont une masse d'eau de « transition » et trois masses d'eau « rivière » :

- masse d'eau de transition : Estuaire Fluvial Garonne Amont (FRFT33)
- masses d'eau rivière :
 - Le Grand Estey (FRFT33_10)
 - Le ruisseau du Moulinan (FRFT33_12)
 - La Pimpine (FRFT33_15)



4.1.4 LES ZONAGES REGLEMENTAIRES

Source : Agence de l'Eau Adour Garonne.

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par le zonage réglementaire suivant : « Zone de Répartition des Eaux ». En revanche, il ne se situe pas dans l'emprise de la zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole du bassin Adour-Garonne (selon l'arrêté du 21/12/2018), ni en « Zone Sensible » (c'est-à-dire sujette à l'eutrophisation, et dans laquelle les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits).

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux intersecte le périmètre de deux SAGE dont le **SAGE Nappes profondes de Gironde** et le **SAGE Vallée de la Garonne**.

4.1.4.1 LE CLASSEMENT EN ZONE DE REPARTITION DES EAUX, DITE « ZRE »

Afin de retrouver une gestion durable de la ressource en eau, le décret 94-354 du 29 avril 1994 (modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003) instaure les Zones Répartition des Eaux (ZRE), dans les secteurs présentant une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources en eau par rapport aux besoins.

Dans les zones ainsi délimitées, les seuils d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sont plus contraignants. Tout prélèvement inférieur à 8m³/h est soumis à déclaration, tout prélèvement supérieur à 8m³/h est soumis à autorisation. L'instauration d'une ZRE permet ainsi d'avoir une connaissance plus précise de la ressource et un meilleur contrôle des prélèvements.

Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par l'arrêté n°E2005/14 du 28/02/2005 (ZRE 3302), qui complète et remplace l'arrêté du 28/04/1995 – Annexe B (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). La ZRE est définie au titre de l'aquifère supérieur de référence « Oligocène à l'Ouest de la Garonne ».

4.1.5 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX « NAPPES PROFONDES DE GIRONDE » ET « VALLEE DE LA GARONNE »

4.1.5.1 LE SAGE NAPPES PROFONDES DE GIRONDE

Le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par le SAGE Nappes Profondes de Gironde, porté par le SMEGREG à l'échelle du département girondin. Le SAGE a fait l'objet d'une première révision qui a été approuvée par arrêté préfectoral le 18 juin 2013. Le SAGE est de nouveau entré en révision début 2024.

Le SAGE Nappes Profondes poursuit plusieurs objectifs :

- La gestion des nappes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène, et du Crétacé ;
- Maîtriser la surexploitation à grande échelle des nappes de l'Eocène et du sommet du Crétacé supérieur ;
- Maîtriser la surexploitation locale de la nappe de l'Oligocène ;
- Gérer l'alimentation en eau potable qui constitue, comme dit précédemment, le premier usage des nappes profondes de Gironde (85% des prélèvements).

Ces objectifs ont pour traduction la mise en œuvre d'une politique à l'échelle départementale organisée donc autour de 4 enjeux majeurs :

- Améliorer la qualité des eaux souterraines dans l'objectif d'atteinte du bon état des eaux ;
- Gérer les prélèvements et les ouvrages ;
- Économiser l'eau ;

Identifier et mettre en œuvre des ressources de substitution

4.1.5.3 LE SAGE VALLEE DE LA GARONNE

Le SAGE Vallée de la Garonne a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2020. Le périmètre de celui-ci a été défini par le préfet de Haute-Garonne au cours de la phase préliminaire de la démarche (2007-2010).

Le SAGE Vallée de la Garonne fait partie des SAGE les plus étendus. Il concerne la quasi-intégralité de la Garonne (plus de 500 km) et intègre près de 1000 cours d'eau (6000 km de linéaire). Il couvre une superficie de plus de 8 000 km² et concerne près d'1,5 million d'habitants. Il s'étend sur 2 régions, 7 départements et 813 communes.

Le SAGE Vallée de la Garonne fait partie des SAGE prioritaires. Le SDAGE Adour-Garonne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) l'a désigné comme SAGE prioritaire. Cinq points de vigilance ont été identifiés : la préservation de l'écosystème, le risque inondation, le déficit en eau, la qualité des eaux et la mise en place des conditions nécessaires à la bonne mise en œuvre du SAGE.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PAGD du SAGE. Le SCOT, en sa qualité de document « intégrateur », assure cette articulation.

4.2 L'ASSAINISSEMENT

4.2.1 QUELQUES RAPPELS

L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées.

En fonction de la concentration de l'habitat et des constructions, l'assainissement peut être :

- *collectif (AC)* : l'assainissement est dit "collectif" lorsque l'habitation est raccordée à un réseau public d'assainissement. Cela concerne le plus souvent les milieux urbanisés ou d'habitats regroupés. Les réseaux de collecte des eaux usées ou "égouts" recueillent les eaux usées, principalement d'origine domestique, et les acheminent vers les stations d'épuration (STEP). Le traitement des eaux usées est réalisé dans les STEP qui dégradent les polluants présents dans l'eau, pour ne restituer au milieu récepteur (exemple : cours d'eau) que les eaux dites "propres" (mais non potables) et compatibles avec l'écosystème dans lequel elles sont rejetées.
- *non collectif (ANC)* : l'assainissement non collectif, aussi appelé assainissement autonome ou individuel, constitue la solution technique et économique la mieux adaptée en milieu rural (source : Agence de l'Eau Adour Garonne). Ce type d'assainissement concerne les maisons d'habitations individuelles non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées. Elles doivent en conséquence traiter leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu récepteur (sol ou milieu superficiel). Les installations d'ANC doivent permettre de traiter l'ensemble des eaux usées d'une habitation : eaux vannes (eaux des toilettes) et eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...).

4.2.2 L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux est raccordée à une station d'épuration : la STEP CAMBES 2 (ou CAMBES SAINT-CAPRAIS). Elle est toutefois localisée sur la commune de Cambes. La STEP collecte également des ERU de Cambes et de Madirac. Le réseau de collecte comprend 646 abonnés sur Cambes, 116 abonnés sur Madirac et 1374 abonnés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux (état au 31/12/2023). Tous sont de type domestique.

4.2.3 L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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

Le service public d'assainissement non collectif comptabilise 5 173 habitants, pour un nombre total d'habitants résidents sur le territoire du service de 18628.

Le nombre d'abonnés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux est de 216, au 31/12/2023.

4.2.4 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

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).

L'eau alimentant la SIEA des Portes de l'Entre deux Mers provient de 7 forages profonds captant la nappe de l'Eocène.

4.3 LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires en ce qui concerne les études microbiologiques. • Une station d'épuration qui dispose de capacités résiduelles de traitement suffisantes pour ne pas constituer un facteur limitant le développement démographique. • Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui ne constituent pas un facteur limitant le développement démographique, mais appellent toutefois à la vigilance compte tenu de l'attractivité des communes de l'Entre-Deux Mers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un état quantitatif mauvais et un Objectif Moins Strict. • La vulnérabilité des masses d'eau superficielle « Estuaire Fluvial Garonne Amont » et « Ruisseau du Moulinan », qui montrent un état très dégradé sur le plan écologique. • Une eau potable distribuée qui n'est pas conforme concernant les études physico-chimiques.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux...), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses. • La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires du parc d'assainissement collectif. • Œuvrer à la préservation de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource. • La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ». • L'encouragement à des pratiques hydro-économiques, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité). • La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local. • L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource. 	

5. AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

5.1 LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires ▪ Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée). ▪ Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dépendance à la voiture individuelle qui s'accroît, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives. ▪ Une ressource en bois assez peu valorisable, du fait d'enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Saint-Caprais-de-Bordeaux s'inscrit.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et <i>in fine</i> l'impact du secteur routier. • La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre. • La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre deux Mers. 	<ul style="list-style-type: none"> • La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance. • Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT. • La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs (notamment scolaires). • En cas d'extension urbaine, permettre la création de zones de transition (« espace tampon ») entre les espaces productifs agricoles et urbains, afin de limiter les conflits d'usages et l'exposition des personnes aux produits phytopharmaceutiques le cas échéants. 	

6. RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

6.1 LES POINTS ESSENTIELS A RETENIR

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire épargné par les sites et sols pollués ▪ Des équipements de défense contre les incendies globalement tous disponibles. ▪ Un territoire peu concerné par les problématiques de débordement des cours d'eau ▪ Un territoire préservé des phénomènes de remontées de nappes souterraines ▪ Une commune à tonalité rurale, préservée de l'activité industrielle lourde (pas de site SEVESO, pas d'ICPE soumise à autorisation à ce jour). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles (aléa majoritairement fort) ▪ Un territoire qui répertorie des mouvements de terrain et cavités souterraines abandonnées d'origine non minière, qui ont induits la prescription d'un Plan de Prévention des Risques (en cours d'élaboration). ▪ Certains secteurs témoignent d'une sensibilité potentielle au cheminement de l'eau ▪ Un territoire plutôt rural mais concerné localement par les nuisances sonores associées au réseau routier.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'élaboration du PPR_{MT}, qui contribuera à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques de mouvements de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues sur la fréquence et l'intensité des périodes de sécheresse, et in fine, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux ;
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels, notamment par rapport aux risques liés aux mouvements de sol (quid du futur PPR_{MT}) ▪ Maîtriser l'imperméabilisation des sols et ses effets négatifs sur les ruissellements et la réactivité des cours d'eau en aval ; ▪ Favoriser la préservation des milieux et motifs naturels (ex : zones humides, boisements, haies...) qui participent à la maîtrise des ruissellements superficiels, qu'ils soient urbains ou agricoles ; ▪ Encadrer l'aménagement urbain dans les secteurs boisés ou au contact des boisements, tout en intégrant les effets du réchauffement climatique (inflammabilité accrue du fait de période de sécheresse plus longue et plus intenses) ; ▪ Sensibiliser la population locale à l'importance du respect des Obligations Légales de Débroussaillage ; ▪ Prendre en compte les nuisances et conflits d'usages dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (territoire agricole, classement sonore de Gironde...) ; 	

V. EXPLICATION DU PROJET

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.

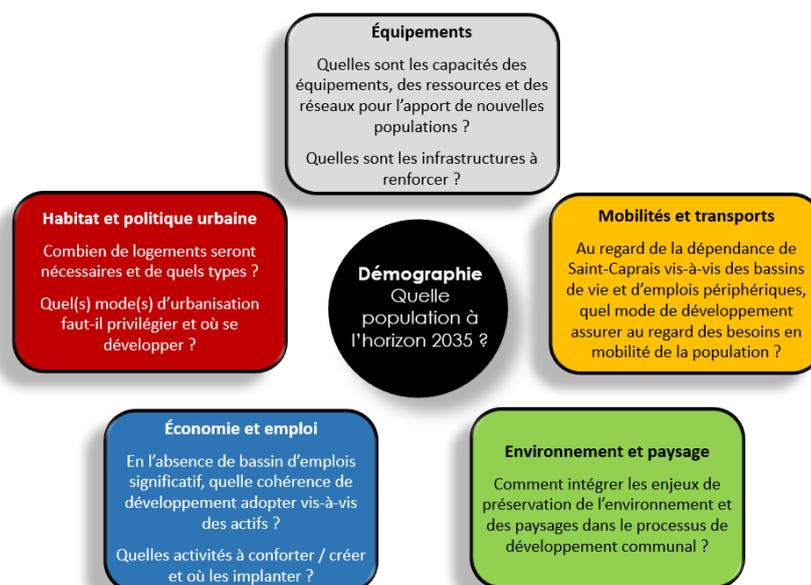
Les éléments de prospective à considérer pour ces scénarios sont les suivants :

- 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 DURABLES (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 1 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...).

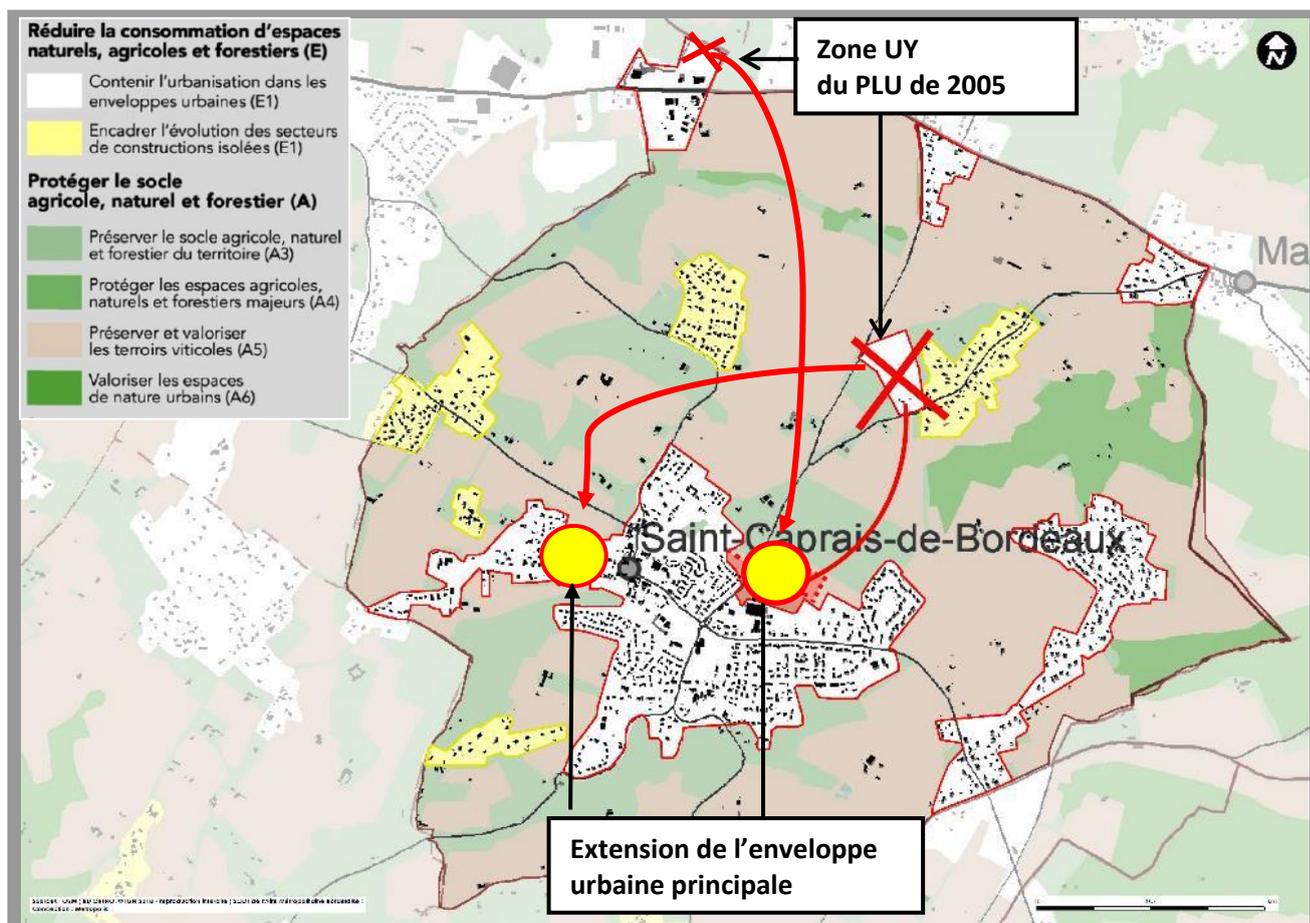
À ce titre, il est proposé d'y renforcer la vocation résidentielle par un épaissement du tissu urbain.

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 fléchi 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 pâtre 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 poursuivi 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 de 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**³, 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.

4.2.1.1 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 soumise⁴, 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 :

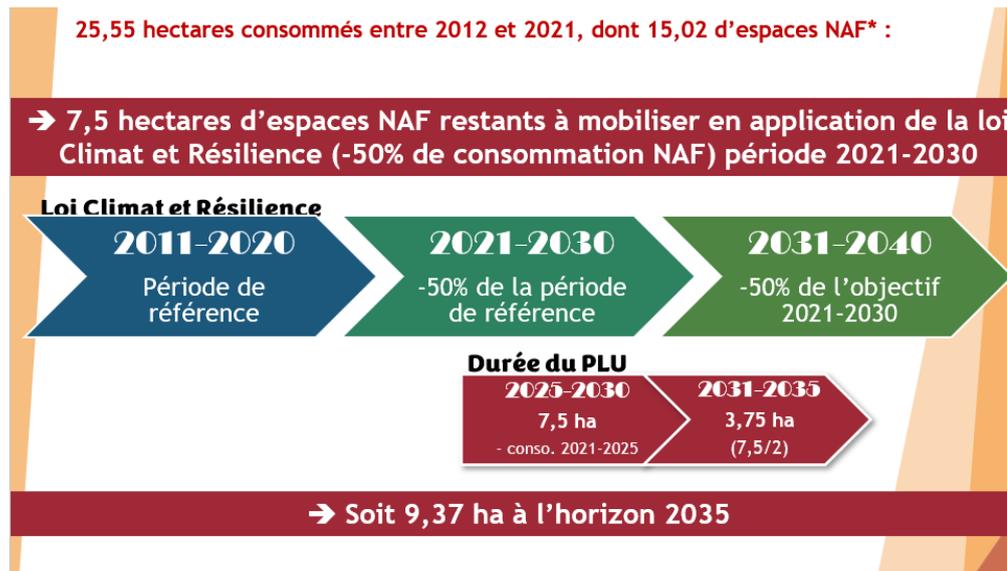
- Respectant les objectifs de développement portés par le SCoT. Ce dernier établi une croissance prévisionnelle de 1,12% pour les bassins de vie. **La commune s'inscrit dans des perspectives de croissance inférieures, portées à 1%, afin de freiner les évolutions démographiques observées par le passé.** 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.

³ 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).

⁴ 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.

Soit au final, un objectif de consommation d'espaces de 9,37 ha.



- 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 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 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).

Assurant 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, de l'avenue Loustallaut (RD240).

La municipalité souhaite renforcer ce pôle d'équipement par la création de nouveaux équipements, notamment une piscine. 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).

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 limiter 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 SRADDET⁵ 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 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.

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'enrichissement 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'enrichissement (Petit Maître), ou encore un sire au les vignes ont été arrachées (Mercade).

A plus long terme, les deux zone 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 (2AU) et la maîtrise d'une certaine densité assurent la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires.

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 périodes 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.

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	177 logements

ans	
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 part 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.

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).

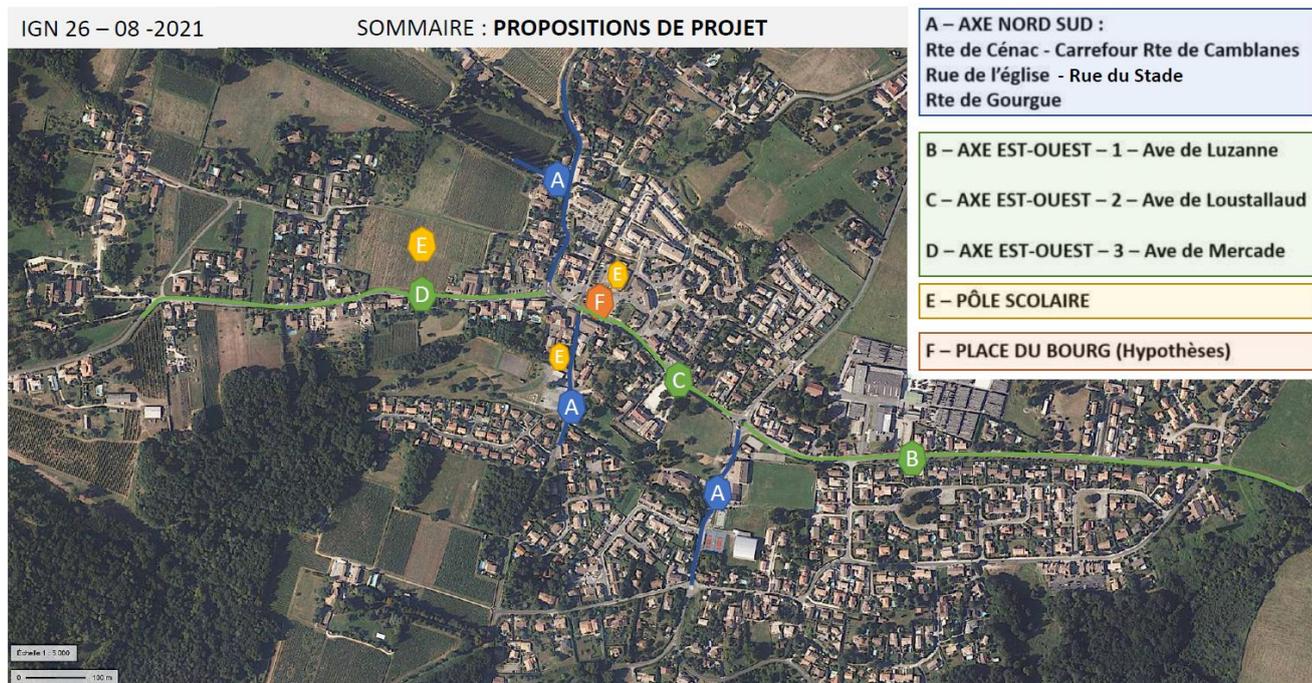
A plus long terme (au-delà des 10 ans des objectifs du PADD), la stratégie de la municipalité est de remplir ses obligations de diversification de l'offre de logements. Au total et à long terme, le PLU permettrait de réaliser 215 logements sociaux.

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.



<p>ende</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Périètre de l'OAP ■ Bâti lourd ■ Bâti léger ■ Parcellaire ■ Zone du projet de PLU ○ Courbe de niveau ○ Emplacement réservé ■ Protection au titre des abords de monuments historiques ■ Préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 	<p>VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitat 	<p>PRINCIPE DE DESSERTE DU SECTEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Voirie existant ■ à améliorer ■ à créer ▲ accès à mutualiser ■ Chemin doux à créer (CAB*) ○ largeur minimale d'emprise publique ■ Sécurité routière à créer
<ul style="list-style-type: none"> ■ Recul végétalisé R+1 Hauteur 	<p>PRINCIPE DE PLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Arbres à hautes tiges existant à préserver ● Haies existant ● à créer 	<p>VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espaces verts* à créer *publics ou privés ouverts

0

*Convention d'aménagement de 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'Énergie. 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 va dans le sens de la création d'emplois fixes sur la commune et de favoriser

le maintien des population par la diversification du parc de logements et la création de logement sociaux. Cette zones 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 **SRADET 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 vu 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 PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (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

Chaque OAP présente un principe de **structuration du réseau viaire** afin d'assurer

Chaque OAP définit les **principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère, voire patrimoniale**, des sites à urbaniser, par la définition

Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les **aménagements nécessaires à la protection des interfaces** où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances

Les OAP s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative. La **notice explicative** est composée d'un tableau comportant trois colonnes

VI. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. EXPLICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1.1 ZONAGE

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.

1.1.1 EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.1.4 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.

1.1.5 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.

1.2 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.

1.2.1 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).

1.2.2 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.

1.2.3 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.

1.2.4 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.

1.2.5 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.

1.2.6 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)

1.2.7 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.

1.2.8 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.

1.2.9 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.

1.3 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.

