



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 20 FEVRIER 2025– 19h00

PROCES VERBAL

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 février, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à 19h00, en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Tania COUTY, Maire, dans le cadre de la suppléance de l'article L2122-17 du CGCT.

Date de la convocation : le 14 février 2025 – Ouverture de la séance à 19h05

ÉTAIENT PRÉSENTS : 16

Tania COUTY, Sébastien MURARD, Alain GRANGIER, Anne-Claire DEVEVEY, Claire KONTOWICZ, Julien BOUCARD, Jean-Luc RODRIGUEZ, Steve BOURDILLEAU, Cindy HANY, Sylvain BORG, Benoit MARTIN, Armand MUNOZ, Lydie DAUMAS, Maryline BORDES-DEMOLIS, Georges LAYRIS, Daniel VILLETORTE

PROCURATIONS : 3

Patrice CHAZALLET procuration Tania COUTY, Chrystelle NUNES procuration Anne-Claire DEVEVEY, Audrey SCHMIDT procuration Sébastien MURARD

EXCUSES : 2

Stéphanie BALLARIN-GUILLEMOT, Jérôme TARTARE

N.B. : Conformément à l'article L.2121-26 du Code Général des Collectivités Territoriales, les procès-verbaux des séances du Conseil Municipal peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande au SECRETARIAT DE LA DIRECTION GENERALE.

Madame le Maire procède à l'appel nominal des membres du Conseil et constate que le quorum est atteint.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Sébastien MURARD

POINT 1 PREEMPTION TERRAIN BAZZO ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE

Madame le Maire : Nous avons déjà délibéré sur ce sujet. L'EPF nous a demandé de redélibérer avec le montant connu de la DIA sur les emprises appartenant à Monsieur Bazzo localisées à côté de la salle Corjial. L'EPF a préempté à hauteur de 390.000 euros. Ils nous demandent de redélibérer en ce sens.

Aucune question.

APPROBATION à la MAJORITE (*Contre 0 ; Pour 18 ; Abstention 1 Mme BORDES DEMOLIS*)

DELIBERATION 2025-04

*Vu la délibération du 21 janvier 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du 17 juillet 2006 instaurant le droit de préemption sur les zones U de la commune,
Vu la délibération du 13 septembre 2021 portant convention entre la Ville et l'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine,
Vu l'avis favorable du 1er février 2023 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine,
Vu la délibération du 13 février 2023 portant convention de veille entre la Ville et l'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine pour le secteur de Loustallaut,
Vu la délibération du 23 septembre 2024 portant renouvellement de convention de veille entre la Ville et l'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine pour le secteur de Loustallaut,*

Considérant que l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine est identifié comme un partenaire financier pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logements, de la dynamisation commerciale ou du développement économique des cœurs de ville.

Que par délibération en date du 13 septembre 2021, la Ville de Saint Caprais de Bordeaux consciente de la pression foncière exercée sur son territoire a souhaité engager avec l'appui de l'EPF une politique et une stratégie foncière réaffirmée dans son prochain PLU.

Il s'agit d'une dynamique forte engagée par la Ville pour analyser et veiller à la mutation de tout foncier urbanisable ou densifiable, afin de bien maîtriser les possibilités d'urbanisation et de densification raisonnable.

Qu'elle a donc sollicité l'appui de l'EPF afin de continuer dans la dynamique enclenchée, pour répondre au maximum aux objectifs de la loi SRU et atteindre respecter les équilibres décidés.

Le projet de renouvellement de la convention ci-annexée constitue une déclinaison opérationnelle du partenariat entamé à l'échelle de la Ville de Saint-Caprais-de-Bordeaux, concernant le périmètre identifié de travail:

- un périmètre de veille sur le secteur de Loustallaut (parcelles AO13 et AO134) à hauteur de 450 000,00€

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention, acquisition par négociation, et délégation du droit de préemption urbain, et réalisation des études nécessaires, pour un montant maximal de prise en charge par l'EPF Nouvelle Aquitaine de 450.000 euros au total.

Considérant la Déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 2 août 2024 portant sur les parcelles précitées, transmise à l'Etablissement public foncier,

Considérant la demande de la Ville d'une préemption de la part de l'EPF sur ces emprises,

Considérant la décision de préemption validée et affichée en mairie en date du 27 septembre 2024,

Aussi, après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à la MAJORITE :

Article 1 : D'AUTORISER l'EPFNA à acquérir les parcelles AO 13 et 134, sises 17 avenue Loustallaut, d'une contenance totale de 2 586m², aux conditions de la DIA transmise soit une valeur de 390 000 euros,

Article 2 : D'APPROUVER la préemption des les termes du projet de renouvellement de la convention telle qu'approuvée par délibération en date du 23 septembre 2024,

Article 3 : D'APPROUVER la délégation du droit de préemption à l'Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine et le portage de projet pour les parcelles AO13 et AO 134 jusqu'au 31/12/2027

Article 4 : D'AUTORISER Madame le Maire à signer tous les documents afférents à cette acquisition.

POINT 2 **APPROBATION DU PERIMETRE DES ABORDS**

Madame le Maire : Il s'agit de la proposition de la part de l'UDAP de modifier le périmètre des abords situé autour de l'Eglise qui est classée aux Monuments historiques. Vous avez eu le plan de ce nouveau périmètre.

Mme BORDES DEMOLIS : Était-ce à notre demande ou une demande de la DRAC ?

Madame le Maire : C'était une proposition de leur part. Les services des ABF ont été sollicités dans le cadre de la révision du PLU. C'est à cette occasion que cette proposition d'évolution du périmètre a été faite.

La parole est passée à M. DUPUY, responsable du bureau d'études Metropolis.

Monsieur DUPUY : Le périmètre est défini par des éléments de covisibilité depuis l'espace public.

Madame le Maire : La délibération porte également sur le fait de pouvoir réunir les enquêtes publiques entre celle du Périmètre des abords et celle du PLU.

Aucune autre question.

Approbation à l'UNANIMITE

DELIBERATION 2025-05

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30, L.621-31, R.621-93 II ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-14 et L.153-19 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le statut de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux ;

VU le projet de Périmètre Délémité des Abords annexé à la présente transmis le 22 janvier 2025 par le Préfet ;

VU la délibération n°D-06/2021 du 01 mars 2021 arrétant le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Caprais de Bordeaux et de la définition des modalités de concertation ;

VU la délibération n°D-02/2023 du 19 janvier 2023 actant du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration;

VU la délibération n°D-33/2024 du 24 juin 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme en date du 9 septembre 2024 ;

VU la délibération n°D-44/2024 du 16 décembre 2024 actant du complément du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration ;

Considérant qu'en application de l'article L621-31 du Code du Patrimoine, le Périmètre Délémité des Abords prévu au premier alinéa du II de l'article L.621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte de Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'Architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale ; que l'article R.621-93 II du Code du Patrimoine précise que l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de Périmètre Délémité des Abords en même temps qu'il arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de Périmètre Délémité des Abords, l'enquête publique prévue par l'article L. 153-19 du même code porte à la fois sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et sur le projet de Périmètre Délémité des Abords ;

Considérant que le projet de PLU révisé est prêt à être arrêté par le conseil municipal, puis à être transmis aux personnes publiques associées à son élaboration et à celles qui ont demandé à être consultées ;

Considérant que le conseil municipal donne son accord sur le périmètre délimité des abords communiqué par l'architecte de Bâtiments de France et annexé à la présente délibération ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE à l'UNANIMITE :

Article 1 : De DONNER son accord sur le projet de Périmètre Délémité des Abords proposé par l'Architecte de Bâtiments de France, tel est annexé à la présente délibération ;

Article 2 : D'AUTORISER le Maire à signer tout document afférent à la présente ;

Article 3 : De DIRE que le Maire organisera l'enquête publique conjointe sur le projet des PDA et sur le projet de PLU.

POINT 3 ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

Madame le Maire : Je commencerai pas remercier les personnes qui ont participé à cette procédure qui aura duré un certain temps. Les membres du comité de pilotage réunis lors de diverses réunions sous la direction de Pierre DUPUY, chargé du bureau d'études Metropolis, les agents de la commune, et les élus, notamment ceux principalement en charge du dossier Monsieur GRANGIER et Monsieur BOUCARD.

Ce document réglemente l'aménagement et l'utilisation des sols de notre commune

Le PLU en vigueur a été approuvé le 21 janvier 2005. Près de 20 ans après, il apparaît nécessaire de faire évoluer ce document, en conformité avec le SCoT, Ce document de rang supérieur qui s'impose à nous dans la rédaction de notre nouveau PLU et qui indique que Saint-Caprais fait partie des bassins de vie.