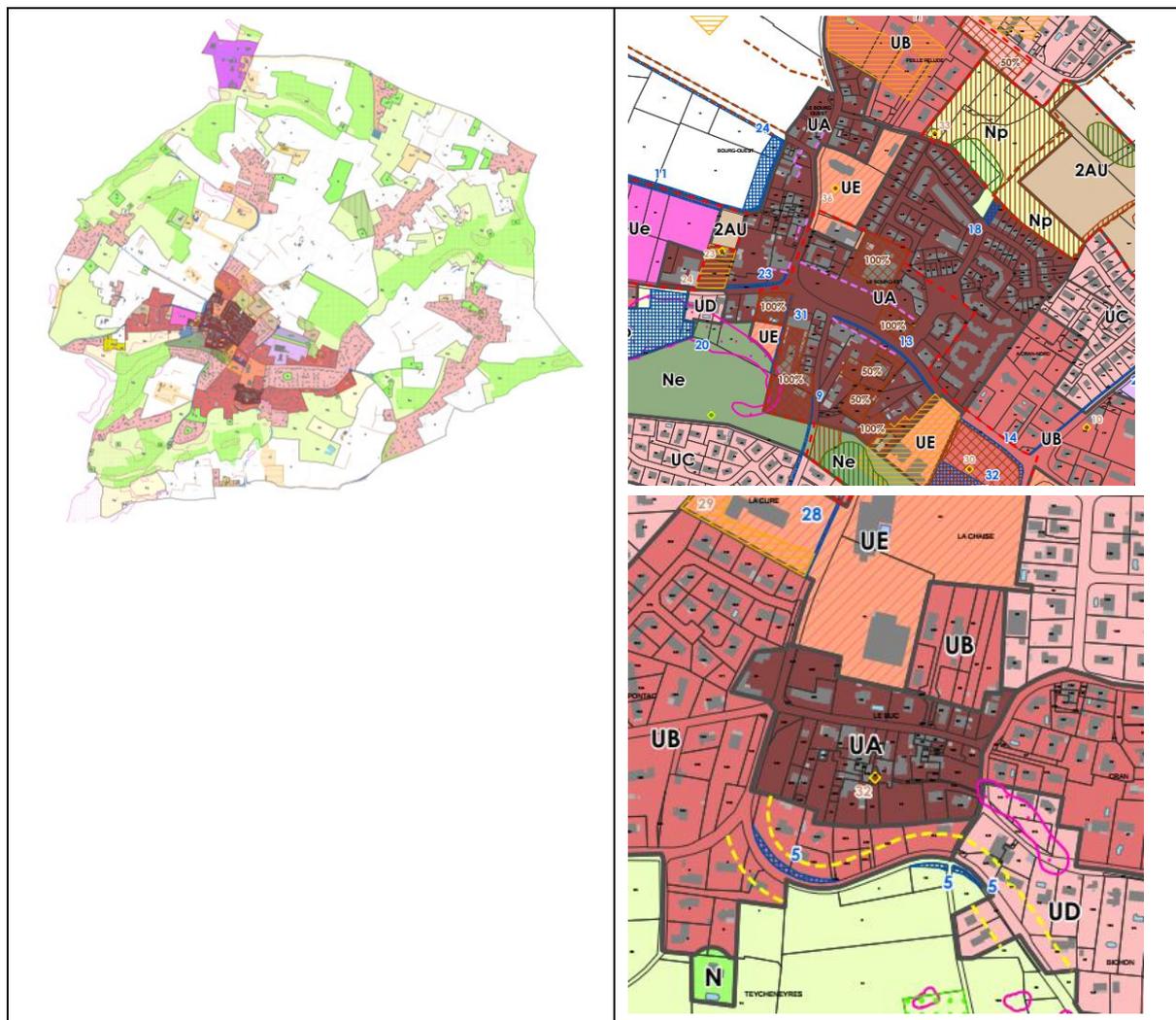
Conformément au Code de l'Urbanisme les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. 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.

1.3.1 LA ZONE UA



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.

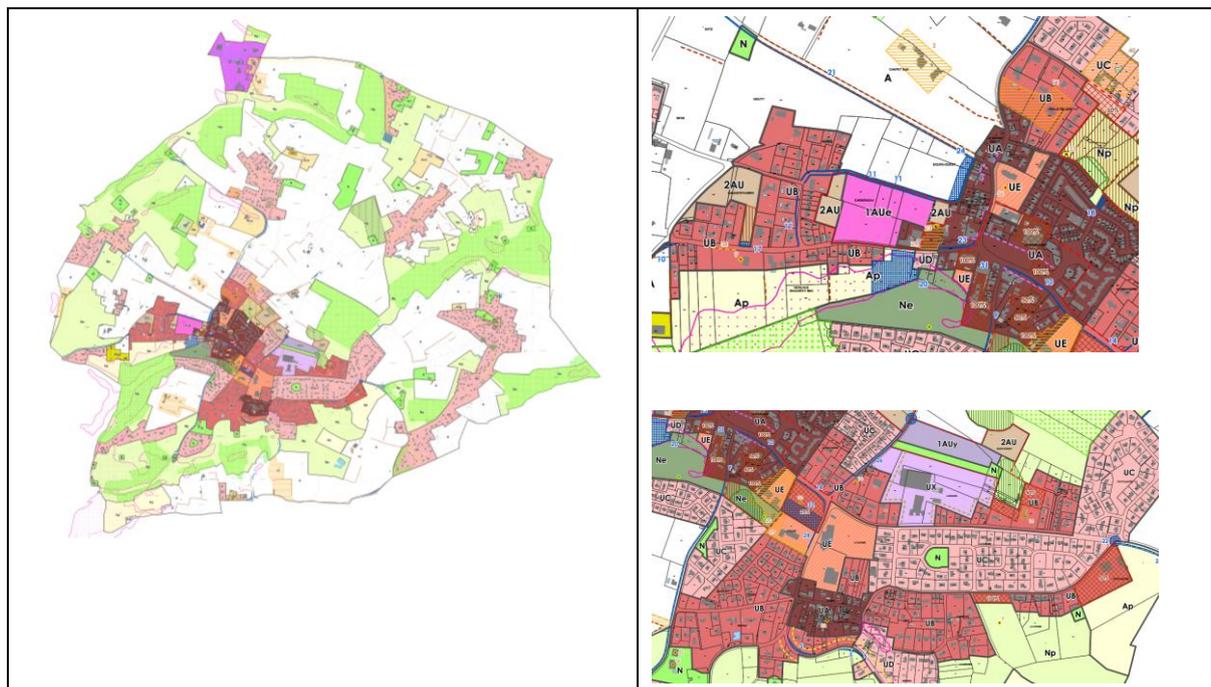
La délimitation de la zone UA sur le centre-bourg s'appuie la trame de bâti ancien composée de maisons typiquement girondines avec leurs cours intérieures et jardins attenants à l'arrière.

L'objectif règlementaire de la zone UA 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 règlementaire 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.

1.3.2 LA ZONE UB



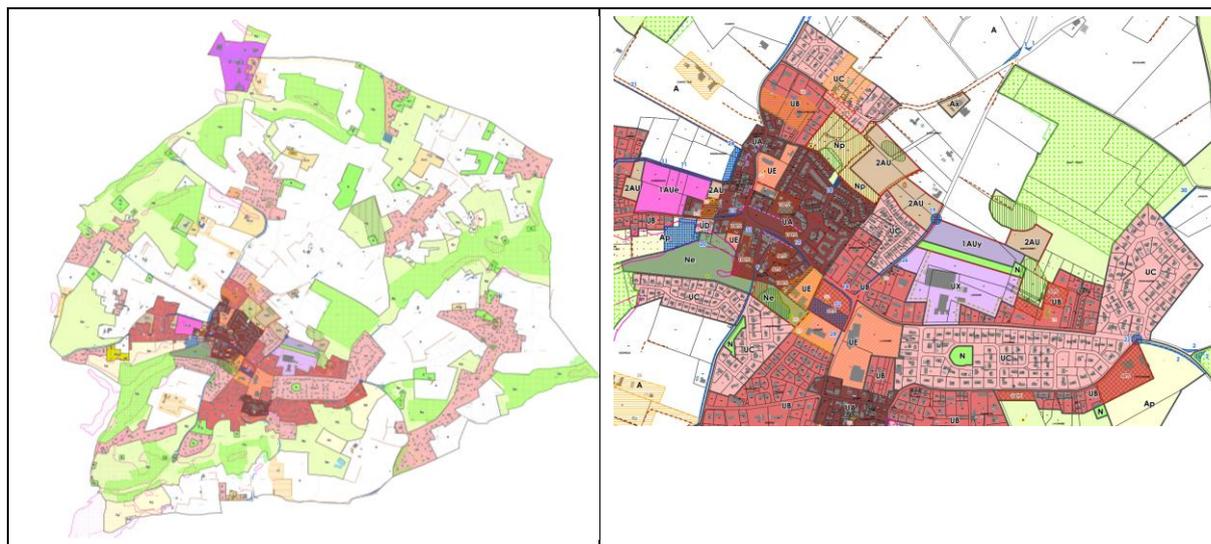
La zone UB constitue l'**extension contemporaine autour ou dans le prolongement des zones UA**, au fil des dernières décennies. Il s'agit d'une zone intermédiaire en périphérie du centre-bourg, entre une zone dense de centre ancien (UA) et une zone moins dense, plutôt à caractère pavillonnaire (UC), 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.

L'objectif règlementaire 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.
- 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, ...).

1.3.3 LA ZONE UC



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.

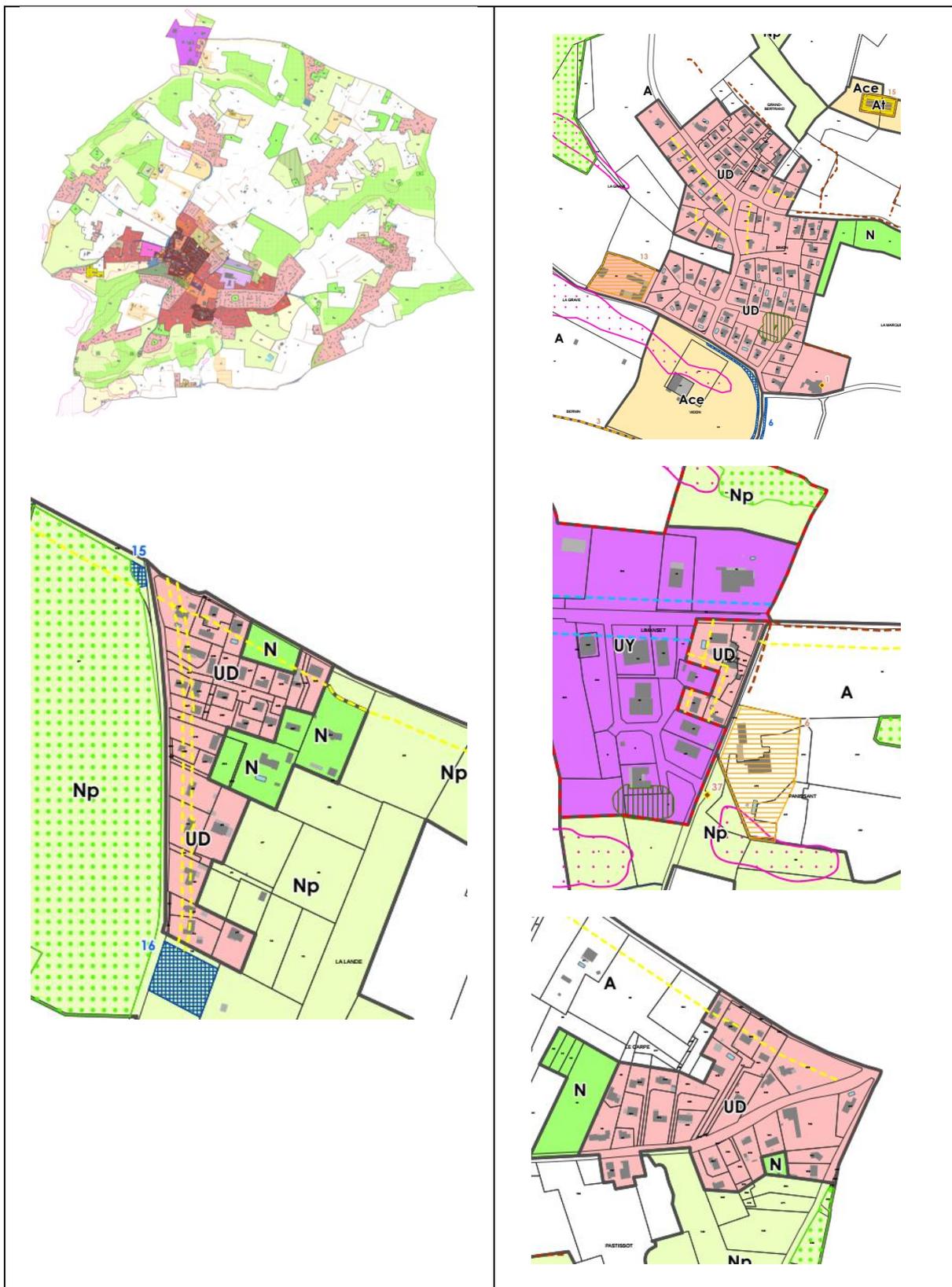
L'objectif ici est de conforter ce secteur très attractif de la commune en organisant le développement des secteurs déjà urbanisables au PLU et qui sont aménagés en ce sens. Ce développement se fera sous forme pavillonnaire à vocation résidentielle, faisant suite à ce qui a été produit sur ce secteur durant les dernières années.

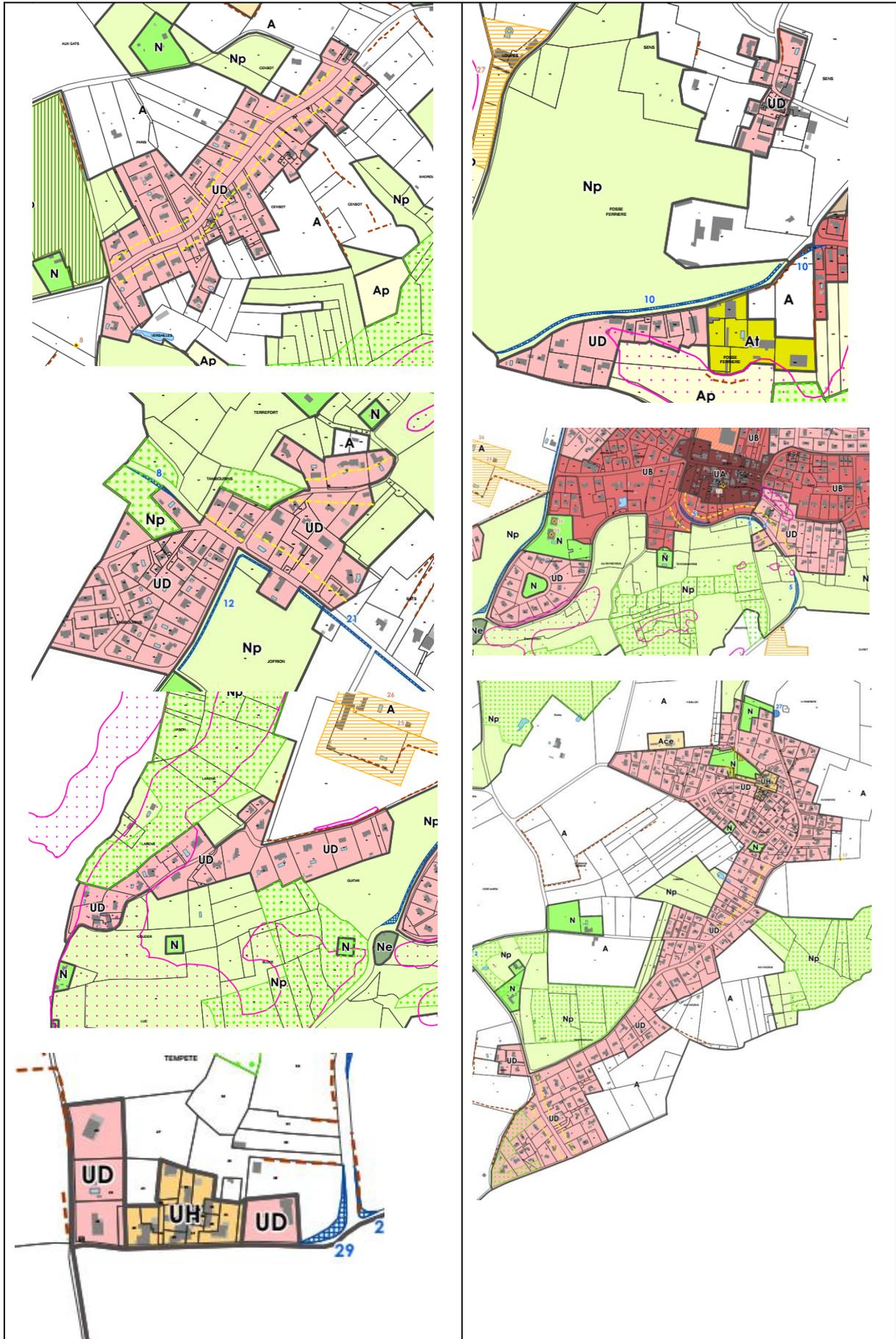
Il s'agit de favoriser une densification à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ainsi d'éviter tous développements en périphérie. La mise en oeuvre de projets dans ces zones est soumise à l'aval éventuel de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des éléments patrimoniaux s'y trouvant

L'objectif réglementaire de la zone UC est de :

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

1.3.4 LA ZONE UD





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.

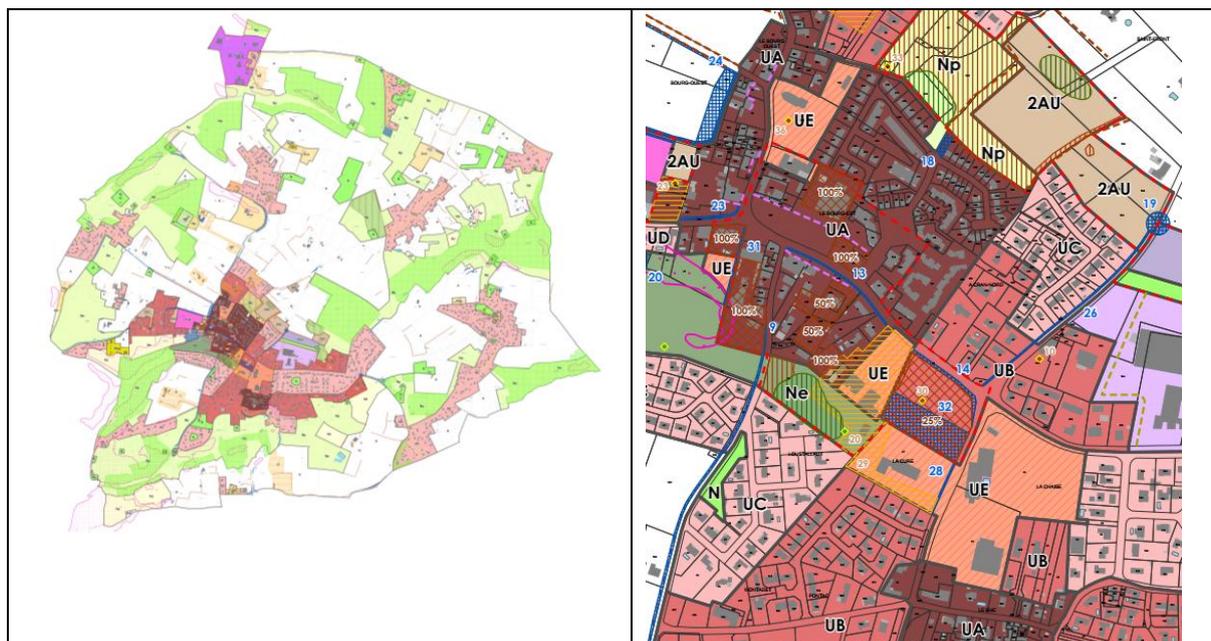
Les zones UD sont composées d'extensions urbaines contemporaines, semblables à la zone UC. Ces unités urbaines se sont tellement développées qu'elles utilisent l'intégralité des espaces de ces secteurs de constructions isolées. Comme il ne s'agit pas de secteurs prioritaires de développement et que les 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 réglementaire de la zone UD est de :

- maintenir ces zones telles qu'elles 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.

1.3.5 LA ZONE UE



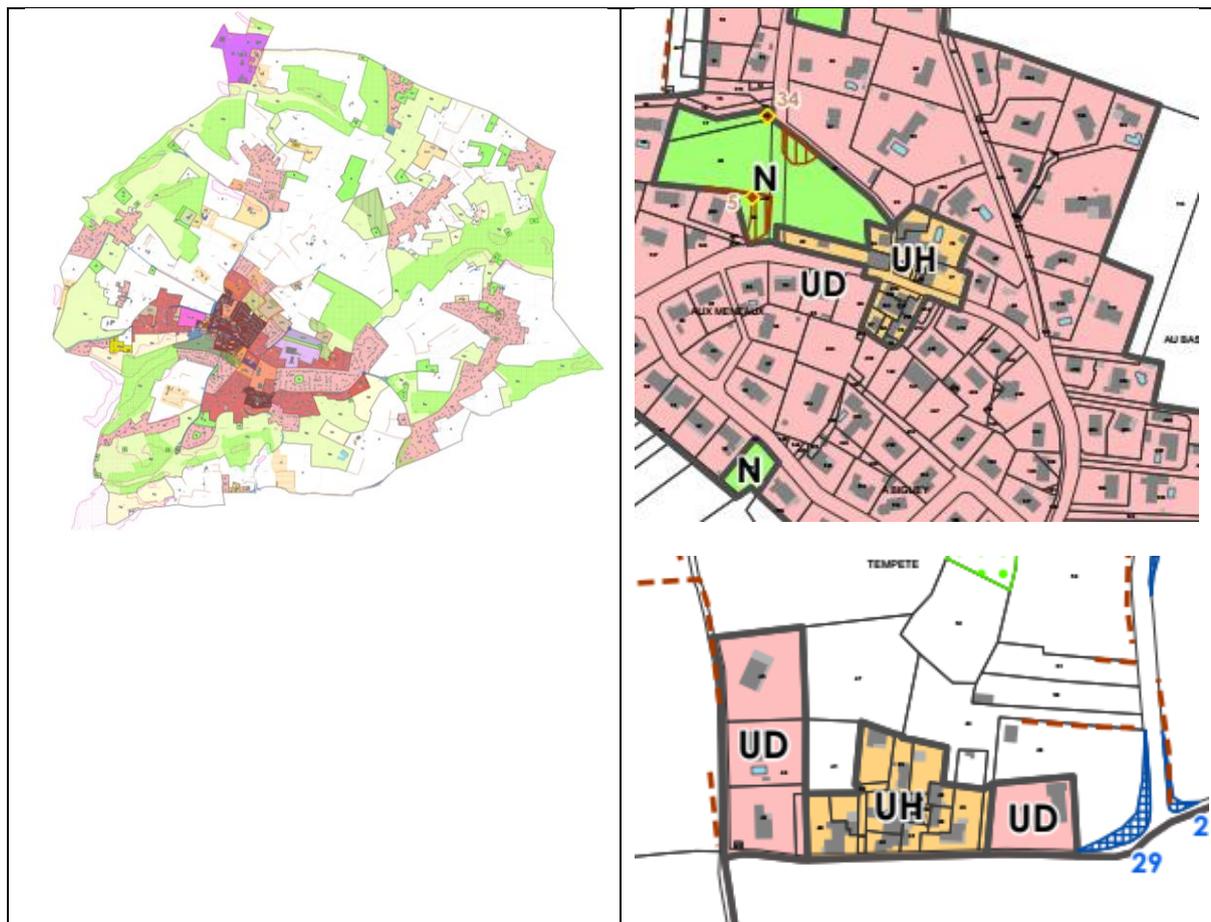
Le PLU propose un zonage à vocation d'**équipements**, de **services publics et d'intérêt collectif** (UE), décliné en fonction de l'environnement urbain du site.

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.

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.