Le SCoT, Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise, prévoit pour les communes des bassins de vie un taux de croissance démographique annuel moyen maximum, entre 2020 et 2030, de maximum 1,12%.

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

Nous avons suivi de nombreuses étapes réglementaires :

Les débats de PADD projet d'Aménagement et de Développement Durable (devenu PAS projet aménagement stratégique)

- 1er débat le 19 janvier 2023, fixant les orientations stratégiques et la politique communale
- 2eme débat 24 juin 2024
- 3eme débat 16 décembre 2024

Des réunions de travail du comité de pilotage, des réunions avec les personnes publiques associées, des réunions de concertation avec les habitants. Il est donc temps de tirer le bilan de ces concertations et d'arrêter le PLU.

A la suite de quoi, une fois arrêté, ce PLU sera transmis notamment aux services de l'Etat, qui apporteront leurs observations sur la finalisation du document, durant 3 mois. Puis ce sera le temps de l'enquête publique, durant 1 mois.

Durant ou à la suite de ces échanges, des modifications pourront être apportées. Le document finalisé fera l'objet de l'approbation par le Préfet pour la fin de l'année.

Ce document fait un état de la SITUATION COMMUNALE :

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

Saint-Caprais se trouve en limite de la métropole bordelaise, qui suit des ambitions de densification de population et d'augmentation de sa capacité d'accueil.

Si Saint-Caprais est administrativement liée à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, elle est ainsi rattachée au bassin de vie, à la zone d'emploi et à l'aire d'attraction de Bordeaux.

La commune de Saint-Caprais est, dans une moindre mesure, liée aux intercommunalités voisines du Créonnais, Convergence Garonne, Libournais.

Saint-Caprais s'inscrit au sein d'un paysage modelé par le relief, morcelé entre zones urbaines en hameaux le long des voies, espaces agricoles centraux et zones boisées périphériques.

La commune révèle des enjeux environnementaux : les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, la trame verte et bleue, la présence de zones humides.

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

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

Sur les EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

De 2020 à ce jour, nous avons connu l'accroissement passant de 3 419 à 3 490 habitants.

Pour rappel, l'attractivité migratoire a été très forte de 1975 à 1990, avant de s'effondrer pour arriver à un taux inférieur à 1% de 1999 à 2009, puis de retrouver un taux plus important entre 2014 et 2020.

Sur cette période, elle gagne 523 habitants.

Cela représente un taux de variation annuel moyen de la population de 2,81% contre 1,53% à l'échelle intercommunale.

Malgré son appartenance à un « bassin de vie périphérique » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, Saint Caprais-de-Bordeaux a une place centrale, la plus peuplée de l'intercommunalité après Latresne.

Sur sa POPULATION :

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

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

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

L'indice de jeunesse est de 0,99 en 2020, illustrant toutefois une population plus jeune qu'au niveau intercommunal. Cet indice a chuté depuis 2009 (-0,14 points).

On compte ainsi davantage de personnes âgées de plus de 60 ans en 2020 sur Saint-Caprais.

En 2020, la taille moyenne des ménages est de 2,48 personnes. Ces données révèlent la présence d'une population familiale à Saint-Caprais-de-Bordeaux.

La répartition de la population par catégories socio-professionnelles (CSP) met en avant l'attractivité de la commune pour les actifs.

La population de Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un revenu médian inférieur à la médiane intercommunale, un constat en partie porté par les différences de prix du fonciers et immobiliers, dégressifs à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération bordelaises.

Sur l'HABITAT ET LOGEMENT :

Ces années d'évolutions ont considérablement modifié la physionomie de cet ancien village, et montrent l'attractivité certaine de cette commune de l'Entre-deux-Mers.

En 2020, la commune compte 1 442 logements dont 1 368 résidences principales.

En 2020, 48 logements vacants ont été recensés par l'INSEE, soit seulement 3% du parc global, c'est un taux considéré comme raisonnable.

Sur 12 ans, la plupart des logements relève de la production pavillonnaire, et sur 353 logements, seuls 9% sont en collectifs. Ce modèle urbain n'est pas en adéquation avec la ville qu'elle est devenue, laissant peu de places à un parc de logements variés.