1.3.6 LA ZONE UH



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

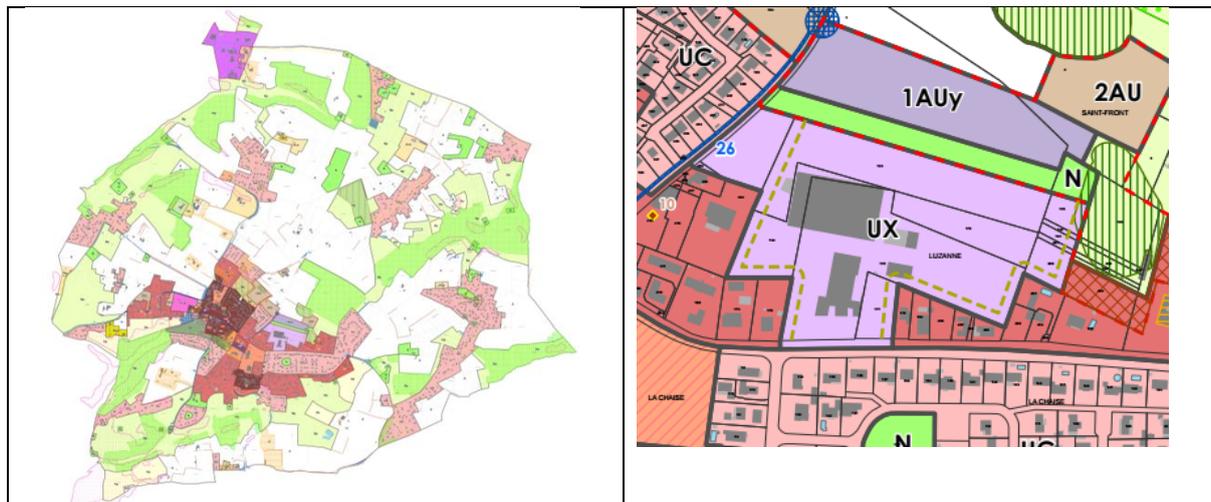
Des règles spécifiques ont été mises au sein du règlement afin de limiter une intensification trop importante de ces villages et ainsi conserver l'identité pavillonnaire de ces quartiers.

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.

L'objectif réglementaire de la zone UH est de :

- **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.

1.3.7 LA ZONE UX

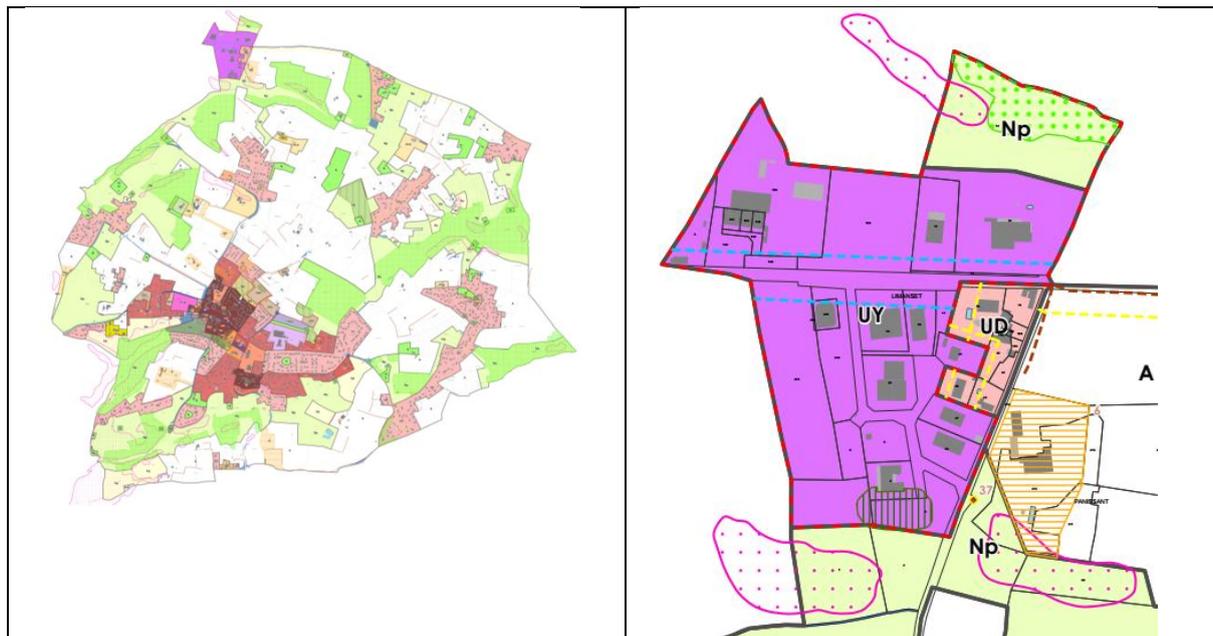


La zone UX est destinée à l'**accueil d'activités économiques artisanales**. Elle correspond au terrain où est implantée la tonnellerie **DEMPTOS**. La zone UX est maintenant enserrée dans le tissu urbain du bourg. Toutefois, elle intègre aussi des **espaces disponibles**, pour permettre l'extension des activités présentes ou l'implantation de nouvelles activités. La forme urbaine ne présente pas de caractéristiques particulières.

L'objectif réglementaire de la zone UX est 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 :

1.3.8 LA ZONE UY



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 zones est d'intérêt intercommunal.

L'objectif règlementaire de la zone UY est 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 :

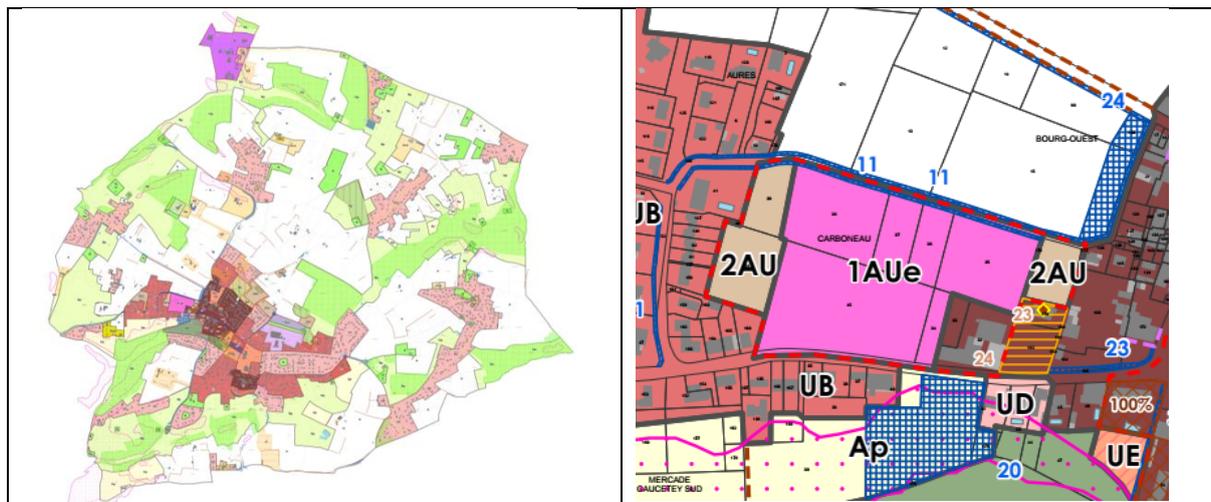
1.4 LES ZONES A URBANISER

Le PLUi comprend plusieurs types de zones à urbaniser, à savoir :

- **Les zones à urbaniser à court terme (1AU) :**
 - À vocation principale d'équipement public : 1AUE ;
 - À vocation principale d'activités économiques : 1AUy.
- **Les zones à urbaniser à long terme (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour une date ultérieure (horizon de programmation du présent document d'urbanisme). La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :**

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.

1.4.2 LA ZONE 1AUE



La zone 1AUE est la traduction réglementaire d'une des orientations majeures 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 :

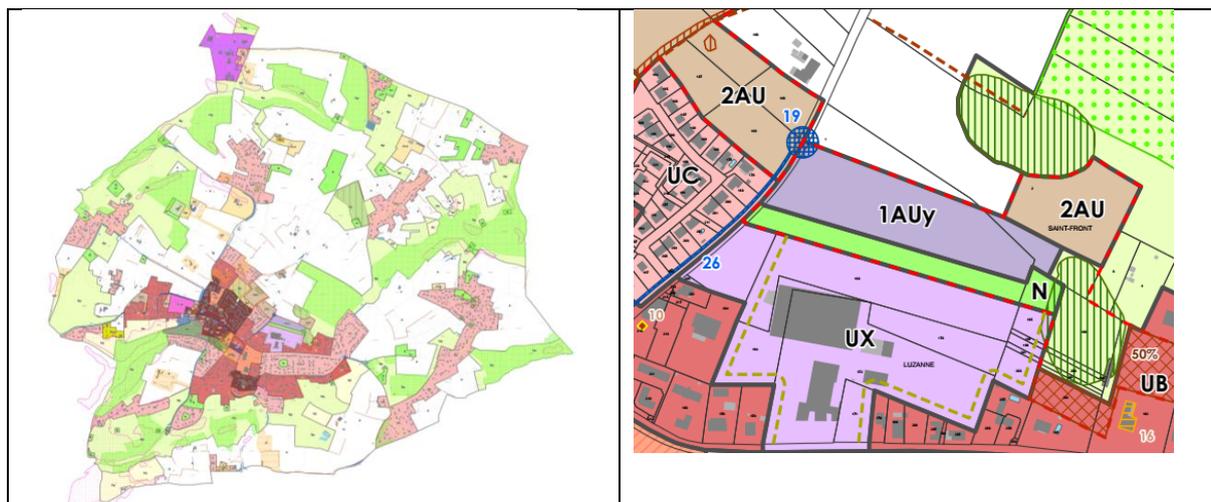
- **Maintenir les équipements et les effectifs scolaires.**

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.

Comme pour la zone UE, l'objectif réglementaire est de donner les latitudes règlementaires 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.

1.4.3 LA ZONE 1AUy

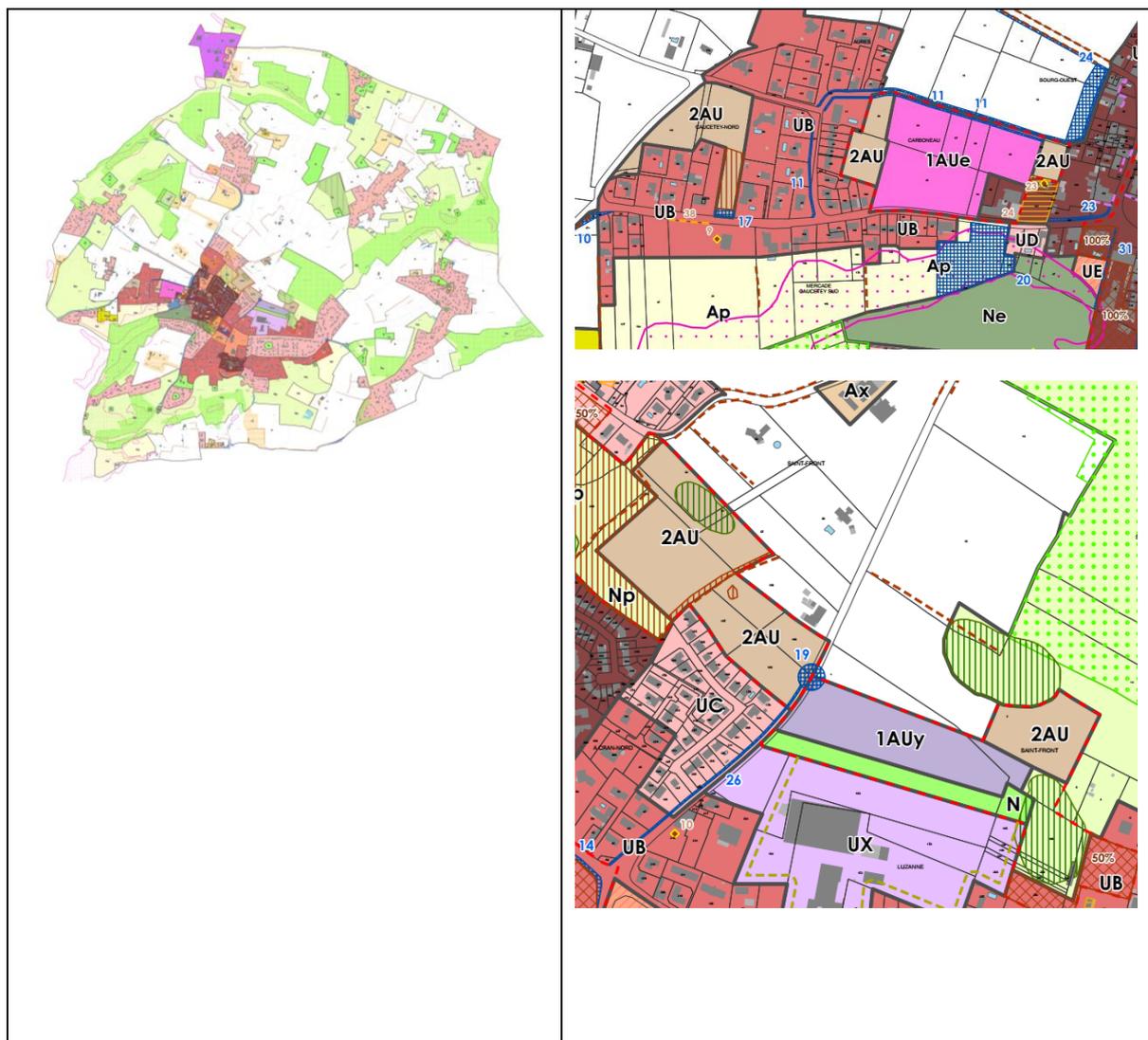


L'objectif dans la zone 1AUy est de permettre le développement des activités dans la continuité des zones urbaines du bourg afin de développer un pôle de services à proximité des commerces et des équipements du bourg et d'assurer dans cette optique leur regroupement et dans un intérêt communautaire ;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

L'objectif réglementaire de la zone 1AUy est de :

- permettre une **certaine densité**, et **s'appuyer sur l'opportunité d'un positionnement géographique en continuité du bourg**.

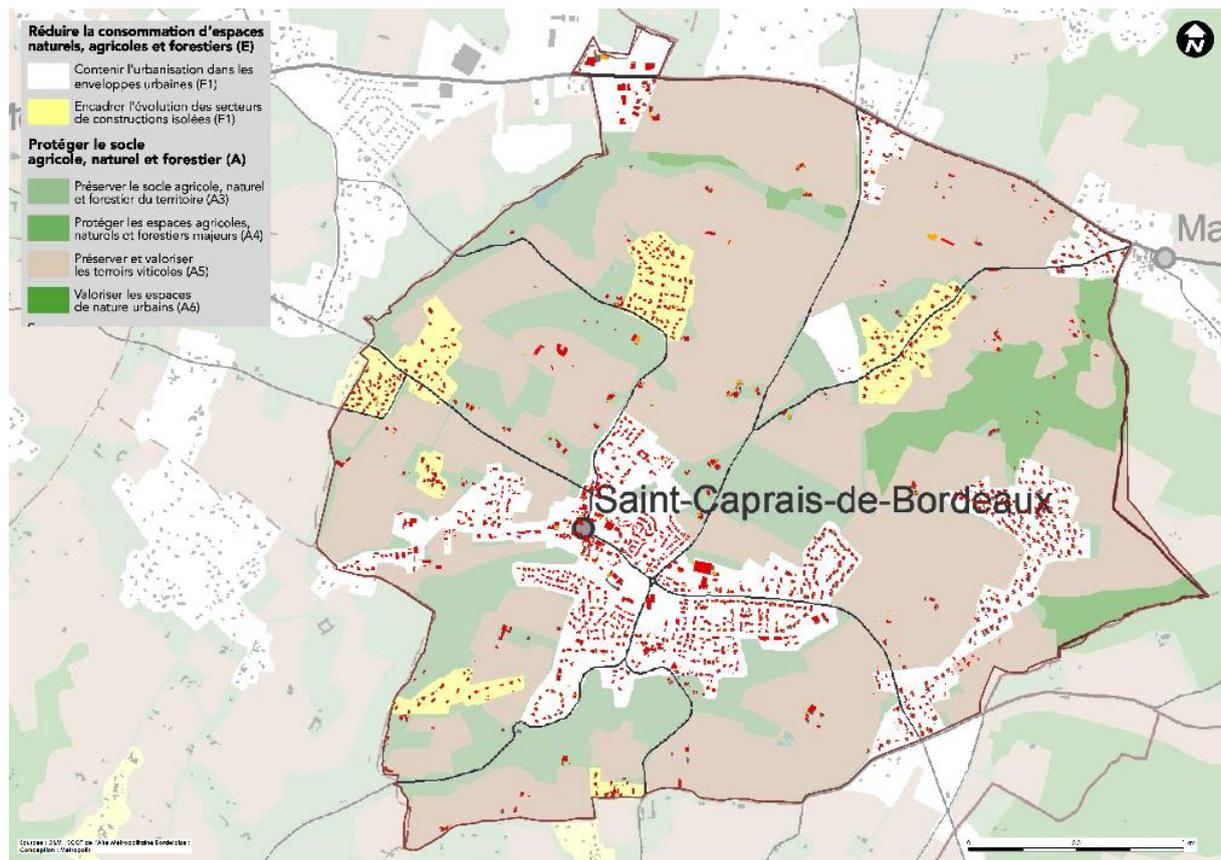
1.4.4 LA ZONE 2AU



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.

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



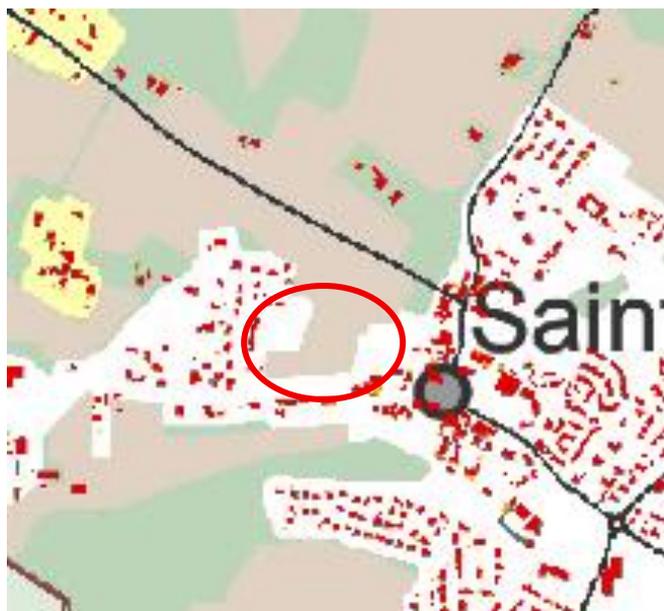
Les OAP proposent une intensification des constructions de logements en centre-ville sur la base de programmations mixtes qui mêlent au gré des secteurs de projets : logements – équipements comme dans le secteur Mercade, ou logements – commerces. Les périmètres de ces zones AU ont été définis avec les 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.

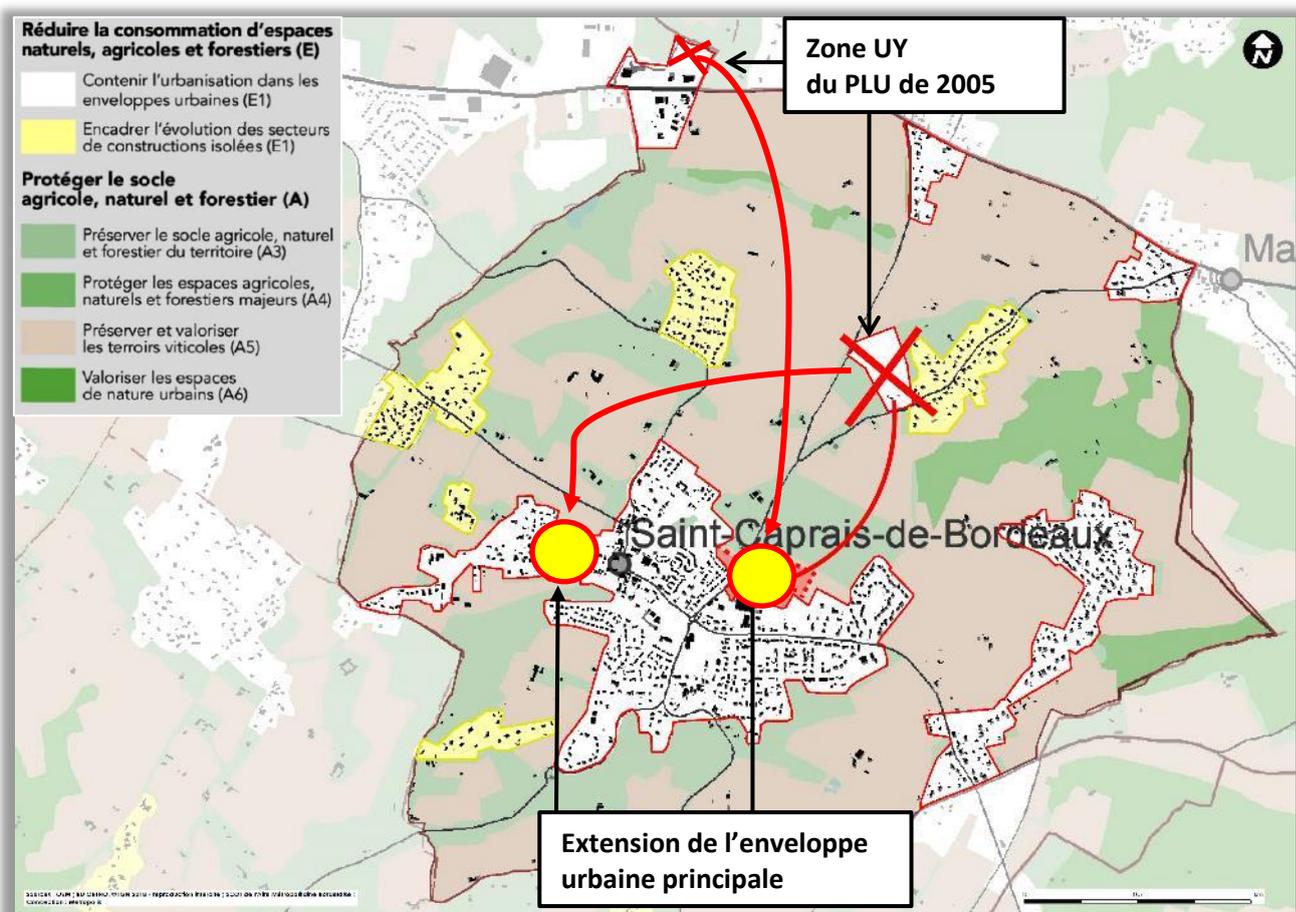
Le secteur Mercade (classé en zones 2AU et 1AUe) prévoit un dépassement des enveloppes urbaines du SCOT d’environ 1,4 ha. Cette surface s’apprécie dans un rapport de compatibilité avec le SCoT et ne porte pas atteinte aux équilibres du SCoT en vigueur (cf délibération du SYSDAU en date du 25 juin 2025). 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.

1.5 LA ZONE AGRICOLE

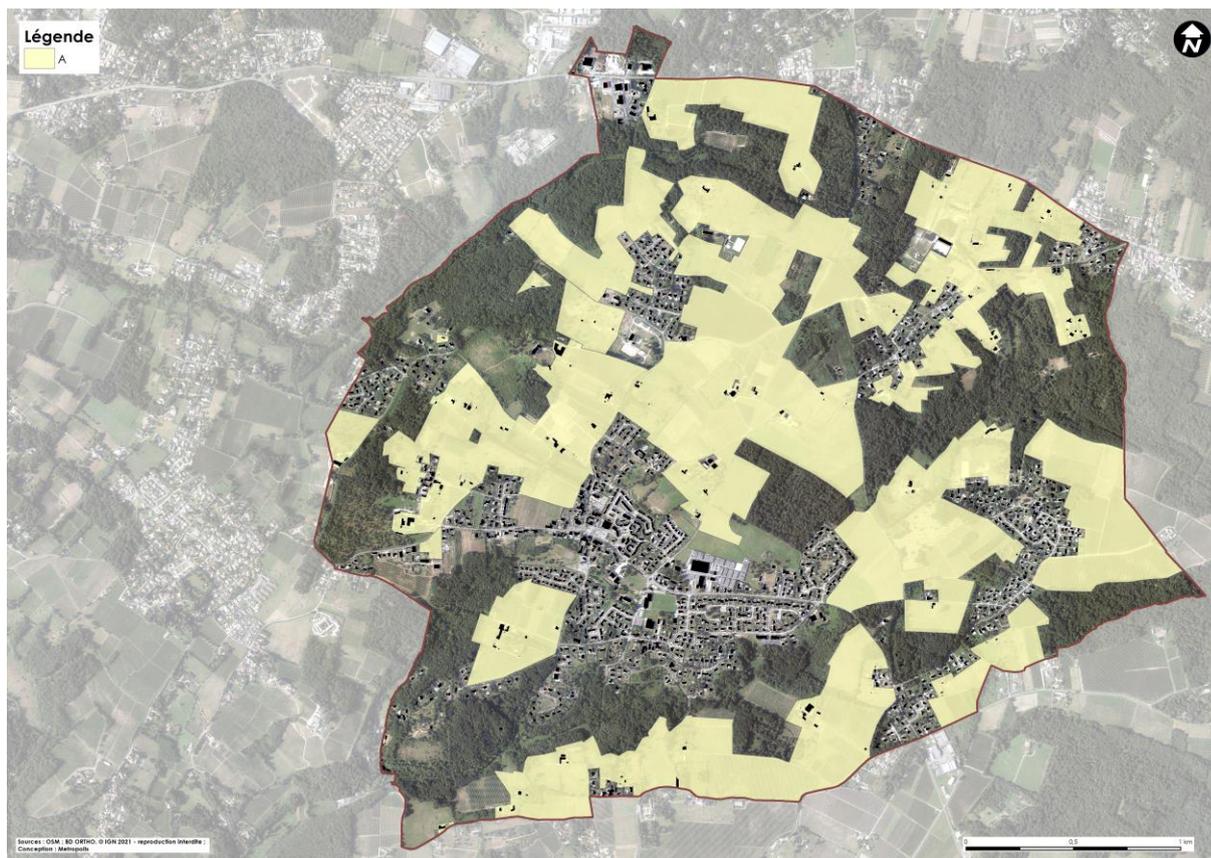
Peuvent être classés en zone agricole « zones A » les secteurs, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont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

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.**
- **Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural :**
- **Permettre la production d'énergie renouvelable**
- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole**
- **Protéger la qualité agronomique et paysagère de ces zones**



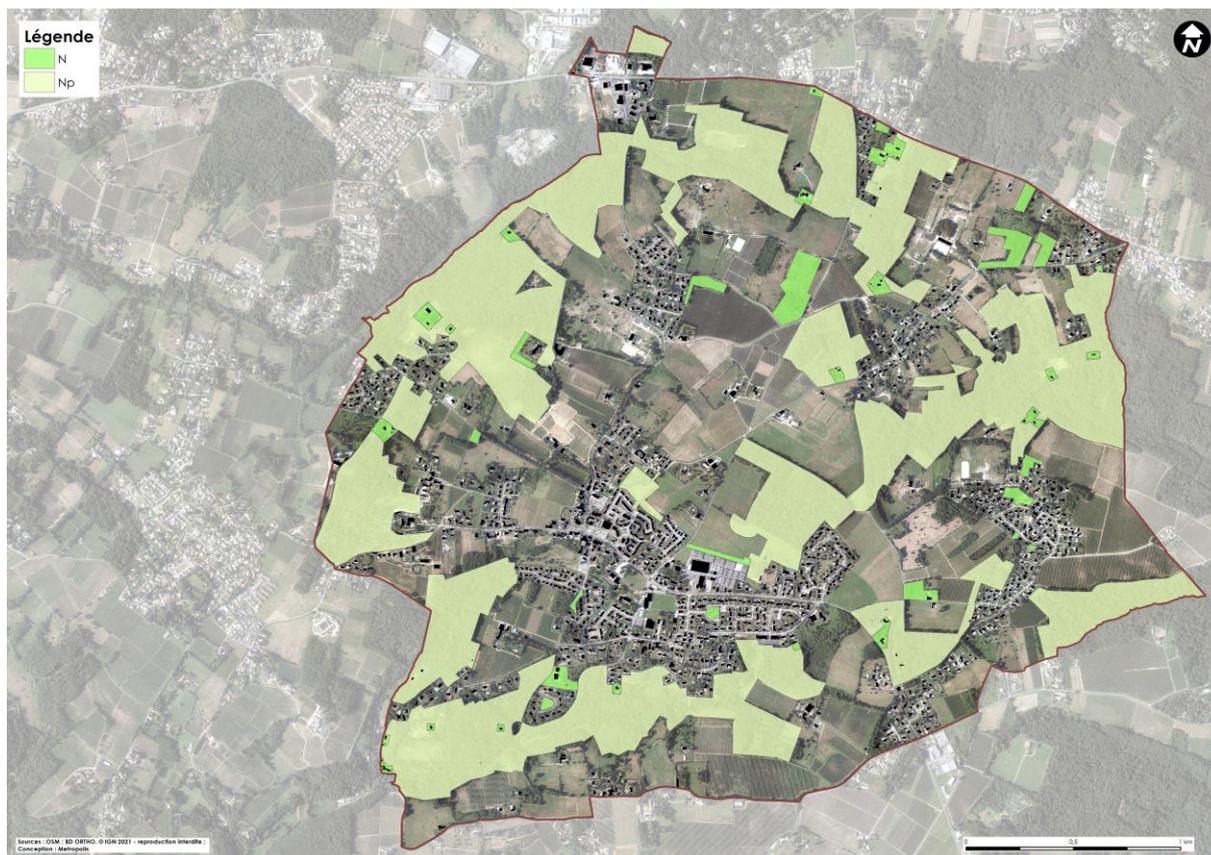
Secteurs couverts par un zonage « A non indicé » dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux

1.6 LA ZONE NATURELLE

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.

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.



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
- **Permettre la gestion mesurée des habitations existantes, non nécessaires à l'activité agricole.**
- **D'accompagner la valorisation écologique des sites et limiter les impacts des nouvelles constructions autorisées sur les paysages et l'environnement**

1.7 LES EMPLACEMENTS RESERVES

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 nécessaire à la réalisation de projets nouveaux, ...

Au final, ce sont 32 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 40 471 m².

1.8 ESPACES BOISES ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1.8.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET L'INVENTAIRE DU

PATRIMOINE LOCAL (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

4.1.1.1 LES ESPACES BOISES 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.

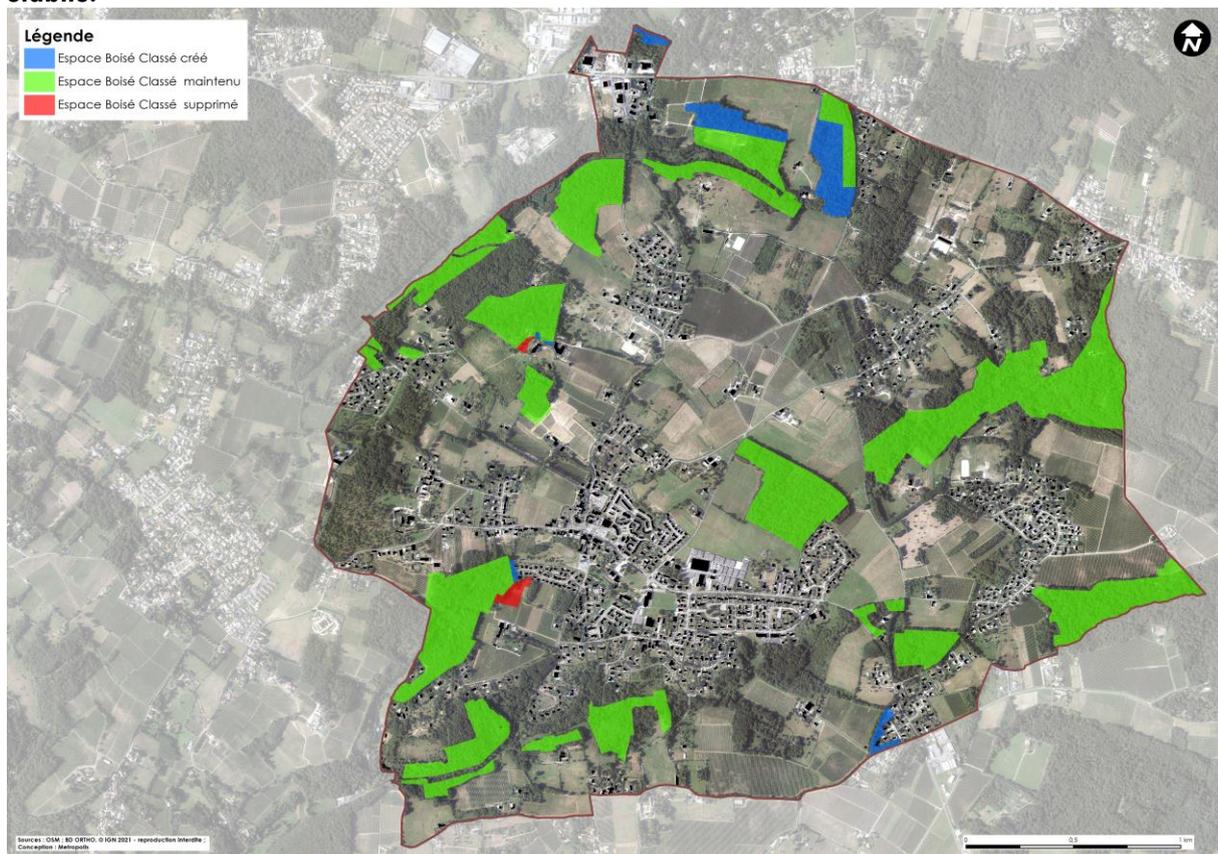
Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les **défrichements de terrains boisés non classés** dans le présent document, et quelle que soit la zone dans laquelle ils se situent,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

4.1.1.2 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

2. SURFACES ET CAPACITES D'ACCUEIL DEGAGEES DU PLU

2.1 TABLEAU DES SURFACES

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

PLU 20			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	21,0	Total des zones urbaines	189,97	18,73
AU1	2,12	0,21%	1AUh	/	/
/	/	/	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	547,77	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	547,77	53,84%	Total des zones agricoles	467,23	46,06%
N	135,53	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	251,19	24,69%	Total des zones naturelles	347,85	34,29%
Total des zones	2796,62	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 1 auy 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.

2.2 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 projet 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

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 comptabilisés 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.

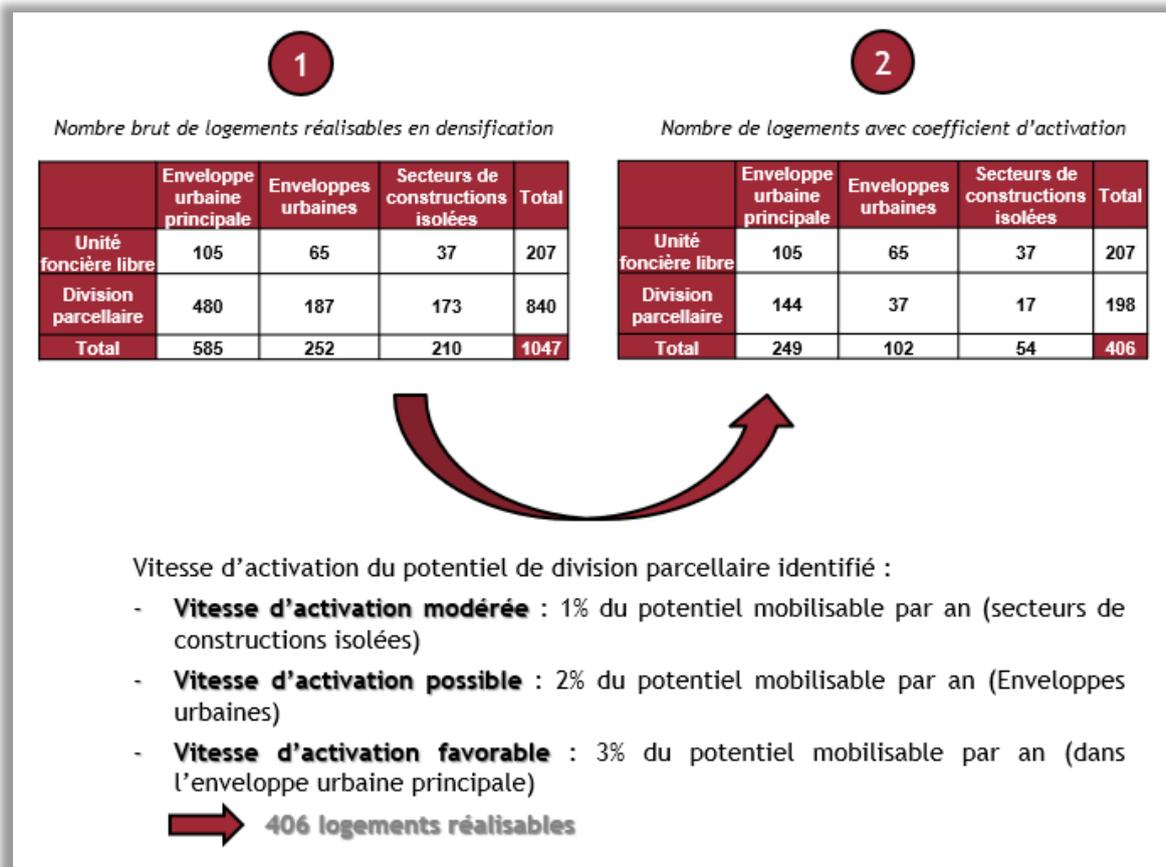
Pour les équipements, le projet de PLU identifie 1,70 ha d'espaces libres.

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 consommera **6,07 ha** d'espace NAF (dont 3,48 ha en zone 2AU).

2.3 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.

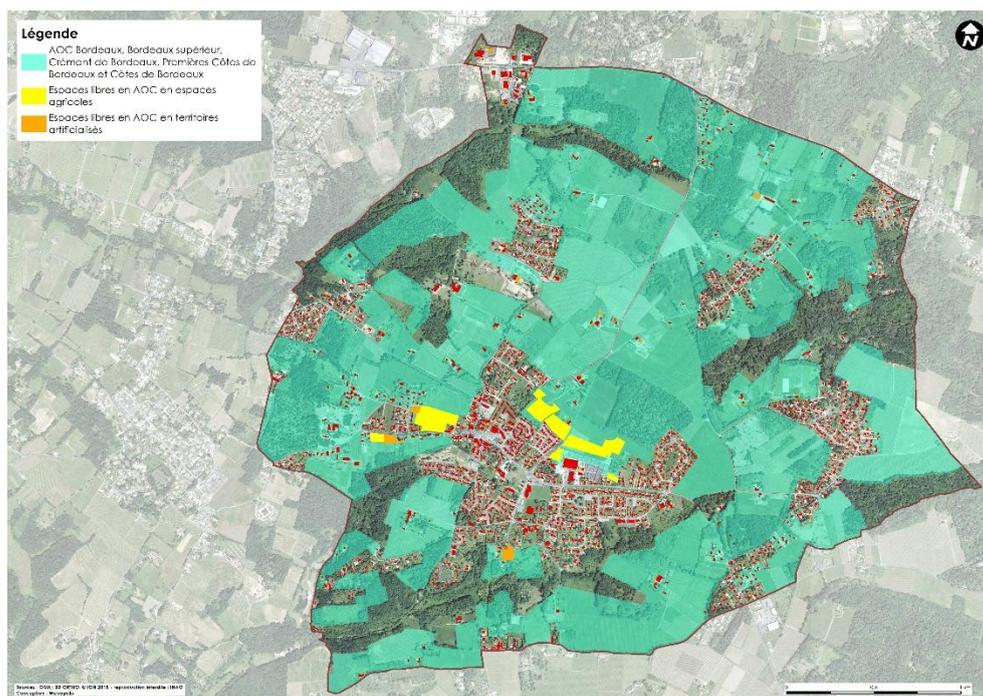
2.4 ATTEINTES AUX SURFACES AFFECTEES A DES PRODUCTIONS AOP

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%



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 35000habitants.

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.

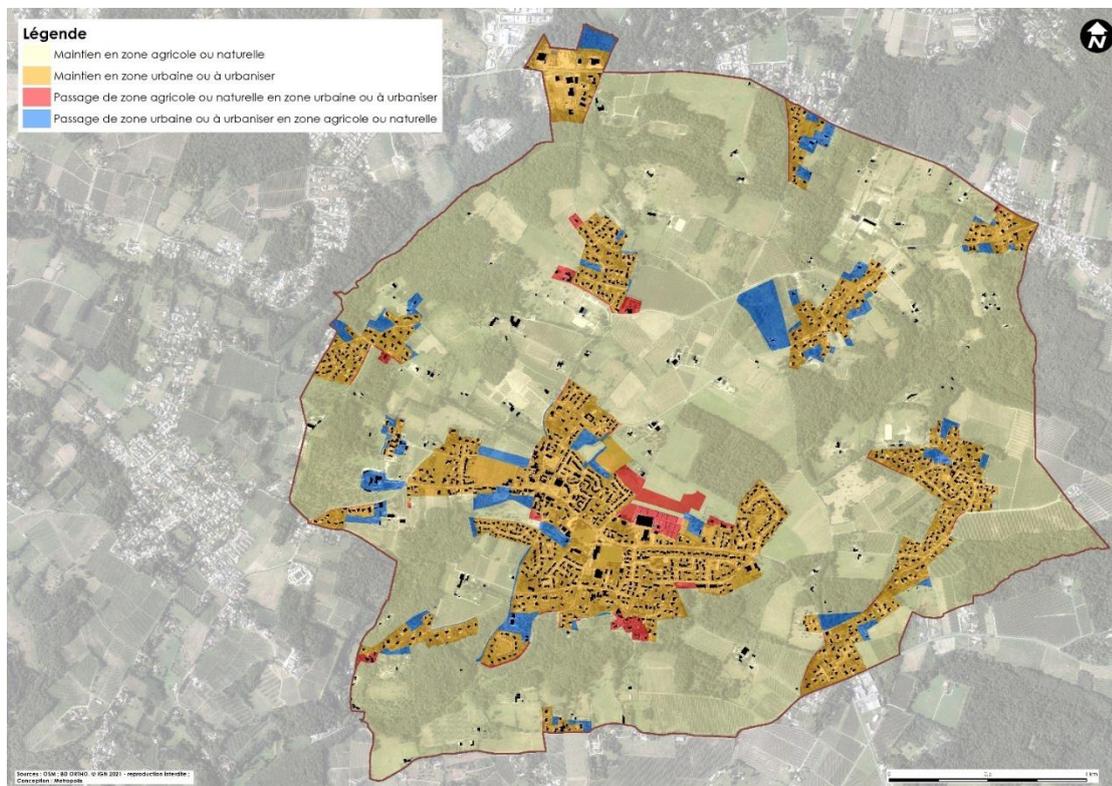
2.5 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

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

Carte 1 – 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 Demptos 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.

3. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

3.1 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.

3.2 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	
Le PLU doit être compatible avec...	
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	<i>Le territoire n'est pas concerné par un plan local de mobilité.</i>

locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du Code des Transports	
--	--

3.2.1 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.

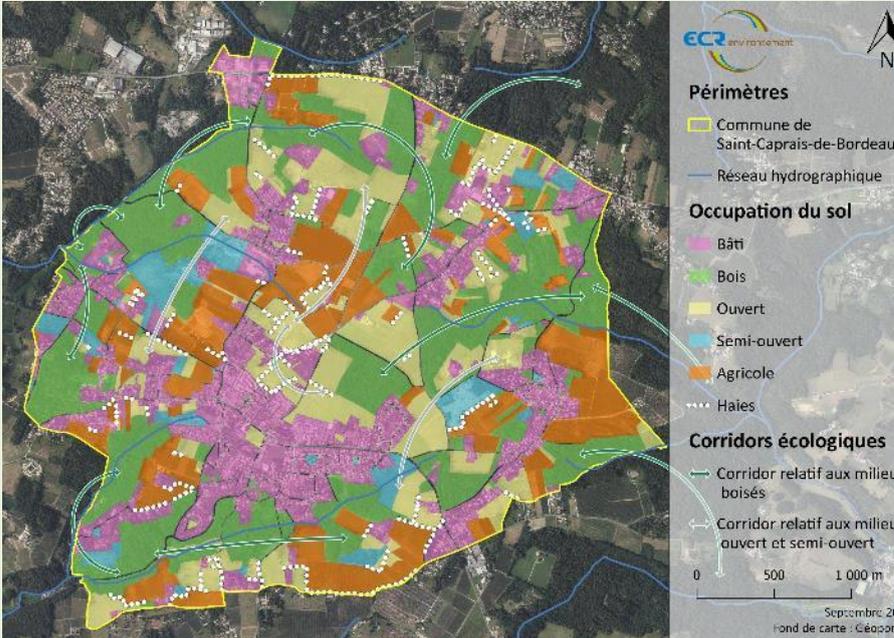
Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise contient 2 principes qui concernent le territoire du PLUi et qui sont complémentaires :

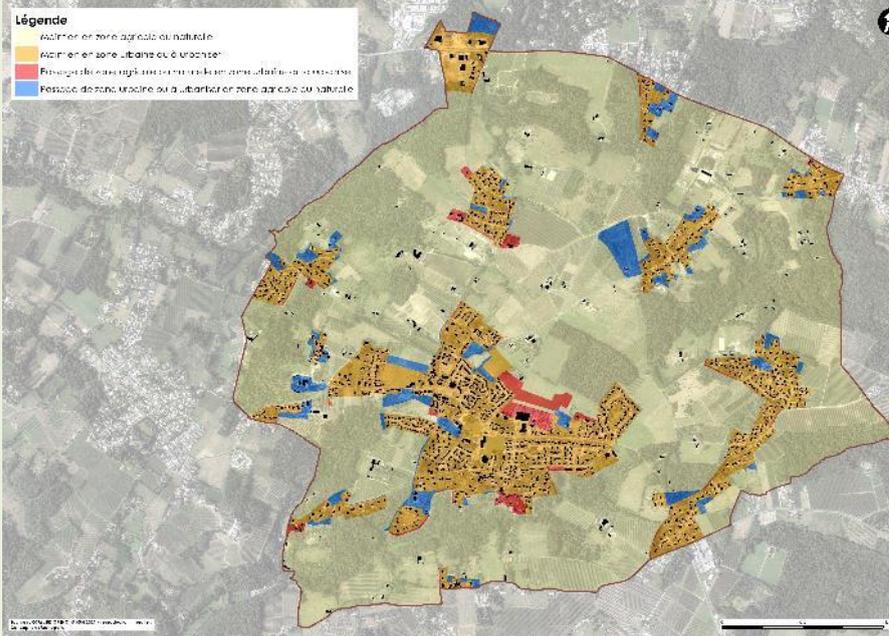
- la maîtrise et la structuration des territoires périphériques autour des centralités relais déjà bien équipées, bien desservies ou qui le sont potentiellement ;
- le renforcement des centres-bourgs et des cœurs de village dans les bassins de vie.