La taille des logements à Saint-Caprais-de-Bordeaux est très élevée : 86% des logements sont des grands logements (4 pièces et plus), et plus de la moitié sont des logements de 5 pièces ou plus. Seuls 2,5% des logements sont des petits logements.

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

Les logements sont majoritairement récents, plus des deux tiers d'entre eux datent d'après 1970.

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

Ces biens seront susceptibles de bénéficier de rénovation énergétique.

La commune est bientôt soumise au dispositif de la loi SRU.

Cette loi prévoit pour les communes de plus de 3 500 habitants, dans l'emprise de la métropole, l'atteinte de 25% de logements sociaux en regard des résidences principales.

1 368 résidences principales ont été recensées en 2020.

Saint-Caprais-de-Bordeaux dispose d'un parc de 108 logements sociaux, correspondant à près de 8% des résidences principales.

Parmi ces logements sociaux, 78 sont individuels et 30 sont collectifs ; 0,9% sont des T1, 17,6% des T2, 42,6% des T3, 35,2% des T4 et 3,7% des T5.

- 80% sont financés par le PLUS
- 36% des logements ont été construits il y a moins de 5 ans,
- 39% entre 10 et 20 ans, et 25% entre 20 et 40 ans.

La production d'environ 250 logements sociaux supplémentaires sera nécessaire pour répondre aux objectifs de la loi SRU, lorsque la population aura dépassé le seuil des 3 500 habitants.

Sur notre PATRIMOINE :

Nous bénéficions d'un cadre de vie agréable, jalonné de vignes, de prairies, d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Notre patrimoine bâti est assez conséquent, justifié par la dynamique associative de la commune.

Notre église est classée aux monuments historiques.

Notre école est divisée géographiquement en deux pôles de chaque côté de la départementale.

Certains de nos équipements sportifs sont gérés par la CDC.

Nombre de ce patrimoine est vieillissant, alors que nous avons également un centre bourg qui demande un sérieux rafraîchissement.

Et que les mobilités douces et la mise en sécurité de nos routes sont devenues incontournables.

Tout ceci a motivé notre décision de réviser notre PLU.

Avec des ENJEUX essentiels :

1 -Protéger l'environnement, la biodiversité, les continuités écologiques

2 -Maîtriser l'étalement urbain, l'organisation de l'espace, et permettre un développement harmonieux de la commune en programmant une évolution mesurée et contrôlée de la population, prenant en compte la protection du patrimoine bâti ainsi que la qualité de vie

3 -valoriser et hiérarchiser les espaces urbains et mettre en cohérence les capacités d'accueils avec nos équipements et nos ressources

Notre futur PLU est la traduction réglementaire de ces enjeux.

Les OBJECTIFS POURSUIVIS PAR CETTE REVISION

En s'appuyant sur ces enjeux thématiques, et face à deux scénarios possibles, nous avons retenu le développement maîtrisé au sein des enveloppes urbaines.

Pour un PLU de réparation, privilégiant un renouvellement urbain sans consommation foncière.

Dans ce scénario, l'hypothèse de développement a été abaissée à 1%, donc et bien sûr en compatibilité avec le SCOT.

Ce projet de territoire permettra d'accueillir la nouvelle population en fonction de nos capacités, notamment des réseaux, de nos contraintes, notamment en eau potable, et des potentialités de la Ville, notamment budgétaires.

EN RESSORT UN PADD

C'est le PADD, par trois fois débattu, qui a tracé nos orientations pour les dix ans à venir.

Au-delà, ce document ne sera certainement plus adapté et il ne faudra pas commettre l'erreur de le maintenir en l'état et trop longtemps en exercice. De toute façon, se posera la question du PLUi, qui est la règle. Le PLU est l'exception.

Ce document définit les orientations générales et la réalisation des objectifs de réduction de la consommation des sols, induit par la loi ZAN, zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Voici les 4 grandes orientations qui ont été poursuivies :

1. Favoriser un développement urbain maîtrisé
2. Valoriser le cadre de vie
3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources
4. Pérenniser et conforter les activités économiques

Le PADD est traduit dans le règlement du PLU, dans les documents graphiques, ainsi que dans les orientations d'aménagement programmé.

J'en ai fini avec le cadre général. Monsieur DUPUY va nous faire une présentation plus fonctionnelle de ce qui a été mis en place.