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	<p>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.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p> <p>La protection des espaces boisés sur la frange Nord du territoire communal a été renforcée, à travers l'élargissement du périmètre des EBC.</p>

	<p>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.</p> <p>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...).</p> <p>La révision du PLU permet de reclasser un peu plus de 32 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle.</p>
<p>B. Structurer le territoire à partir de la trame bleue</p>	<p>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.</p>  <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	<p>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.</p> <p>La révision du PLU permet de reclasser un peu plus de 32 hectares de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle.</p>  <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>C. Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

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 « *in situ* » 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,

	<p>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.</p>
<p>D. Soutenir des agricultures de projets de nature au service des territoires</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU préserve 793,28 hectares en zone agricoles et naturelle.</p> <p>Seuls 13,34 hectares de zone agricole ou naturelle sont reclassés en zone urbaine ou à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Par ailleurs, le règlement des zones urbaines du bourg permet l'implantation d'activités telles que les commerces et les services...</p> <p>Par ailleurs, le PLU révisé restitue 32,32 hectares de zones urbaines et à urbaniser en zone agricole et naturelle.</p>
<p>Partie 2 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe</p>	
<p>E. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 19,67% / 80,33%.</p> <p>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.</p> <p>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%),</p>

	ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.					
	<table border="1"> <tr> <td>Zones urbaines</td> <td>198 logements</td> </tr> <tr> <td>Dont les logements sociaux</td> <td>96 logements</td> </tr> <tr> <td>Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U</td> <td>198 logements</td> </tr> </table>	Zones urbaines	198 logements	Dont les logements sociaux	96 logements	Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U
Zones urbaines	198 logements					
Dont les logements sociaux	96 logements					
Total mise sur le marché de nouveaux logements zone U	198 logements					
	<p>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).</p> <p>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...).</p> <p>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.</p>					
F. Économiser l'énergie et amorcer la transition énergétique	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU organise un développement urbain rationalisé et visant davantage de compacité, dans le tissu urbain existant ou au contact de celui-ci.</p> <p>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.</p>					

<p>G. Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes</p> <p>H. Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction</p> <p>I. Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain</p> <p>J. Protéger les biens et les personnes contre le risque inondation</p> <p>K. Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux autres risques et nuisances</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La stratégie développée en matière d'eau est traduite dans le règlement des zones urbaines, d'urbanisation future, agricole et naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>).</p>
---	--

Partie 3 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor	
<p>L. Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique</p> <p>M. Renforcer la dynamique économique métropolitaine</p> <p>N. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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, <p>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.</p>
<p>O. Optimiser les richesses touristiques et</p>	<p>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</p>

<p>patrimoniales</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Partie 4 : L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre : pour une métropole à haut niveau de service</p>	
<p>P. Axe 1 : Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire</p>	<p>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 ».</p> <p>Toutefois, la localisation des sites de développement économique sont localisés à proximité immédiate des arrêts des transports en communs existants.</p> <p>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</p> <p>Les OAP des secteurs d'habitat, de développement économique portent des principes de création et de desserte de ces zones par des cheminements doux permettant de relier ces zones de développement aux centres bourgs, aux commerces et aux services.</p> <p>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 existantes et projetés et les quartiers d'habitations.</p>
<p>Q. Axe 2 : Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires</p>	<p>Comme vu dans les orientations précédentes, le choix d'un développement urbain regroupé permet d'optimiser l'accessibilité sur le territoire communal.</p> <p>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.</p>

	<p>L'objectif est de favoriser les connexions entre urbanisation existante et urbanisation à venir.</p>
<p>R. Axe 3 : Faire émerger un réseau de grandes allées métropolitaines</p>	<p>La commune de Saint-Caprais n'est pas concernée par cette orientation</p>
<p>S. Promouvoir un développement urbain raisonné</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En effet, la priorité du développement urbain se localise dans le bourg existant et en continuité de celui-ci.</p> <p>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.</p> <p>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 pole 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.</p> <p>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.</p> <p>L'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles et forestiers est de l'ordre de 19,67% / 80,33%.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

	<p>40%), ce qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles du territoire.</p> <table border="1" data-bbox="512 253 1390 483"> <tr> <td>Accueil de nouvelles populations en zones U et 1AU sur 10 ans</td> <td>198 logements</td> </tr> <tr> <td>Accueil de nouvelles populations en zones U au-delà de 10 ans</td> <td>59 logements</td> </tr> <tr> <td>Accueil de nouvelles populations en zones 2AU</td> <td>126 logements</td> </tr> <tr> <td>Total production de logements</td> <td>383 logements</td> </tr> </table> <p>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 urbains 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.</p>	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
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								
<p>T. Assurer une production de logements suffisante et diversifiée</p>	<p>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.</p> <p>Des objectifs de mixité sociale sont établis dans les zones urbaines et dans les OAP.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p>								
<p>U. Mener à bien les grands projets d'équipements</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>								

	<p>matière de maintien du niveau de services de la commune de Saint Caprais de Bordeaux.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>V. Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires</p>	<p>Le développement d'équipements commerciaux et d'activités services est une composante prioritaire de Saint Caprais de Bordeaux.</p> <p>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.</p> <p>En effet, les autres zones d'activités du territoire ne sont pas à vocation commerciale.</p> <p>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 réaliser 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.</p>

VII. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »

1. AVANT-PROPOS

1.1 QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ?

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisé par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

1.2 QUE COMPREND L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU?

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application du Code de l'urbanisme en vigueur :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

➡ Voir le Tome 1.3 du rapport de présentation

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

➡ Voir le Tome 1.2 (Etat Initial de l'Environnement)

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

➡ **Dans le présent tome**

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

➡ **Dans le présent tome**

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement :

➡ **Dans le présent tome**

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur

l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

➡ Dans le présent tome

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

➡ Voir le Tome 1.5 du rapport de présentation

1.3 OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLU.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLU :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLU à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU,...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire communal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLU ;

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources,
- les nuisances et pollutions,
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- les risques.

1.4 LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES

La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux s'est déroulé sans difficultés particulières.

2. LE GRAND PAYSAGE

2.1 RAPPEL DES ENJEUX

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> – Une diversité paysagère relativement préservée en lien avec la présence des milieux naturels et agricoles tels que les milieux boisés d'enfrichement des vallons et le système de haies. – Des paysage maintenus encore ouverts par la persistance et la mutation des activités agricoles – Des boisements d'enfrichement dans les vallons qui créent de nouveaux réservoirs de biodiversité et certains usages récréatifs (cheminements) – Des éléments ponctuels mais qualitatifs de patrimoine bâtis 	<ul style="list-style-type: none"> – Un équilibre paysager précaire au regard de l'accélération des dynamiques de mutations agricoles et urbaines. – La fermeture progressive des panoramas des vallons par enfrichement – Des usages et fonctions des espaces naturels parfois entravées par le morcellement du paysage et ses discontinuités.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> – Renforcement des qualités paysagères par la maîtrise des projets territoriaux à travers le plan de paysage de la CC Les Portes de l'Entre-deux-Mers et les recommandations du PLU. 	<ul style="list-style-type: none"> – Banalisation des paysages urbains amplifiée par une pression foncière accrue – Perte de valeur des patrimoines bâtis dans des espaces banalisés – Enfrichements de déprise agricole
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> – Le maintien des équilibres et des espaces de transition entre espaces naturels et résidentiels, et d'activités agricoles, artisanales, intégrant le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, en s'appuyant sur les motifs naturels existants tels que les haies. – La préservation des espaces ouverts de points de vue et des panoramas. – La préservation et mise ne valeur des patrimoines bâtis. – L'affirmation de la notion de paysage comme bien commun et image qualitative du territoire. – La mobilisation des outils du paysage pour répondre aux enjeux environnementaux que sont, entre autres, mais pas seulement, la gestion des eaux de surface et les ilots de chaleur. 	

2.2 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une appréhension du grand paysage qui va évoluer au niveau des lisières urbaines

Le développement urbain issu de la mise en œuvre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux va conduire à une modification des enveloppes bâties, principalement au niveau des franges urbaines. La perception des lisières urbaines sera ainsi modifiée.

Localement, l'urbanisation des sites va générer une juxtaposition entre les zones nouvellement bâties et les espaces naturels et agricoles environnants. En l'absence de mesures adaptées, la grande qualité paysagère du territoire de la commune pourrait potentiellement être dégradée (surexposition des constructions dans les vues proches ou plus lointaines, par exemple).

Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager local et de ne pas conduire à une banalisation du paysage « du quotidien », le PLU fait de l'intégration paysagère un élément important de son projet territorial. Il s'agit ici de réduire autant que possible la standardisation des futures zones urbanisées, tout en faisant de la mise en valeur du contexte paysager et écologique *in situ* des éléments différenciants et contribuant à l'essor de nouveaux quartiers plus qualitatifs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont à cet effet une mesure en soi, puisque de nombreux sites bénéficient d'un parti d'aménager visant une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, l'urbanisation peut conduire à une surexposition des bâtis dans les vues proches et lointaines, notamment du fait d'une transition paysagère absente au niveau des interfaces. Si cette configuration tend à se répéter dans le grand paysage ou encore dans un paysage urbain un peu lâche, il peut alors se dégager une image dégradée du territoire, du fait de la perception de bâtis « omniprésents ». Afin de réduire les incidences, le PLU propose, à travers les OAP, la plantation de haies et/ou d'arbres afin que cette végétation puisse apporter un effet « filtrant » sur les futures constructions.

De plus, le règlement du PLU complète les mesures en faveur d'une meilleure place accordée au végétal dans les nouvelles opérations. Afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur la qualité du cadre de vie local (minéralisation du paysage proche et lointain), le PLU propose notamment :

- Une emprise au sol limitée ;
- Un aménagement des terrains qui doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet, pour les zones 1AUy et 1AUe. Cet espace en pleine terre doit être d'un seul tenant.

Une perception du paysage bâti qui peut évoluer en cœur d'îlot sur les zones urbaines existantes, mais de façon plus douce et mieux encadrée

Le développement urbain proposé par le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux va entraîner une densification au niveau des enveloppes urbaines existantes. Celle-ci opérera notamment sous deux formes :

- Par division parcellaire ;
- Par mobilisation d'unité foncière libre.

Sans mesures adaptées, le processus de densification pourrait être significatif car mal-maîtrisé, notamment lorsqu'il est issu de division parcellaire. Celui-ci pourrait générer des incidences fortes, avec une importante minéralisation du paysage urbain, notamment du fait de constructions en second rang. Avec pour corollaire des impacts sur la qualité du cadre de vie, la création de contexte accidentogène (multiplication des sorties sur une même voie), des conflits de voisinage potentiellement accrus...

Toutefois, le PLU permet de proposer des mesures concourant à la réduction des incidences sur le paysage urbain, via des dispositions réglementaires adaptées. Et notamment la modulation de la constructibilité en fonction des typologies de zones urbaines (et parfois en fonction de la profondeur du terrain voué à muter - bande A / bande B), des CES et des taux d'espace en pleine-terre définis en conséquence. La conjugaison de ces mesures va ainsi permettre de mieux maîtriser la division parcellaire, et donc ses

incidences négatives sur le paysage urbain et la qualité du cadre de vie produit.

Il convient de souligner que sur le territoire saint-capraisien, l'évolution du paysage urbain sera marquée plus spécifiquement sur les secteurs couverts par une OAP, puisqu'ils vont être le support d'une mutation organisée et planifiée. Sur ces sites, le paysage urbain va être modifié, avec une minéralisation accrue dans les perceptions urbaines.

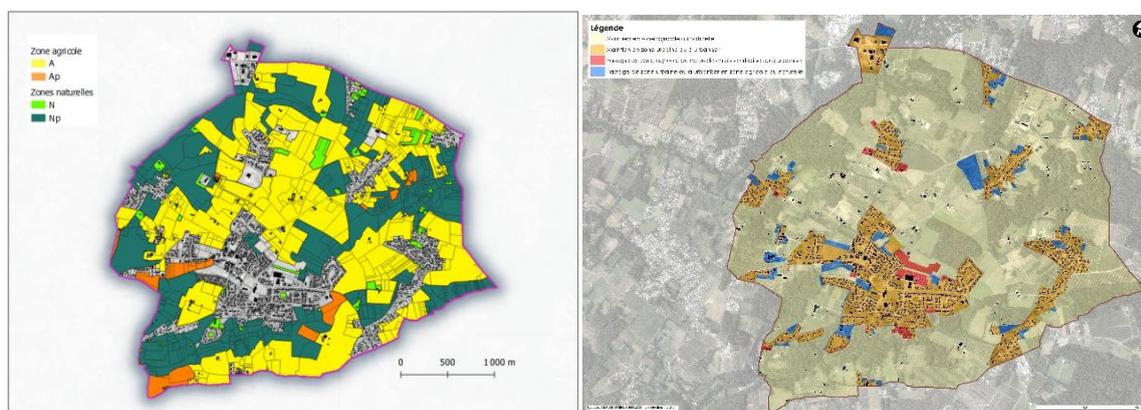
Toutefois, le PLU s'est attaché à favoriser l'intégration de ces futures opérations d'ensemble dans le tissu bâti existant, par le biais de la végétalisation ou encore de la connectivité viaire. Lorsque le contexte était favorable, le parti d'aménager adopté dans les OAP, a cherché à s'appuyer et/ou à mettre en valeur le contexte paysager et écologique observé *in situ*. Il s'agit ici de ne pas conduire à une profonde banalisation du paysage « du quotidien », à la production de nouvelles opérations trop standardisées, ou encore à une dissolution progressive de la qualité « ressentie » du cadre de vie local.

2.3 INCIDENCES POSITIVES

Une commune qui préserve les grands ensembles paysagers saint-capraisiens

Le PLU préserve le caractère naturel et agricole du territoire, et *in fine* la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des atouts de Saint-Caprais-de-Bordeaux. En effet, près de 734 ha du territoire sont strictement classés en zone Ap ou Np, soit plus de 72% de la superficie communale. De plus, la mise en œuvre du PLU induira :

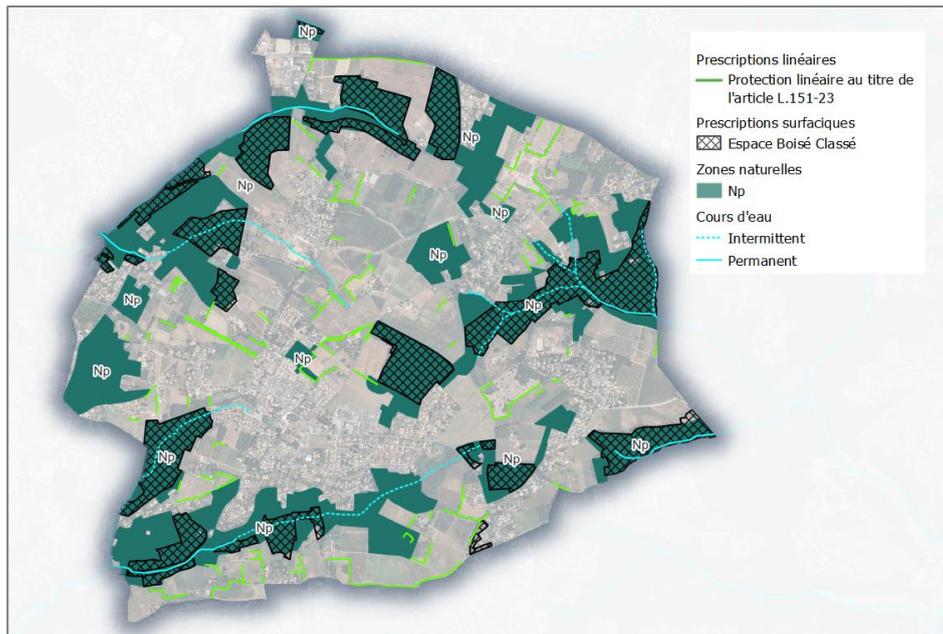
- une urbanisation contenue et située dans le tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci (9,4 ha en zone AU, dont 3,48 ha en réserve foncière de type 2AU), évitant ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la restitution « finale » (c'est-à-dire après déduction des zones passant de « agricole ou naturelle » à « zone urbaine ou à urbaniser ») de près de 19 ha de initialement constructible (« zone urbaine ou à urbaniser ») et reclassées en zone agricole ou naturelle, soit près de 2 fois la superficie cumulée de l'ensemble des zones AU (incluant les réserves foncières).



Des boisements et des motifs naturels confortés durablement

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux classe plus de 319 ha en zone Np (notamment des boisements), soit plus de 31% de la superficie communale. Par ailleurs, 145 ha de milieux boisés sont identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (rappelons que le défrichement d'un EBC est interdit). Par ces choix, le PLU va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage, au marquage de la silhouette topographique, ou encore à des effets de grandes lisières dans le grand paysage élargi.

De même, plus de 14 km d'éléments linéaires sont préservés dans le PLU saint-capraisien, via les outils L.151-19 CU et L.151-23 CU. La révision du PLU contribue autant à éviter la simplification du grand paysage et la perte d'attractivité du capital paysager, qu'à lutter contre l'érosion de la biodiversité.



3. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

3.1 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une artificialisation d'espaces attendue en continuité de l'urbanisation existante, mais sans enjeux écologiques forts

Le PLU promeut une organisation du développement maîtrisée : ainsi, l'urbanisation planifiée induit par l'ouverture de zones 1AU et 2AU ne portera que sur une surface cumulée de 9,4 ha, soit 0,9 % de la superficie communale (3,82 ha pour les zones 1AU et 5,58 ha pour les réserves foncières en 2AU). Par ces choix volontaristes, la mise en œuvre du PLU ne saurait remettre en cause les grands équilibres de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

D'une manière générale, l'urbanisation des sites couverts par une OAP induira l'artificialisation de terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis), situés au contact de l'urbanisation existante ou dans l'enveloppe urbaine.

Sur les zones à urbaniser à court terme, les enjeux écologiques *in situ* sont majoritairement modérés (cf *diagnostic écologique réalisé par ECR Environnement*). Pour autant, sur chaque site couvert par une OAP sectorielle, le PLU propose des mesures d'évitement et de réduction concourant à minimiser les incidences sur la biodiversité dans le cadre de l'aménagement des sites.

Des préconisations pour la phase de travaux sont également émises pour chaque OAP. En effet, des incidences sur la biodiversité locale peuvent être réduites, voire évitées, par exemple en adaptant les périodes de chantier au cycle biologique des espèces rencontrées (ou pouvant potentiellement fréquenter le site).

Il convient également de noter que lorsque les zones vouées à muter à court terme se juxtaposent à des espaces naturels ou agricoles, la question de l'interface entre la future zone bâtie et les milieux périphériques est traitée. Le parti d'aménager conçu et formalisé dans une OAP (combiné aux règlement et zonage), intègre généralement cette sensibilité de lisière en proposant la création d'une haie entre la zone naturelle / agricole et la zone à bâtir, ou encore un recul de l'urbanisation.

Un projet urbain qui ne remet pas en cause les continuités écologiques locales

Le projet de PLU saint-capraisien a été conçu en recherchant prioritairement l'évitement des espaces couverts par des éléments de la Trame Verte et Bleue communale. Ces secteurs bénéficient principalement des classements suivants :

- Les réservoirs de biodiversité et corridors majeurs sont classés en zone Np, et Ap ou N de façon plus marginale ;
- Les réservoirs boisés secondaires et corridors diffus sont classés en zone Np, et N et Ap de façon plus marginale.

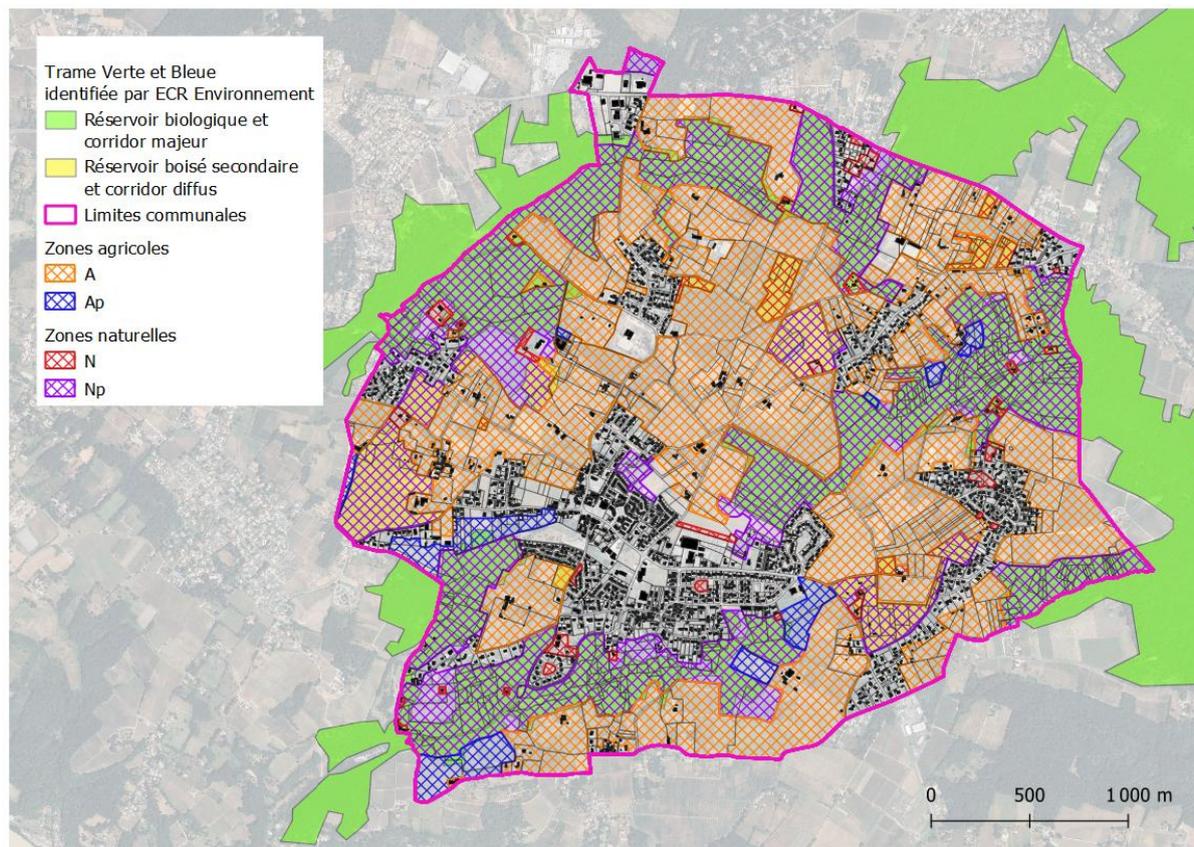
Les zones naturelle N et agricoles A sont des zones au sein desquelles la constructibilité est restreinte.

En particulier, le secteur Np correspond aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques. Le secteur Ap renvoie quant à lui aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle (y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site).

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et écologiques du site, et sous réserve de justifier de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Le PLU permet également l'extension limitée des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

En jouant ainsi sur les outils appelant « à conformité » que sont le zonage et le règlement écrit, le PLU évite de générer ses incidences négatives notables sur les réservoirs de biodiversité identifiés lors de

l'état initial de l'environnement, et plus largement les continuités écologiques locales.

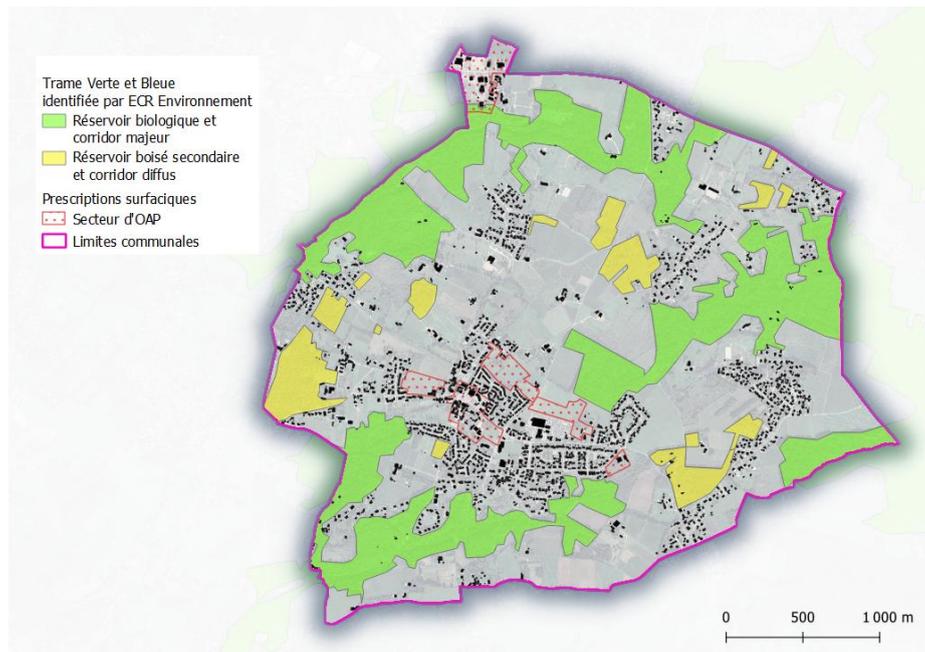


La superposition des réservoirs de biodiversité avec les secteurs de développement présentant une OAP a été réalisée. Il en ressort que sur les différentes OAP proposées par le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, une seule intersecte un réservoir de biodiversité. Il s'agit du site couvert par l'OAP « Limancet », située au Nord de la commune. La partie intersectée est toutefois très restreinte, localisée en frange du réservoir (le Sud de la ZA jouxtant un ensemble boisé), et déjà sous influence anthropique (la ZA du Limancet étant déjà existante).

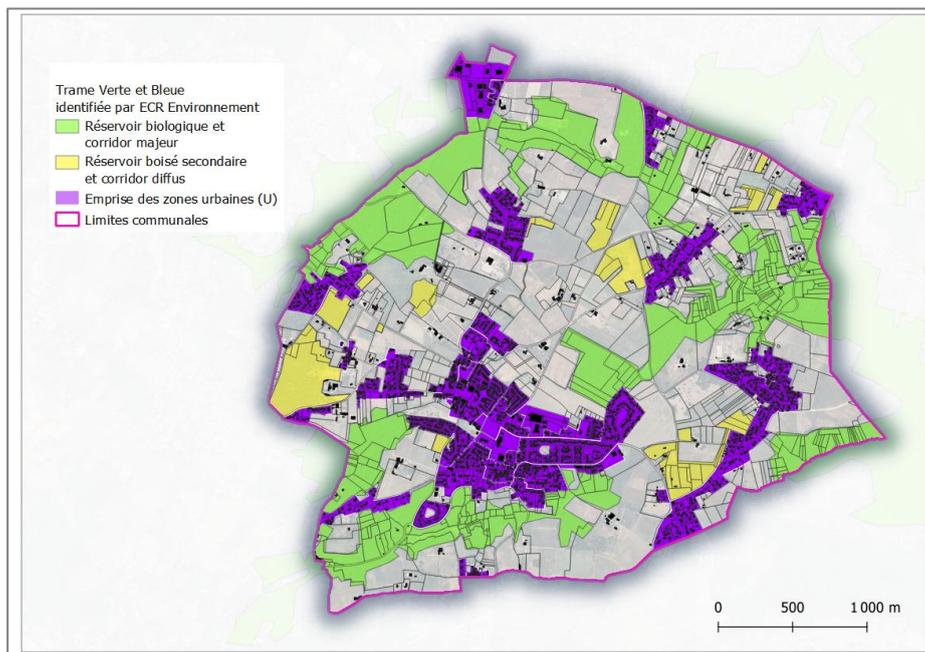


■ Secteur d'OAP ■ Réservoir biologique et corridor majeur

Comme l'indique l'analyse de l'OAP réalisée dans le cadre du processus d'évaluation environnementale, aucune incidence négatives significatives n'est à attendre dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP.



Le tracé des zones urbaines a également été conduit de façon à ne pas remettre en cause les continuités écologiques locales. Par ailleurs, le règlement écrit du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux demande, pour toutes les zones, que les clôtures permettent de préserver les continuités écologiques (ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant).



D'une manière générale, le projet de développement urbain du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur le fonctionnement écologique global du territoire.

3.2 INCIDENCES POSITIVES

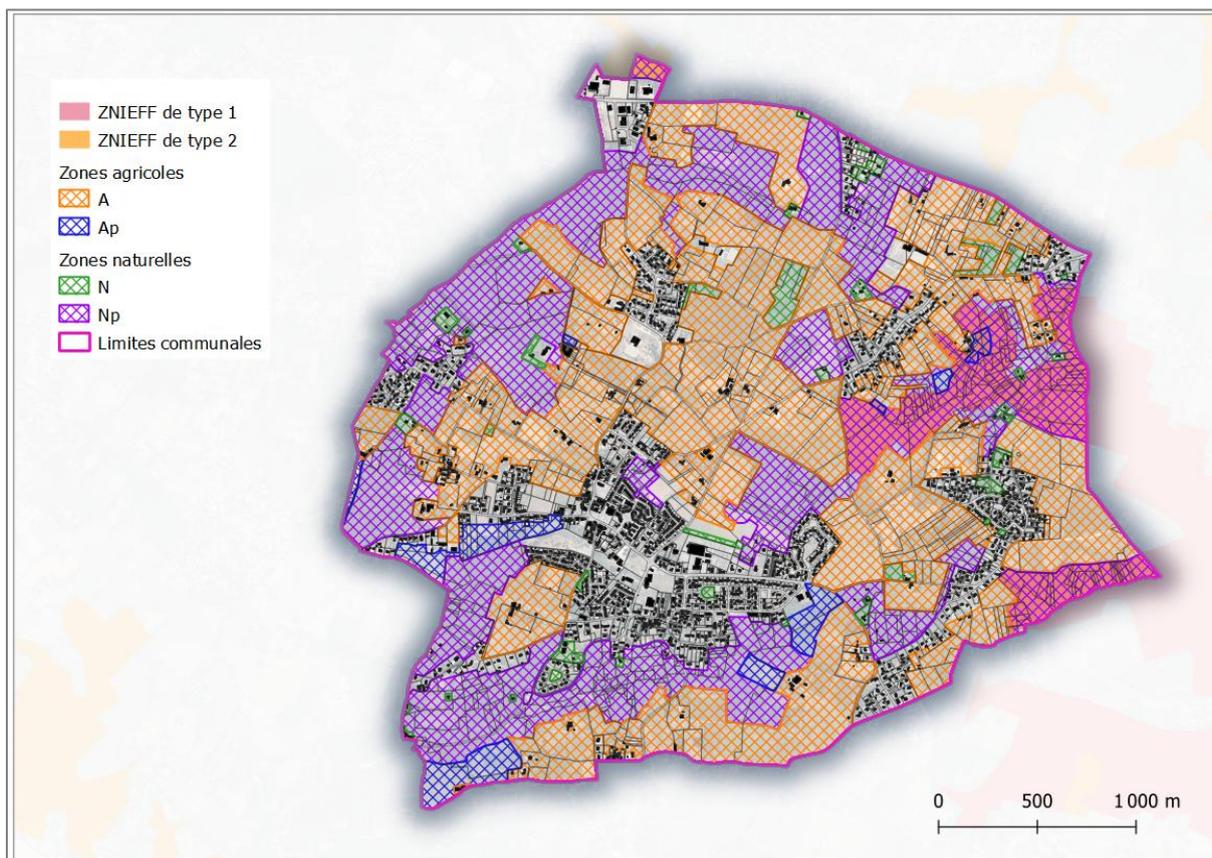
Une gestion économe de l'espace qui contribue au maintien des milieux agricoles et naturels

Le PLU vise une gestion rationnelle de l'espace, via la lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels et via la recherche d'une densité urbaine accrue.

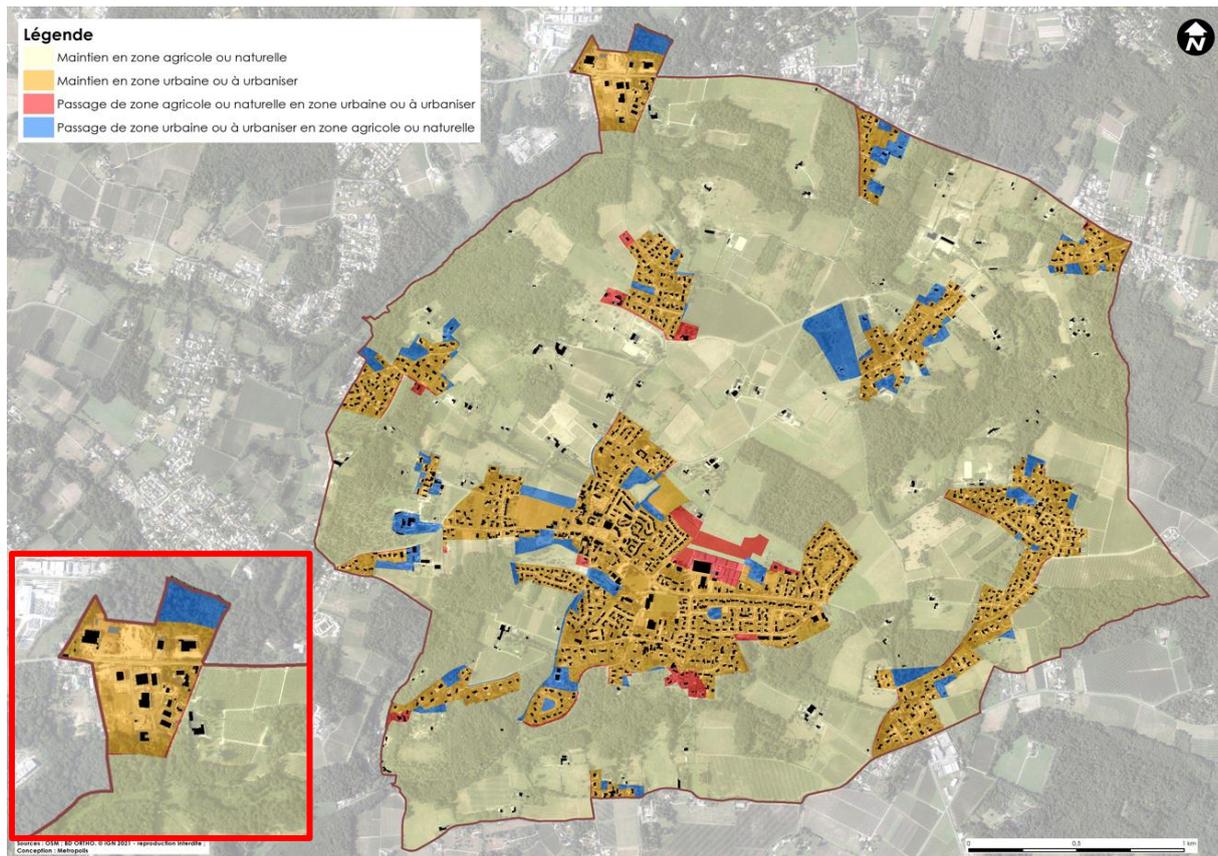
Finalement, le projet de PLU permet le maintien des grands équilibres du territoire. En effet, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux permet la préservation de près de 80,3% du territoire toutes zones confondues. Plus spécifiquement :

- 347,8 ha sont classés en zone naturelle ce qui représente 34,29% de la superficie du territoire,
- 467,2 ha sont classés en zone agricole, ce qui représente 46,06% de la superficie du territoire.

Par ces choix, le PLU va également contribuer à maintenir durablement les milieux naturels et agricoles constitutifs des 2 ZNIEFF recensées (essentiellement la ZNIEFF « Vallon de la Soye et bois de Mauquey », et de façon plus marginale la ZNIEFF « Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés »), en les classant principalement en zone Np (Ap, A et N dans une moindre mesure).



Enfin, cette démarche économe a pour corollaire la préservation d'environ 32,53 ha de milieux naturels et agricoles, identifiés en zone U ou AU dans le document d'urbanisme en vigueur et restitués en zones agricole et naturelle (indicées ou non) dans le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux.



Ainsi, par une volonté forte de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, le PLU génère une incidence positive sur la préservation des milieux naturels et agricoles, ces derniers conservant ainsi un caractère unifié et peu fragmenté. Le PLU contribue ainsi à maintenir des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ». Et comme en témoigne la cartographie précédente, la révision du PLU saint-capraisien permet de reclasser la partie de ZNIEFF associée à la Pimpine (et située au droit du territoire de la commune), en zone naturelle.

Une révision du PLU qui permet de prendre en compte la biodiversité remarquable et ordinaire dans l'aménagement urbain

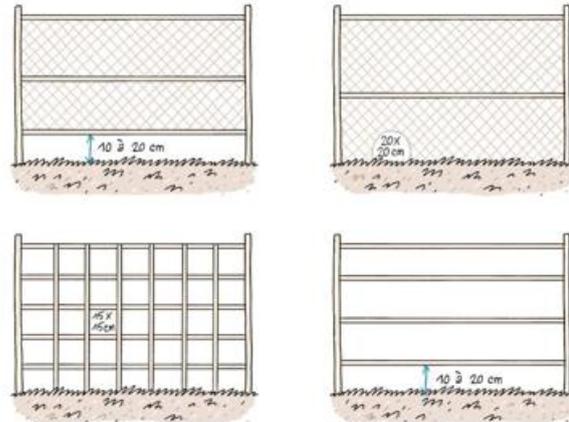
Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des investigations écologiques ont été menées sur les secteurs soumis à OAP, afin d'évaluer les enjeux écologiques sur chacun de ces sites.

Sur certaines zones, des sensibilités écologiques ont été identifiées. Celles-ci ont été intégrées dans le parti d'aménager lors de la conception des OAP. Des mesures ont ainsi été mises en place afin de permettre l'aménagement du site, tout en préservant les milieux naturels sensibles et les espèces inféodées (cf chapitre « Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »).

Par ailleurs, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux édicte des règles favorables à l'accueil d'une biodiversité urbaine (plutôt à dominante ordinaire), notamment à travers les principes adoptés dans le règlement et les OAP (emprise au sol, espaces non bâtis en pleine terre, plantations...). Les principales mesures prises sont ainsi :

- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts ;
- La limitation de l'emprise au sol des constructions et donc de l'artificialisation des sols ;

- La mise en place de clôtures qui permettent le maintien des continuités écologiques dans toutes les zones, et notamment en zone urbaine : il s'agit ici de maîtriser l'effet fragmentant que peut générer une clôture sur le déplacement des individus d'espèces, et notamment de la petite faune qui peut être observée dans les milieux urbains (ex : petits mammifères). Des illustrations complètent utilement les règles sur certaines zones.



Exemple d'illustration mobilisée dans le règlement écrit

- L'encadrement des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité économique sur la zone du « Limancet » et sur la zone 1AUY de « Croix de Mission », contribuant ainsi à une meilleure prise en compte des effets de la pollution lumineuse sur la faune nocturne ;
- Sur la zone du Limancet, l'encadrement des surfaces réfléchissantes au niveau des épidermes des constructions (à l'exception des parois vitrées), pour limiter les nuisances sur la faune et notamment l'avifaune (diminution des risques de collision).
- La prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives : le guide du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) est annexée au PLU afin de privilégier les espèces à vocation écologique et paysagère;
- De plus, sur les secteurs soumis à OAP, ces mesures se combinent à la promotion d'un parti d'aménager qui accorde une place marquée au végétal, à travers la plantation de haies, de sujets arborés isolés, de couvre-sol... en complément du maintien (souvent demandé) des éléments éco-paysagers déjà existants sur les sites (cf chapitre « Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »). Ces mesures concourent à créer des espaces refuges propices à la petite faune sauvage (insectes, oiseaux, reptiles...), tout en posant les bases pour l'essor d'une opération plus qualitative en termes de cadre de vie.

Un PLU qui permet la préservation de plus de 7 ha de zones humides au titre du patrimoine

4. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

4.1 RAPPEL DES ENJEUX

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Des masses d'eau souterraines qui présentent toutes un bon état chimique. • Une eau potable distribuée de bonne qualité et conforme aux exigences sanitaires en ce qui concerne les études microbiologiques. • Une station d'épuration qui dispose de capacités résiduelles de traitement suffisantes pour ne pas constituer un facteur limitant le développement démographique. • Des capacités résiduelles de prélèvements AEP qui ne constituent pas un facteur limitant le développement démographique, mais appellent toutefois à la vigilance compte tenu de l'attractivité des communes de l'Entre-Deux Mers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux masses d'eau souterraines (majoritairement captives) qui présentent un état quantitatif mauvais et un Objectif Moins Strict. • La vulnérabilité des masses d'eau superficielle « Estuaire Fluvial Garonne Amont » et « Ruisseau du Moulinan », qui montrent un état très dégradé sur le plan écologique. • Une eau potable distribuée qui n'est pas conforme concernant les études physico-chimiques.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre du SAGE Nappes Profondes, pour permettre le partage de la ressource en eau potable à l'échelle girondine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le réchauffement climatique, avec ses conséquences sur l'étiage des cours d'eau (plus précoces, plus longs, plus nombreux...), et qui peut freiner (voire remettre en cause) l'atteinte des objectifs de la DCE.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • La préservation des zones humides, des boisements ou encore des haies, contribuant au maintien (voire à la reconquête) de la qualité des eaux des cours d'eau et à lutter contre les pollutions diffuses. • La compatibilité du développement urbain avec les capacités épuratoires du parc d'assainissement collectif. • Œuvrer à la préservation de la ressource en eau potable à une échelle élargie et organiser dans le temps le développement démographique de la commune afin qu'elle soit compatible avec la ressource. • La sensibilisation de la population aux enjeux sur la ressource en eau, au regard de son caractère « limité », et en y intégrant la notion de « solidarité territoriale ». • L'encouragement à des pratiques hydro-économiques, tant au niveau privé (particuliers) que public (notion d'exemplarité). • La bonne gestion des eaux pluviales afin de préserver la qualité des eaux superficielles, au regard du patrimoine naturel aquatique et semi-aquatique local. • L'anticipation des effets du changement climatique sur l'eau, qu'elle soit milieu ou ressource. 	

4.2 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une augmentation des besoins liée à l'accroissement démographique

Sept captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire. L'eau distribuée est exclusivement d'origine souterraine, et provient des nappes de l'Eocène. Le maître d'ouvrage est ici le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers. En 2023, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux représente 15,2% du nombre total d'abonnés répertoriés sur le SIEA (1590 abonnés, pour un total de 10456).

Les incidences en matière d'alimentation en eau potable seront intimement liées au développement prévu sur la commune durant les prochaines années. La stratégie communale qui prend corps dans le PLU, s'appuie notamment sur une trajectoire maîtrisée d'accueil de nouveaux habitants, notamment celle associée au processus de densification urbaine. Saint-Caprais-de-Bordeaux souhaite en effet accompagner la densification en l'encadrant davantage, et ainsi ne plus la « subir ».

Comme l'indique le Tome 1.3 du rapport de présentation, la commune saint-capraisienne souhaite tendre vers un objectif d'accueil qui va se traduire par la création d'environ 198 nouveaux logements à l'horizon 2035, via la densification en zone urbaine. Les zones 2AU (126 logements) sont soumises à révision du PLU.

Zones urbaines	198 logements
Dont les logements sociaux	96 logements
TOTAL	198 logements

Extrait du Tome 13. du rapport de présentation

Cette évolution démographique attendue, bien que maîtrisée, aura toutefois pour conséquence une augmentation des pressions exercées sur la ressource en eau potable, mais cette pression sera toutefois progressive dans le temps (au fur et à mesure du développement).

- ☞ **Rappel** : pour maintenir sa population, il est nécessaire pour la commune de construire 21 logements (effet du point mort).

1/ Rappel du bilan observé sur les captages AEP alimentant le territoire couvert par le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers

Le tableau suivant rappelle le bilan exposé dans l'état initial de l'environnement concernant la ressource en eau potable.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2021 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2022 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2023 en m ³
Forage PORT NEUF	Eocène	150 m ³ /h	284 393	202 018	291 014	188 059
Forage de BRIDAT F3	Eocène	120 m ³ /h	159 143	190 399	234 192	208 010
Forage Petit Port F4	Eocène	100 m ³ /h	246 073	209 061	146 876	174 858
Forage CHICAND	Eocène	120 m ³ /h	390 585	442 676	480 828	412 243
Forage MAUCOULET	Eocène	120 m ³ /h	194 054	315 178	297 132	289 234
Forage COULOMB	Eocène	100 m ³ /h	219 342	104 221	57 285	85 488
Forage PORT DU ROY	Eocène	100 m ³ /h	192 478	254 433	214 064	240 134
Total			1 686 068	1 717 986	1 721 391	1 598 026

Volumes prélevés sur la ressource d'eau brute par le maître d'ouvrage AEP

Le volume maximum prélevable autorisé par arrêté préfectoral pour le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers est de 1 850 000 m³/an. En 2023, le taux de sollicitation de la ressource AEP fut de 86,4%.

La capacité résiduelle de prélèvement est de 251 974 m³, soit un volume équivalent à environ 4600 habitants permanents supplémentaires (sur la base d'une consommation journalière moyenne de 150 l/j/hab).

2/ Estimation des volumes supplémentaires en eau potable induits par l'accroissement de population sur la commune

Sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la production de logements associe 2 mécaniques :

- La production de logements permettant de maintenir la population communale à son niveau actuel : c'est l'effet du point mort. De facto, les consommations AEP associées à ces nouveaux logements sont nulles puisque correspondant aux volumes d'habitations « déjà occupées ».
- La production de logements permettant d'accroître la population de la commune : ce sont donc bien **ces** logements qui auront pour corollaire des prélèvements supplémentaires sur la ressource en eau potable, par rapport à aujourd'hui.

Le tableau suivant dresse la synthèse des besoins AEP qui devront être pourvus pour accueillir la population supplémentaire, à l'échelle de Saint-Caprais-de-Bordeaux (prise en compte de l'effet du point mort). Les zones 2AU étant ouvertes à l'urbanisation via une procédure de révision du PLU, seules sont compatibles ici les logements associés à la densification en zone U. Soit un total de 198 logements, incluant les logements associés au point mort (=21). La projection de la population attendue par logement est basée sur une taille des ménages estimée à l'horizon 2034, soit 2,38 (Cf Tome 1).

Nombre total de logements attendus	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de populations <u>supplémentaires</u>	Population <u>supplémentaire</u> estimée à l'horizon 2035 (en habitant)	Volume journalier supplémentaire à gérer (en m ³ /j)	Volume annuel supplémentaire à gérer (en m ³ /an)
198	21	177	421	63,1	23031,5

Les estimations de besoins en eau potable menées en première intention pour le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, mettent en évidence que l'urbanisation attendue sur les zones U et 1AU, est compatible avec les capacités résiduelles de prélèvement d'eaux brutes pour la production d'eau potable.

Notons qu'environ 126 logements peuvent être réalisés sur les zones 2AU, avec pour corollaire environ 252 nouveaux habitants supplémentaires et un volume annuel estimé à environ 13797 m³. S'agissant de réserves foncières, leur mise en œuvre est néanmoins incertaine.

Au regard des données observées en 2023, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (en plus de l'urbanisation en zone U) sera potentiellement compatible avec la capacité résiduelle des ouvrages captants (en termes de volumes bruts mobilisables par le SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers). 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 ressource en eau potable.

Des besoins en eau potable liés au projet de regroupement scolaire

Le projet communal vise également à créer de nouvelles zones d'équipements publics à proximité immédiate de la mairie et du centre bourg (commerces, services équipements). Et notamment pour le regroupement en un seul site de l'école élémentaire, de l'école maternelle et de la cantine, au niveau du site OAP « Mercade » (zone 1AUE). Ce choix vise à accueillir les enfants dans les meilleures conditions de scolarisation, tout en assurant une meilleure sécurité (actuellement, les enfants doivent traverser la place du centre-bourg et la RD240 pour accéder à la cantine).

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. La mise en œuvre du nouveau groupe scolaire va avoir pour corollaire des besoins en eau potable, du fait de l'accueil d'enfants supplémentaires.

Ces besoins ne peuvent être estimés avec finesse à ce stade de planification, d'autant plus qu'ils ne peuvent être comparés à des besoins inhérents à l'accueil d'une population résidentielle (comme l'est un habitant permanent).

Le SMEGREG a publié, en 2024, un guide méthodologique⁶ dans lequel figurent des ratios de consommation d'eau potable en fonction du type d'établissement.

TYPE D'ETABLISSEMENT	RATIO	REMARQUES
Scolaire	3 à 4 m ³ / an et élève en moyenne	3.2 m ³ /an/élève de collège en Gironde peut aller jusqu'à 6 m ³ /an/élève, pour les établissements techniques ou les laboratoires universitaires. En général la consommation unitaire augmente avec l'âge des élèves, de 2.5 à 4 m ³ /an/élève : maternelle<primaire <college<lycée

Extrait du guide du SMEGREG

Ainsi, les besoins en eau potable sont de l'ordre de 2,5 à 3 m³/an/élève, pour les écoles maternelles et primaires. A ce stade de la planification, la quantification des besoins AEP attendus pour l'accueil de nouveaux élèves sur le futur groupe scolaire, ne peut être poursuivie (évaluation trop incertaine).

Des besoins supplémentaires en eau potable induits par le développement économique

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux planifie le développement économique de la commune, notamment via le site OAP « Croix de Mission », sur lequel une zone 1AUY est projetée. Le site économique du « Limancet » est un site déjà existant, et l'OAP vise principalement la requalification du site.

Les futurs besoins AEP générés par la zone 1AUY ne peuvent être estimés avec finesse à ce stade de planification, la nature précise des activités économiques étant inconnue. Toutefois, l'évaluation environnementale du PLU s'est attachée à apporter une estimation en première intention des volumes AEP potentiellement induits, sur la base des éléments établis dans la publication 2019 de l'Agence Française de Biodiversité « La prévision à moyen et long terme de la demande en eau potable : bilan des méthodes et pratiques actuelles ». Ainsi, les ratios suivants sont mobilisés.

⁶ SMEGREG, 2024, Guide méthodologique d'analyse et de réduction des consommations d'eau dans les établissements tertiaires, 134 p.

Type-d'activité	Consommation- l (en- $m^3/l/ha$)
Logistique	1,5
Tertiaire	4
Commerce-et-artisanat	4
Petites-et-moyennes-industries	8
Industries	10
Activité-inconnue	4

Ratios AEP mobilisés pour le volet économique

Comme le montre le tableau précédent, la consommation en eau potable peut être extrêmement variable en fonction du type d'activités qui opère sur la zone économique, avec des activités globalement peu consommatrices (logistique, entrepôts...) et d'autres plus gourmandes en eau potable (ex : industries).

De plus, les ratios sont exprimés en $m^3/l/ha$. Or, la zone à vocation économique de « Croix de Mission », d'une superficie brute de 1,62 ha, ne sera pas intégralement urbanisée. En effet, un coefficient d'emprise au sol maximal s'applique : il est de 60% en zone 1AUY. La superficie mobilisable après application du CES sera ainsi 0,97 ha.

L'OAP « Croix de Mission » flèche la vocation du site vers de l'activité de services. Nous considérons donc ici un ratio de 4 $m^3/l/ha$.

Avec toutes les limites liées à l'exercice, l'urbanisation de la zone 1AUY de Saint-Caprais-de-Bordeaux pourrait induire des besoins annuels de l'ordre de 1420 m^3/an (estimation en première intention).

4.3 INCIDENCES POSITIVES

Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants et de lutter contre les pertes

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux propose un accroissement démographique maîtrisé et qui aura pour corollaire un développement urbain au sein du tissu bâti existant et en continuité de celui-ci. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, œuvre en faveur de la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

Un PLU qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLU demande à travers son règlement la valorisation des eaux pluviales. Ainsi :

« 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. »

A travers ces mesures, il s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles »,

et notamment la consommation humaine.

5. L'EAU EN TANT QUE MILIEU

5.1 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir

A l'instar de ce que nous avons vu pour le volet « eau potable », les incidences en matière d'assainissement seront intimement liées au développement prévu sur le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux durant les prochaines années. Comme évoqué précédemment, la commune souhaite accompagner la densification en l'encadrant davantage, et ainsi proposer une trajectoire maîtrisée d'accueil de nouveaux habitants.

Cette évolution démographique attendue, bien que maîtrisée, aura toutefois pour conséquence une augmentation des émissions d'eaux résiduaires urbaines (ERU), mais ces émissions supplémentaires seront toutefois progressives dans le temps (au fur et à mesure de l'urbanisation).

- ☞ **Rappel** : sur le territoire saint-capraisien, le point mort est associé à une mise sur le marché de 21 logements.

La mise en œuvre du PLU sera de nature à générer de nouvelles charges polluantes d'origine domestique (eaux résiduaires urbaines) qui, sans mesures spécifiques, pourraient porter atteinte à l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides du territoire, et *in fine*, aux espèces qui y sont inféodées.

Techniquement, l'épuration des eaux résiduaires urbaines sera assurée par

- La station d'épuration de Cambes - Saint-Caprais, pour les secteurs raccordés au traitement collectif : le règlement demande ainsi le raccordement au réseau d'eaux usées lorsqu'il existe.
- ou des dispositifs d'assainissement autonome, pour les secteurs de la commune non reliés au système collectif. A cet effet, le règlement impose des dispositifs autonomes autorisés et répondant aux exigences des textes en vigueur.

1/ Evaluation des charges organiques (DBO₅) et volumes potentiellement générés par la mise en œuvre du PLU

A l'image du travail d'estimation des effets de l'accroissement de la population sur la ressource en eau potable, une analyse des incidences par rapport à l'assainissement a été menée.

Le tableau suivant dresse le bilan des charges organiques (DBO₅) et des volumes qui seront potentiellement générés par les populations supplémentaires, à l'échelle de Saint-Caprais-de-Bordeaux (prise en compte de l'effet du point mort). Les zones 2AU étant ouvertes à l'urbanisation via une procédure de révision du PLU, seules sont compatibles ici les logements associés à la densification en zone U. Soit un total de 198 logements, incluant les logements associés au point mort (=21). A l'instar du volet « eau potable », les calculs sont basés sur une taille des ménages de 2,38 à l'horizon 2034.

Nombre total de logements attendus	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de populations <u>supplémentaires</u>	Population <u>supplémentaire</u> estimée à l'horizon 2035	Charge organique supplémentaire de DBO ₅ à gérer (en kg/j)	Volume supplémentaire à gérer (en m ³ /j)
198	21	177	421	25,26	63,1

Les charges organiques et volumes supplémentaires (et potentiels) seront ainsi gérés principalement par l'équipement de traitement collectif (STEP de Cambes – Saint-Caprais-de-Bordeaux), au regard de l'organisation du réseau de collecte sur la commune.

2/ Rappel du bilan observé sur la station d'épuration de Cambes – Saint-Caprais-de-Bordeaux et analyse de la compatibilité avec les capacités résiduelles de la STEP

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-capraisiennes. La sollicitation de la station d'épuration est donc intimement liée au projet de développement urbain porté par la commune de Cambes. Toutefois, comme évoqué pour le volet « eau potable », les élus de Cambes souhaitent stabiliser la population à sa taille actuelle. Pour cela, le projet urbain est conçu de façon à absorber le point mort. *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, 116 abonnés madiracais sont raccordés à la STEP de Cambes, représentant ainsi 5,4% des abonnés totaux reliés à cette station. Madirac fait partie de la Communauté de Communes 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).

Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols, mais qui seront maîtrisées

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLU pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Toutefois, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée : les zones AU représentant 9,39 ha, soit 0,9% de la superficie communale, dont 5,58 ha en réserve foncière ;
- Le maintien en zone agricole et naturelle de près de 815 ha, soit près de 80,3% de la superficie communale. Par ailleurs, près de 32,53 ha d'espaces agricoles et naturels initialement voués à muter dans le document d'urbanisme en vigueur sont restitués aux zones naturelle et agricole dans le PLU révisé de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

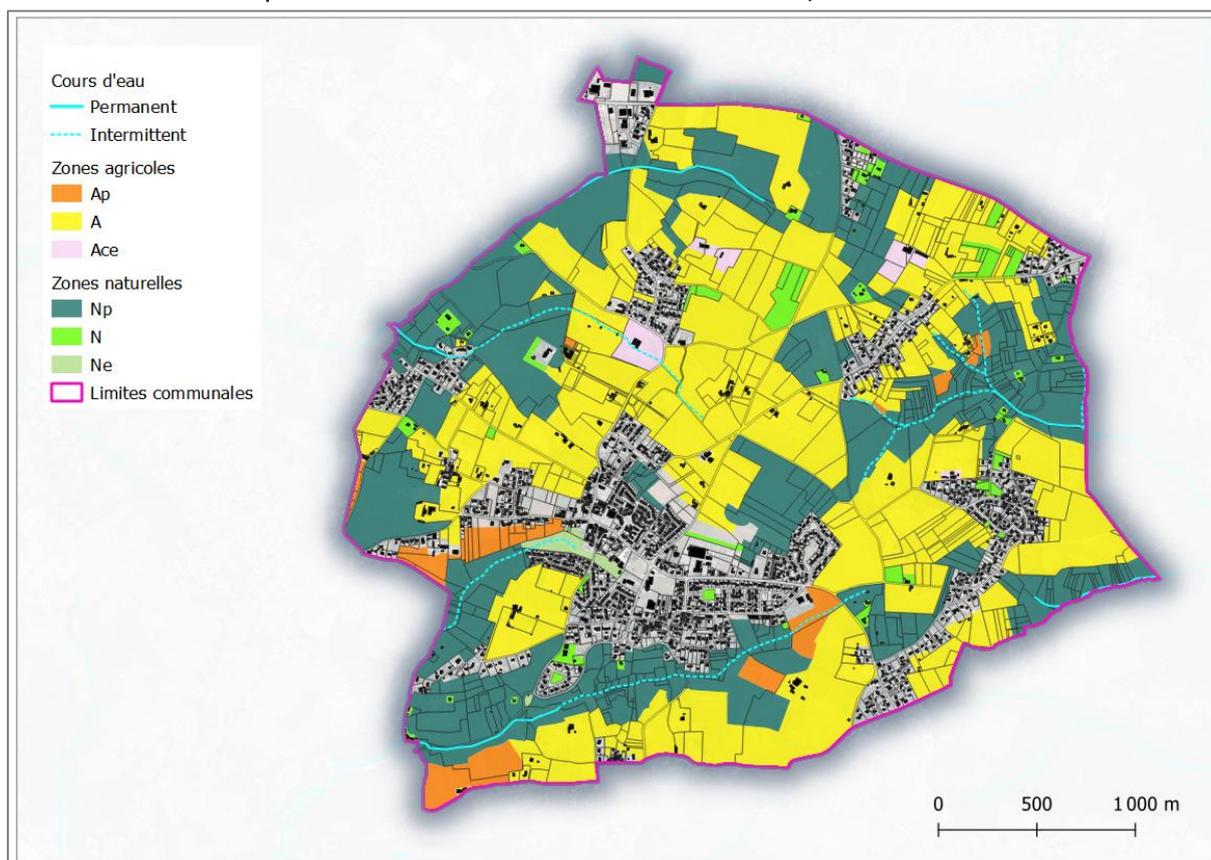
Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha
Maintien en zone agricole ou naturelle	785,51
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	185,96
Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	13,41
Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	32,53

Extrait du Tome 3 du rapport de présentation du PLU

- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour une période de retour de 30 ans au minimum. De plus, le PLU demande également l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser la ressource utilement.
- La préservation de plus de 34% de la surface communale en zones strictement Ap et Np. Le zonage Np surmonte notamment l'essentiel des cours d'eau sillonnant la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (relayé dans une moindre mesure par les zones Ap, A, Ace et Ne). Ce classement protecteur va ainsi permettre de préserver les milieux humides qui peuvent évoluer aux abords des cours d'eau. Ainsi, le PLU saint-capraisien contribue à préserver la multifonctionnalité des zones humides potentielles, notamment en termes d'épuration des eaux.
- Le maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum, de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit, inconstructible (sauf exceptions précisées). Cet espace tampon

concourt à limiter les pressions sur l'hydrosystème en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.

- La préservation de plus de 146 ha de boisements, via l'outil EBC, complétée par 14 km d'éléments linéaires au titre du L.151-23 CU et de près de 7,6 ha de zones humides (évités par le projet de PLU). Il s'agit-là de proposer, dans le document d'urbanisme, une mesure qui participe à la maîtrise des ruissellements superficiels (et *in fine* la migration potentielle de polluants), ainsi qu'à la maîtrise du phénomène d'érosion des sols.
- La préservation et/ou la création d'espaces végétalisés (haies, espaces verts notamment) sur l'essentiel des sites couverts par les OAP, contribuant ainsi à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (ex : la migration des polluants) ;
- L'application de règles figurant dans le règlement et/ou les OAP, concernant :
 - le Coefficient d'Emprise au Sol pour limiter l'imperméabilisation des sols. A titre d'exemple : CES maximal de 60% dans les zones « 1AUy » ;
 - dans toutes les zones, la transformation d'un fossé en drain est interdite.
 - des taux d'espace en pleine terre (ex : 40% minimum en zone 1AUy), combinés aux mesures adoptées dans les OAP visant le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts végétalisés et paysagés...), qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;
 - le traitement des espaces libres publics. Ainsi, nombre d'OAP demandent que les surfaces concernées soient végétalisées, plantés... et participent ainsi à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement du ruissellement ;



5.2 INCIDENCES POSITIVES

Un PLU qui fait de son capital environnemental un pilier important de sa politique de gestion des ruissellements superficiels

La création d'une bande tampon de 20 m minimum cumulés le long des cours d'eau favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, la préservation de 7,6 ha de zones humides inventoriées par ECR Environnement, une surface actuellement urbanisable restituée en zone agricole et naturelle de 32 ha... constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire.

En maintenant la vocation naturelle ou agricole des espaces sur plus de 80% de la superficie communale, le PLU contribue à maintenir les motifs naturels propices à limiter les ruissellements à l'échelle des bassins versants, tout en favorisant l'infiltration des eaux. D'ailleurs, 146 ha de motifs boisés sont classés au titre des Espaces Boisés Classés, et plus de 14 km de haies ou alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 CU.

Par ces choix, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux considère ainsi que le capital environnemental dont elle dispose est une mesure en soi pour participer à la gestion des problématiques du ruissellement (urbain ou non)... ce qui diffère foncièrement d'une politique faisant des aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales une réponse unique (et parfois couteuse).

Le PLU, notamment à travers son zonage et son règlement, acte la plus-value apportée par les milieux naturels et agricoles, et conforte leur rôle dans la maîtrise des flux hydrauliques superficiels.

Un projet de PLU qui contribue à la lutte pour la résorption des équipements ANC défectueux

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux bénéficie du raccordement à une station d'épuration. Toutefois, certains secteurs ne sont pas desservis par le réseau AC, et les ERU doivent ainsi être traitées par des installations autonomes.

Sur le territoire du SIEA des Portes de l'Entre-Deux Mers, le taux de conformité des installations contrôlées est de 52,7% en 2023, contre 16,2% en 2020 (en forte augmentation).

Le PLU, en sa qualité de document d'urbanisme, ne constitue pas un levier fort pour influencer notablement sur la mise en conformité des installations autonomes défectueuses (liée à l'activité des SPANC). Toutefois, afin de favoriser la réhabilitation de ces installations défectueuses, le règlement du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.

Il s'agit-là d'une mesure bénéfique pour l'environnement car en agissant sur la résorption des équipements autonomes identifiés comme non conformes (« points noirs » notamment), cela contribuera progressivement à diminuer les pressions d'origine domestique sur les milieux récepteurs, et *in fine*, sur la biodiversité qui leur est associée.

Un projet qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols

Le PLU révisé de Saint-Caprais-de-Bordeaux crée des bases règlementaires favorables pour œuvrer à la désimperméabilisation des sols à l'échelle communale. A travers cet objectif, il s'agit par ailleurs de contribuer à lutter contre les effets induits par les îlots de chaleur urbain (notamment d'un point de vue

de santé publique, *a fortiori* pour les personnes les plus vulnérables). Aussi, cette révision est l'occasion de proposer la mesure suivante :

« 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. »

Cette disposition réglementaire aurait pu s'appliquer sur des zones ciblées au regard de leur vocation. En effet, d'une manière générale, les zones à vocation d'équipement, commerciales, artisanales, ..., sont souvent associées à des espaces imperméabilisés prégnants (ex : zones de stationnement dédié à l'accueil de VL).

Pour autant, cet objectif de désimperméabilisation ne se résume pas aux seules zones UE, UX et UY. Ainsi, la collectivité a choisi d'appliquer cette mesure sur toutes les zones, tout en l'adossant à une demande d'urbanisme. Le recours à cet article sera donc fait par la collectivité au cas par cas, en fonction des sites concernés (et des activités existantes).

Il convient également de rappeler que l'OAP « Le Bourg » vise à requalifier la centralité de la commune où, aujourd'hui, se concentrent notamment les écoles, des commerces et services.... Ce secteur témoigne d'une imperméabilisation marquée, et d'une place accordée au végétal encore timide. Afin de réduire l'imperméabilisation du site, l'OAP émet les orientations d'aménagement suivantes :

- La requalification du site doit s'accompagner d'une démarche de désimperméabilisation au niveau des aires de stationnement non couvertes.
- Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement est attendue.
- Les cheminements doux devront être perméables.
- Un paysagement des espaces libres publics est attendu : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) en complément de ceux existants et maintenus, mise en œuvre d'espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces...).



Vues sur la centralité de Saint-Caprais-de-Bordeaux

6. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

6.1 RAPPEL DES ENJEUX

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire épargné par les sites et sols pollués ▪ Des équipements de défense contre les incendies globalement tous disponibles. ▪ Un territoire peu concerné par les problématiques de débordement des cours d'eau ▪ Un territoire préservé des phénomènes de remontées de nappes souterraines ▪ Une commune à tonalité rurale, préservée de l'activité industrielle lourde (pas de site SEVESO, pas d'ICPE soumise à autorisation à ce jour). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une commune sujette aux problématiques de retrait gonflement des argiles (aléa majoritairement fort) ▪ Un territoire qui répertorie des mouvements de terrain et cavités souterraines abandonnées d'origine non minière, qui ont induits la prescription d'un Plan de Prévention des Risques (en cours d'élaboration). ▪ Certains secteurs témoignent d'une sensibilité potentielle au cheminement de l'eau ▪ Un territoire plutôt rural mais concerné localement par les nuisances sonores associées au réseau routier.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'élaboration du PPR_{MT}, qui contribuera à dresser un cadre réglementaire opposable aux tiers et à maîtriser l'exposition des personnes et des biens aux risques de mouvements de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le réchauffement climatique, avec des conséquences attendues sur la fréquence et l'intensité des périodes de sécheresse, et in fine, sur la vulnérabilité des secteurs identifiés comme sensibles aux phénomènes argileux ;
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels, notamment par rapport aux risques liés aux mouvements de sol (quid du futur PPR_{MT}) ▪ Maîtriser l'imperméabilisation des sols et ses effets négatifs sur les ruissellements et la réactivité des cours d'eau en aval ; ▪ Favoriser la préservation des milieux et motifs naturels (ex : zones humides, boisements, haies...) qui participent à la maîtrise des ruissellements superficiels, qu'ils soient urbains ou agricoles ; ▪ Encadrer l'aménagement urbain dans les secteurs boisés ou au contact des boisements, tout en intégrant les effets du réchauffement climatique (inflammabilité accrue du fait de période de sécheresse plus longue et plus intenses) ; ▪ Sensibiliser la population locale à l'importance du respect des Obligations Légales de Débroussaillage ; ▪ Prendre en compte les nuisances et conflits d'usages dans l'organisation du développement urbain à promouvoir (territoire agricole, classement sonore de Gironde...) ; 	

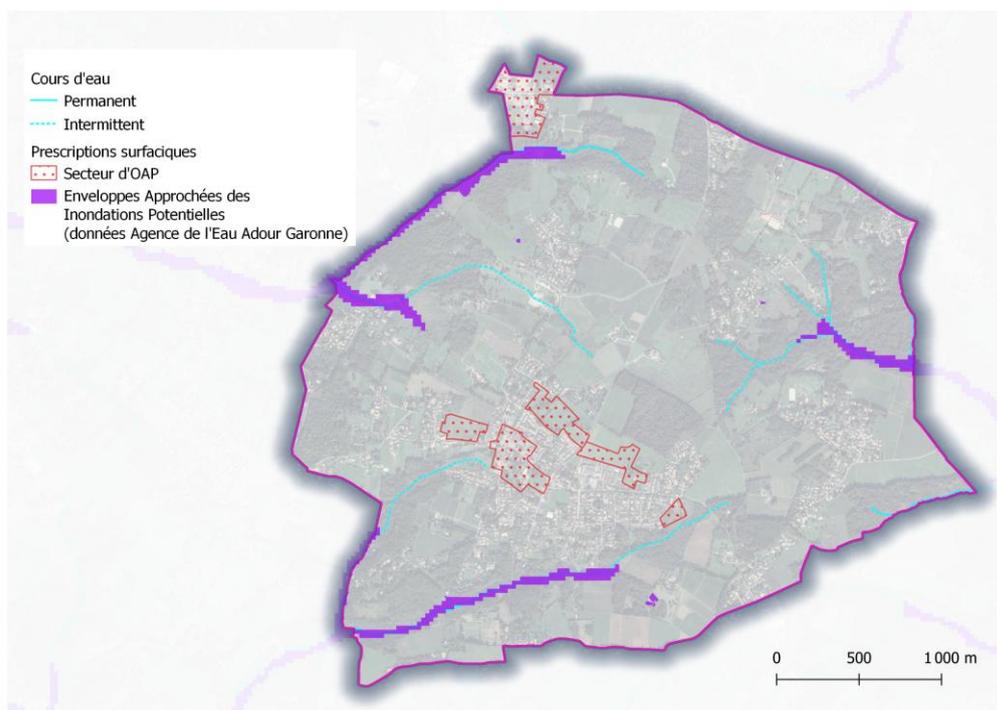
6.2 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEE

Aléa inondation par débordement de cours d'eau

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

L'Agence de l'Eau Adour Garonne a produit une cartographie des enveloppes approchées des inondations potentielles (EAIP) à l'échelle du bassin Adour Garonne. Compte tenu des méthodologies employées par l'Agence de l'Eau pour la conception des EAIP et des limites d'interprétation, elles n'ont pas de portée réglementaire.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la superposition des zones de développement urbain planifiées (secteurs couverts par une OAP) avec la cartographie des EAIP de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, a été menée. Ce croisement met en évidence qu'aucun site voué à muter notablement n'intersecte l'emprise des EAIP.



Ce même travail de superposition a été mené avec la cartographie portant sur « l'approche des emprises inondables en dehors des zones modélisées », et réalisée par ARTELIA. En effet, dans le cadre de sa mission de porter à connaissance, le SIETRA met à disposition ces éléments au format SIG (Système Informatique Géographique), sur le logiciel QGIS. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, ce croisement avec les zones de développement urbain planifiées (secteurs couverts par une OAP) a été directement conduit sur le projet QGIS fourni par le SIETRA.

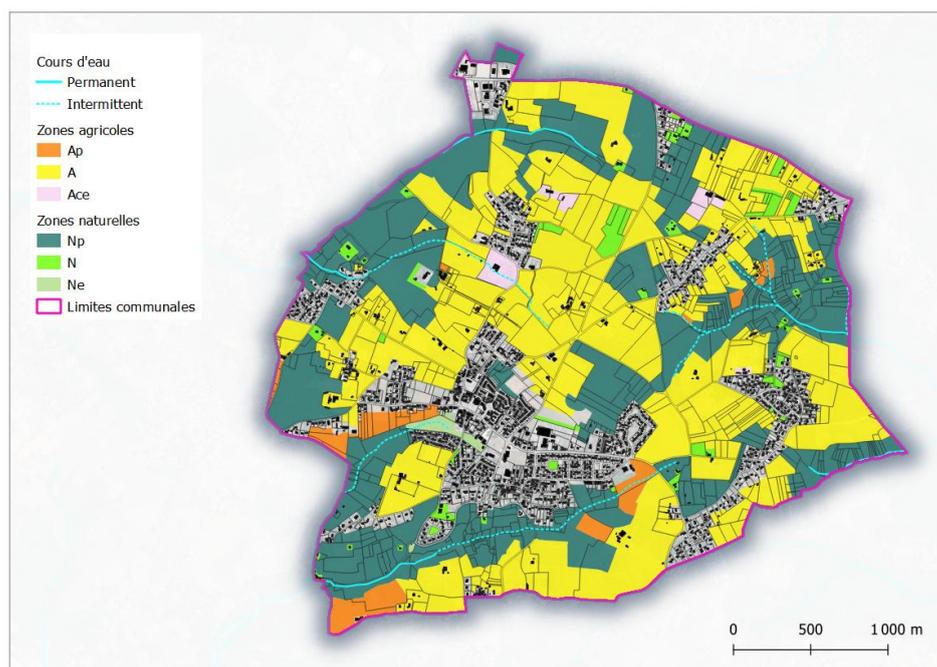
Avec toutes les limites liées à l'exercice (notamment au regard de la méthodologie employée qui repose sur une modélisation cartographique à partir de données topographiques du RGE ALTI 1 m), il ressort que tous les sites couverts par une OAP sont concernés par l'approche des emprises inondables en dehors des zones modélisées établie par ARTELIA. Comme indiqué dans l'état initial de l'environnement, la cartographie de restitution de l'étude d'ARTELIA ne donne aucune quantification permettant de mieux

appréhender l'intensité du potentiel aléa.

☞ Voir également le focus réalisé sur les sites couverts par une OAP (Partie 3).

Par rapport aux cours d'eau, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'organise aucun développement urbain au contact d'un cours d'eau. Le réseau hydrographique évolue principalement dans des espaces couverts par la zone Np (A, Ap, Ne et Ace dans une moindre mesure), au sein desquelles la constructibilité est très strictement encadrée.

De plus, le règlement écrit du PLU demande pour toutes les zones (et donc dans les zones urbaines), le maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum, de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit. Cet espace tampon inconstructible (sauf exceptions précisées) concourt à ne pas créer de nouveaux enjeux à proximité des cours d'eau.



Par ailleurs, le règlement écrit du PLU édicte des mesures visant à réduire la réactivité des cours d'eau et contribuant à en maîtriser les effets en aval :

- Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales conçus pour une période de retour de 30 ans minimum. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.
- Limitation de l'emprise au sol et imposition d'un taux minimal d'espace en pleine terre d'un seul tenant ;
- La transformation d'un fossé en drain est interdite ;
- 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. Si cette mesure a pour ambition première de participer à la préservation de la ressource en eau potable, elle œuvre également à maîtriser l'augmentation des débits sur les milieux récepteurs.

Notons également que :

- Le règlement écrit indique que 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.

- Le règlement écrit demande, pour toutes les zones, que les clôtures permettent de faciliter l'écoulement des eaux.
- sur les différents sites couverts par une OAP, une place marquée est accordée au végétal dans les partis d'aménager proposés. Sur le site du « Bourg », la requalification attendue aura notamment pour objectif de désimperméabiliser les espaces de stationnement qui, aujourd'hui, sont largement imperméabilisés.
- La mise en œuvre du PLU va contribuer à restituer 32 ha de « zones urbaines ou à urbaniser » en zone agricole ou naturelle.

Cet éventail de mesures est propice à réduire la réactivité des cours d'eau évoluant sur la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux, et induite par les phénomènes de ruissellement urbain.

Par ces mesures, le PLU permet de proposer un zonage qui tend à conserver la vocation agricole ou naturelle des terres situées à proximité des cours d'eau recensés sur Saint-Caprais-de-Bordeaux. Par ailleurs, le PLU dresse un cadre réglementaire qui contribue à ne pas pouvoir accroître de façon notable les enjeux humains. Il propose notamment un panel de mesures concourant à une meilleure gestion des eaux pluviales, ou encore à limiter les effets du ruissellement urbain.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau et ruissellements. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Un phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire communal, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

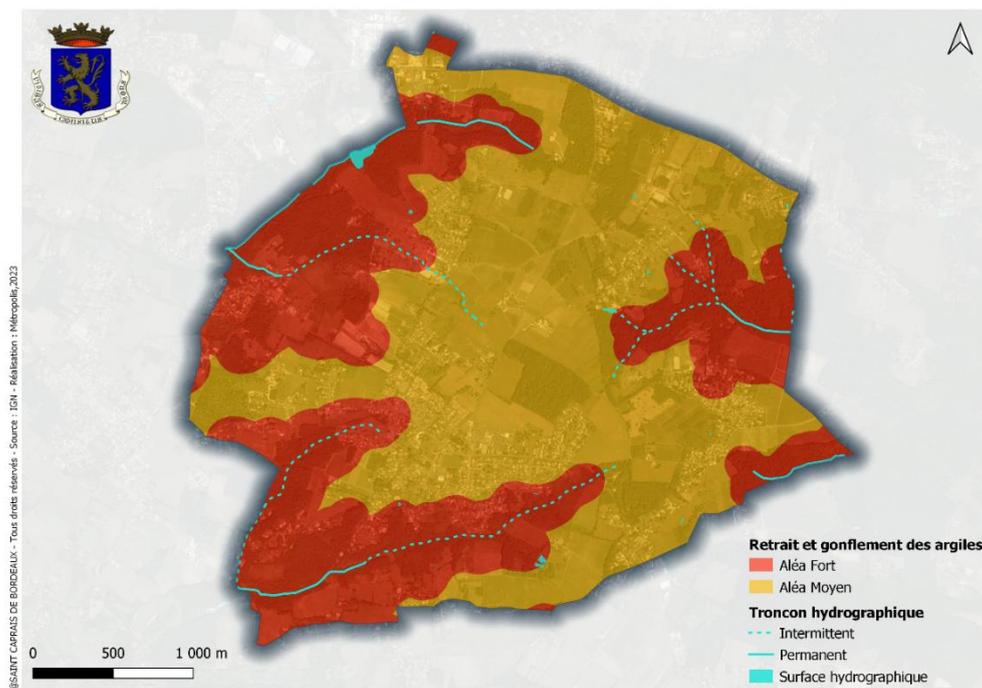
Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».

L'intégralité du territoire saint-capraisien est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2^{ème} génération).

Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives permettent de diminuer le niveau de vulnérabilité des bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans le document d'urbanisme.

En revanche, le PLU permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

- Rappelant que le territoire est concerné par l'aléa argileux dans le règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.
- Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.



Risque lié aux mouvements de sol (hors argiles) : un encadrement strict de l'urbanisation, dans l'attente du futur PPR_{MT}

Par arrêtés préfectoraux du 13 juin 2016, l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrite sur 16 communes du bassin de risque de Carignan-de-Bordeaux à Rions et ce, en application des articles L.562-1 et suivants et R 562-1 et suivants du code de l'environnement.

A ce jour, le PPRMT n'est pas approuvé pour la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Toutefois, la DDTM de Gironde a mis à disposition une couche cartographique qui regroupe les aléas effondrements de carrière, glissements et chutes de bloc. Dans l'attente du futur PPRMT, le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux prend en considération les éléments mis à disposition par la DDTM 33 en :

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

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

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux mouvements de sols (hors argiles). Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « très faibles ».

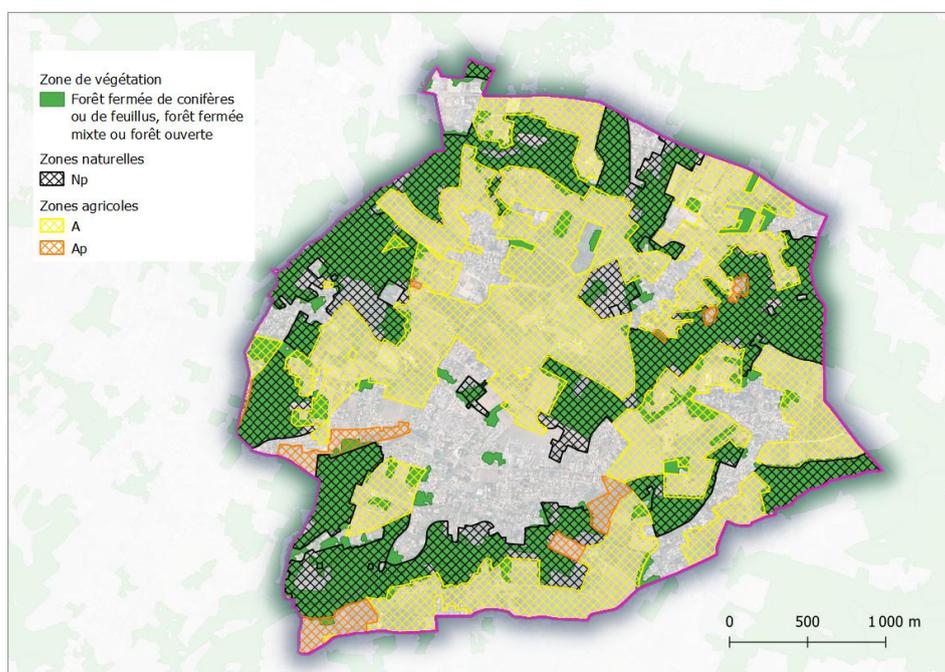
6.3 INCIDENCES POSITIVES

Un PLU qui prend en compte les risques liés aux incendies et feux de forêt, dans un contexte de réchauffement climatique

Comme l'indique l'Etat Initial de l'Environnement, la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas identifiée comme étant à risque « feux de forêt » dans le DDRM girondin.

Toutefois, le contexte de réchauffement climatique augmente le risque d'incendie lors des périodes de fortes chaleurs et de sécheresse. C'est pourquoi la prise en compte de cette problématique ne doit pas se résumer aux seules communes identifiées à l'échelle départementale, et le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux s'inscrit dans cette optique.

Tout d'abord, le PLU identifie au zonage de vastes zones Np et Ap. Sur ces dernières, le développement de nouvelles constructions est très strictement encadré par le règlement écrit. La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux place sous l'égide de la zone Np la quasi-intégralité des forêts fermées (conifères, feuillus ou mixtes) et ouvertes. Il s'agit ici d'éviter de créer de nouveaux enjeux dans ces secteurs potentiellement plus vulnérables sur le long terme, dans un contexte de réchauffement climatique.



Par ailleurs, le PLU propose une série de mesures visant à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens sur l'ensemble de la commune, dans une logique de solidarité territoriale et sans se réduire aux seuls secteurs Np. Celles-ci figurent dans le règlement écrit du PLU :

- Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser du PLU, le règlement demande que :
 - Les accès soient adaptés à l'opération et aménagés de façon à permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.
 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) présente des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En zone A et N, les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

Par ailleurs, sur chacune des OAP proposées par le PLU, il est recommandé (voire attendu) que soit évité

la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Notons que le zonage informatif des OLD (établi par l'IGN), ainsi que le règlement interdépartemental sur les incendies de forêt, font partie des annexes du PLU. Tout lecteur peut s'y référer.

Enfin, afin d'aider les pétitionnaires à mieux orienter leur choix en termes d'aménagement paysager (notamment les espaces verts privés), le PLU introduit en annexe des exemples d'espèces inflammables, et dont la concentration est à éviter.



Extrait de l'annexe proposée par le PLU

7. NUISANCES ET POLLUTIONS

7.1 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Des nuisances sonores localement accrues par la création de nouveaux quartiers

L'augmentation de la population attendue sera de nature à engendrer des nuisances sonores, notamment aux alentours des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur ces secteurs, l'ambiance acoustique locale actuelle pourrait être modifiée du fait du caractère habité/travaillé des lieux, ou en lien avec l'utilisation de véhicules motorisés supplémentaires pour les déplacements.

S'il est difficile d'appréhender les incidences sonores générées par les nouveaux flux créés autour de ces futurs secteurs urbanisés, le parti pris en termes de promotion des liaisons douces permettent toutefois de limiter l'augmentation potentielle des nuisances sonores, plus particulièrement lors des déplacements courts vers le centre-bourg (accès aux commerces, services et équipements de proximité). Le choix d'une urbanisation à proximité des services et des équipements, regroupée sur la centralité saint-capraisienne, œuvre ainsi à limiter les déplacements véhiculés et donc les nuisances sonores associées.

Par ailleurs, le territoire de Saint-Caprais-de-Bordeaux est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde, défini par arrêté préfectoral départemental. La D240 et la D11 (Route de Créon) sont ainsi visées par le classement sonore girondin.

Le projet de développement urbain organisé par le PLU privilégiant le renforcement du bourg, le plan n'a pas pu strictement éviter la juxtaposition franche entre les zones vouées à muter le long, et ces axes structurants. Ainsi, plusieurs sites destinés à être urbanisés sont concernés par le classement sonore girondin :

- OAP à vocation d'habitat (notamment) :
 - Le Bourg ;
 - Petit Maître ;
- OAP à vocation économique :
 - Le Limancet

D'un point de vue réglementaire, le classement sonore implique des règles constructives adaptées (isolement acoustique) dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci. Ce fait est précisé dans le contenu de chaque OAP afin d'en informer le pétitionnaire.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des nuisances notables par rapport au bruit. Au global, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Une juxtaposition avec des espaces productifs que le PLU accompagne

La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux se caractérise par une activité agricole encore présente, et qui s'articule autour des zones urbaines. Cette configuration rend ainsi possible la création de nouvelles constructions (et notamment d'habitations sur les secteurs autorisés pour le faire), qui vont ainsi s'implanter au contact d'espaces agricoles. Cette juxtaposition de zones à vocation différente, peut potentiellement engendrer des conflits d'usages (liés aux nuisances sonores, à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques...).

Afin de maîtriser les conflits d'usages potentiels entre les sphères productives et résidentielles, le PLU édicte un parti d'aménager adapté. Il s'agit ici de permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbaines ou en devenir. En effet, dans toutes les zones, le règlement écrit du PLU indique :

« Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 m par rapport à la délimitation d'une zone

agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLU (zonage). ».

Les dispositions réglementaires affichées par le PLU vont ainsi se traduire sur site par l'instauration d'une zone tampon. Celle-ci va ainsi œuvrer à réduire les conflits d'usages qui peuvent potentiellement être associés avec l'exploitation des parcelles agricoles environnantes, sans qu'elles soient d'ailleurs obligatoirement dédiées à de la grande culture ou à la viticulture.

7.2 INCIDENCES POSITIVES

Un PLU qui accorde une place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine

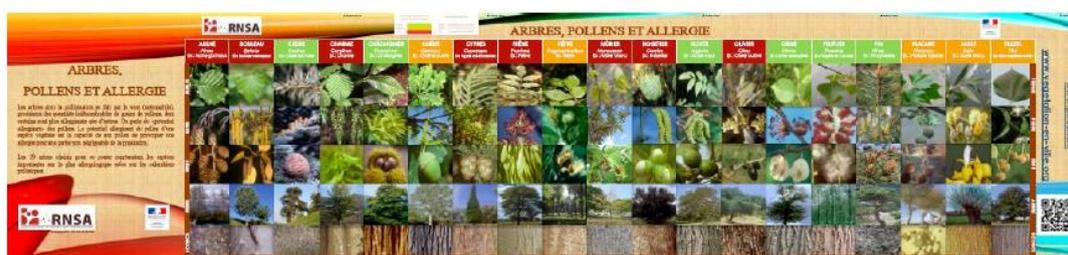
La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux permet de prendre en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifesterait une réaction avec peu de pollen.

A cet effet, le PLU amorce une prise de conscience concernant cette problématique, à travers la révision de son plan :

- via les OAP : une attention particulière doit être requise quant au caractère allergène de certaines espèces. Il s'agit notamment d'éviter la concentration d'essences au fort potentiel allergisant (capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population), notamment en variant les espèces.
- via les annexes du plan : la révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux a pour corollaire l'introduction d'une annexe qui présente un porteur à connaissance général sur cette thématique, dont un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux. Tous sont issus des éléments mis à disposition par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Tout lecteur peut ainsi se référer à ces documents pour concevoir l'aménagement paysager de son site.

Graminées Ornementales			
Espèces	Familles	Potentiel allergisant	
Baldingère	Poacées	Faible	
Calamagrostis		Modéré	
Canche sespiteuse		Faible	
Elyme des sables		Modéré	
Fétuques*		Faible	
Fromental élevé		Faible	
Queue de lièvre		Modéré	
Stipe géante		Modéré	
*nombreuses espèces			

Extraits des éléments figurant dans les annexes du PLU



La révision du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux crée ainsi des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes. C'est là une incidence positive, d'autant plus que :

- la collectivité souhaite regrouper les écoles maternelle et primaire, ainsi que la cantine, sur le site de « Mercade » : le site va donc accueillir un jeune public plus sensible ;
- le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens (notamment par l'allongement de la saison pollinique).

8. ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

8.1 RAPPEL DES ENJEUX

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un contexte local et climatique propice au développement des dispositifs solaires ▪ Un potentiel pour la géothermie, de surface ou profonde (à ce jour, aucune installation répertoriée). ▪ Un potentiel pour mixer les différentes sources de production d'énergies renouvelables sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une dépendance à la voiture individuelle qui s'accroît, et une tonalité rurale qui limite les mobilités alternatives. ▪ Une ressource en bois assez peu valorisable, du fait d'enjeux de préservation de la biodiversité et du capital paysager dans lequel Saint-Caprais-de-Bordeaux s'inscrit.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement du télétravail, qui permet de limiter les migrations pendulaires, et <i>in fine</i> l'impact du secteur routier. • La mise en œuvre de la Réglementation Environnementale 2020, vers des logements économes en énergie et moins émetteurs de gaz à effet de serre. • La mise en œuvre du PCAET de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre deux Mers. 	<ul style="list-style-type: none"> • La raréfaction des produits pétroliers, qui va notamment impacter l'usage des voitures thermiques à brève échéance. • Des polluants et gaz à effet de serre à maîtriser, en lien avec le secteur routier notamment.
Les enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Le développement des énergies renouvelables, voire l'engagement vers un mix énergétique plus important, et dans une logique de coopération à l'échelle intercommunale et l'échelle SCoT. • La promotion d'un développement urbain permettant de limiter les petits déplacements du quotidien, notamment en direction des équipements et services (ex : école, mairie), ou encore facilitant l'accès aux transports collectifs (notamment scolaires). • En cas d'extension urbaine, permettre la création de zones de transition (« espace tampon ») entre les espaces productifs agricoles et urbains, afin de limiter les conflits d'usages et l'exposition des personnes aux produits phytopharmaceutiques le cas échéants. 	

8.2 INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre et de polluants de l'air

Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES et de polluants de l'air, liées notamment à l'accueil de nouvelles populations et, *in fine*, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie...).

Combinée avec le renouvellement « naturel » du parc existant (propriétaires privés, par exemple),

l'application de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLU s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES et des polluants de l'air.

Afin d'œuvrer à la maîtrise de ces incidences, le règlement écrit du PLU propose notamment les mesures suivantes :

- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.
- Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- **pour toutes les zones urbaines et à urbaniser** : Dans l'attente d'un réseau de chaleur urbain, les nouvelles opérations d'ensemble d'habitations et les équipements publics ou d'intérêt collectif devront prévoir les dispositions nécessaires de réversibilité de la chaufferie (en sous station) et assurer la possibilité de raccordement de cette chaufferie au réseau (accessibilité entre le domaine public et la chaufferie).
 - Il s'agit ici d'anticiper la venue d'un réseau de chaleur urbain (projet souhaité par la commune pour les prochaines années).

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Si la tonalité plutôt rurale du territoire ne saurait réduire significativement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les secteurs d'emplois), cette évolution sera atténuée par :

- un accueil de la nouvelle population qui s'effectuera exclusivement au niveau du bourg saint-capraisien. En organisant un habitat regroupé, le PLU limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones de services, d'équipements (ex : écoles) ou de commerces à l'échelle locale.
- la définition d'un projet volontaire en termes de connexion viaire afin d'agir en faveur de déplacements fluides et d'un meilleur partage de l'espace public pour les différents types d'usagers (voiture, piéton, vélo...). Cette politique se traduit notamment par :
 - o la mise en place de cheminements doux à l'échelle de chaque nouveau secteur bénéficiant d'une OAP (à l'exception du site existant du Limancet) ;
 - o une matérialisation de sous forme d'« emplacements réservés dédiés ».

8.3 INCIDENCES POSITIVES

Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions de polluants dans l'air et les GES

L'organisation d'un développement urbain tourné vers la concentration au niveau du bourg de Saint-Caprais-de-Bordeaux, la recomposition urbaine attendue au niveau de la centralité urbaine (secteur des écoles et de la mairie), le développement des liaisons douces..., vont contribuer à mieux rationaliser les déplacements et améliorer les conditions de mobilités alternatives.

Au final, il s'agit là de permettre une meilleure prise en compte environnementale et sociale de la

problématique des déplacements, principalement ceux du « quotidien » (accès à l'école, aux commerces et services de proximité...).

La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux vise la préservation de sa Trame Verte et Bleue, et au-delà, de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces productifs et boisés, et sur le maintien de vastes entités naturelles et agricoles.

Or, la végétation, notamment les forêts (mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols. En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les grands types d'occupation du sol.

Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont⁷ :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux conserve de façon durable près de 348 ha des zones naturelles et agricoles, via un zonage strict de type Ap / Np. Auxquels se rajoutent les espaces couverts par un zonage N et A (non indicés), portant ainsi les zones naturelles et agricoles qui vont conserver leur vocation, à plus de 798 ha. Soit, en cumul, près de 78,8% de la superficie communale.

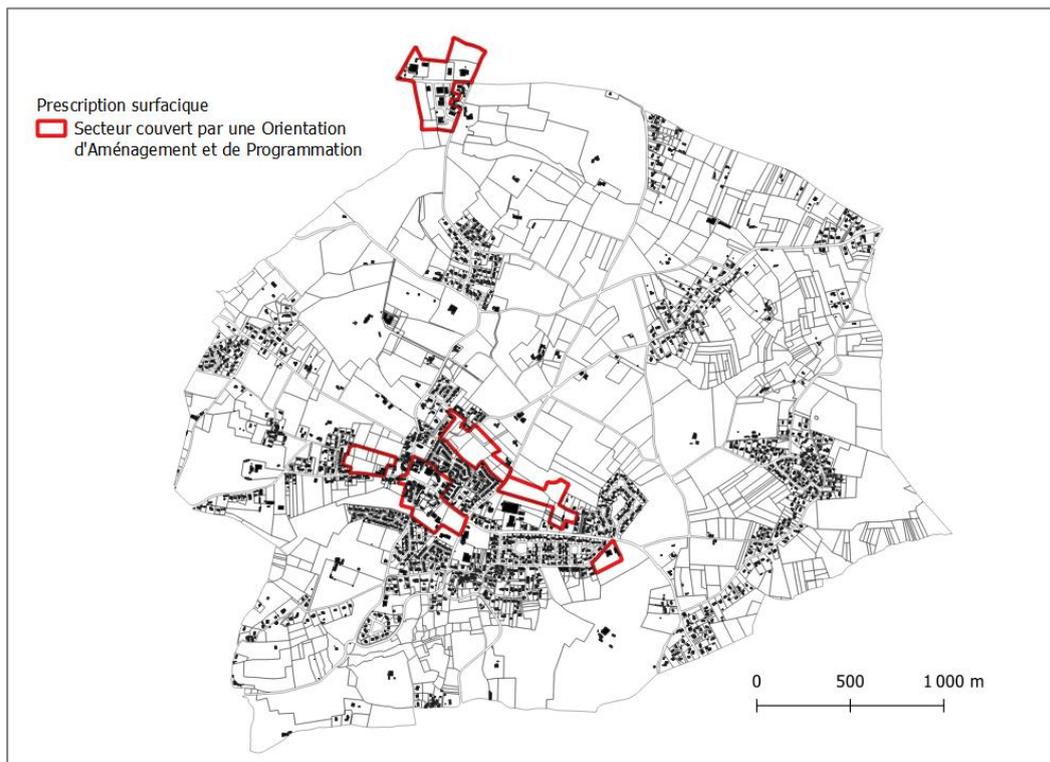
Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses espaces boisés et agricoles.

⁷ INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

VIII. FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

1.1 PREAMBULE

Dans le cadre du PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux, les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont principalement les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme. Celles-ci sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à proposer des prescriptions programmatiques, ainsi que des mesures visant une meilleure intégration environnementale et paysagère.



1.2 FOCUS SUR LES ZONES COUVERTES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La liste suivante dresse l'analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées sur le territoire de la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

- 1.1. OAP « Mercade »
- 1.2. OAP « Bourg »
- 1.3. OAP « Croix de Mission »
- 1.4. OAP « Saint-Front »
- 1.5. OAP « Petit Maître »
- 1.6. OAP « Limancet »

1.3 FOCUS SUR LES STECAL

Le PLU de Saint-Caprais-de-Bordeaux propose plusieurs sous-secteurs de type STECAL en zone A. Il s'agit des sous-secteur Ace, At et Ax.

Par ailleurs, plusieurs STECAL sont proposés pour la zone naturelle : Ne et Nt.