Pierre DUPUY : En compatibilité avec les orientations, il y a eu une traduction spatiale, réglementaire. Notamment pour faire rentrer les obligations de réalisation des logements sociaux, et les obligations de production de ces logements. Donc s'adapter à la réalité de votre territoire. L'enveloppe urbaine ne permet pas de réaliser la totalité. Il était nécessaire de faire coïncider ces objectifs avec les périodes triennales et notamment les 3 premières périodes triennales de réalisation avec des étapes d'urbanisation. Faire coïncider avec vos ressources, en réseaux. Notamment en eau potable.

Il y a un facteur de solidarité dans la consommation au regard de la consommation actuelle et des objectifs des autres communes.

Il a été défini un certain nombre de zones urbaines, parfois différentes de celles connues et en conformité avec les obligations légales intervenues entre temps.

Par exemple vis-à-vis du SCOT. Possiblement ce sont 1047 logements potentiels à produire. Avec un travail de régulation, il fallait arriver à 250 à 300 logements. En limitant la division parcellaire. En dehors du bourg, tous les autres sites, se voient limiter à de l'extension des habitations existantes. Aucune nouvelle création n'est possible. Si on laisse la production de nouveaux logements filer, le nombre de logements sociaux s'envole dans les mêmes proportions. Dans le bourg on a mobilisé du foncier, dans les dents creuses. Mais cet objectif de réalisation des LLS n'était pas atteint avec tous ces dispositifs. Dans les zones urbaines, on ne peut pas faire ce que l'on veut, une servitude de mixité a été ajoutée, il y a obligation de réalisation de logements sociaux au-delà d'un certain nombre de logements créés par opération.

Il y a des zones agricoles et naturelles. Il a fallu prendre en compte les habitations existantes pour leur permettre d'évoluer avec des règles adaptées à la taille du logement existant. Dans les zones agricoles qui n'existaient pas il y a une particularité. Vous avez défini de nouveaux secteurs, tels les écuries, pas d'élevage. Cela pour permettre l'évolution de cette activité. Des zones qui prennent en compte le SCoT, la trame verte et bleue. Il y a des zones agricoles avec une inconstructibilité totale. D'autres qui permettent l'évolution du bâti professionnel. Toutes ces règles ont pour ambition une préservation maximale de votre territoire. Un secteur touristique a été identifié, pour s'adapter au mieux à la réalité. Le document comprend une redéfinition des zones naturelles. Avec des règles qui permettent des évolutions. Mais au regard SCoT, de la trame verte et bleue, des fameuses ZNIEFF qui doivent être préservées. Donc dans le règlement il y a une zone naturelle préservée. Avec une définition de secteurs en fonction de projets identifiés. Un seul à ce jour est mentionné, autour du Château Sogean pour permettre l'évolution du site. Et surtout pas à vocation de logements.

La consommation d'espaces concernent surtout les AOC. 1.3%. Il y a une atteinte portée aux AOC au-delà de 3% de consommation. Le document prévoit le maintien de 780 ha en zones agricoles ou naturelles.

Sur deux sites particuliers, pas de zonage particulier : celui de la tonnellerie, pour le maintien d'une activité économique essentielle. L'autre sur la zone d'activité du Limancet, sur une partie où est située une ZNIEFF. De fait il ne s'agit pas d'une zone urbaine.

Soit presque 19 ha qui sont restitués à la zone agricole et naturelle.

Pas de question.

Julien BOUCARD : Je vais compléter avec les OAP. Dans cette procédure ont été intégrées des OAP pour appuyer le règlement sur des zones spécifiques pour développer du logement social, pour garantir une qualité d'aménagement de ces zones, prévoir le développement d'activité de service.

Sur la commune, nous avons 6 OAP qui font partie du document. Des pré-esquisses d'aménagement de ces zones, avec des indications réglementaires complémentaires, des hauteurs spécifiques à la zone identifiée.

Diffusion des OAP à l'écran.

Principalement liées au centre bourg, à la Tonnellerie Demptos et à la zone d'activité du Limancet.

L'OAP Mercade identifie une capacité à recevoir un groupe scolaire par une réserve foncière, pour un équipement public et en résiduel du logement dont 50% en LLS. Soit 15 logements sociaux sur cette opération. La densification appliquée est en cohérence avec la qualité du secteur, les zones à enjeux environnementaux.

Cindy HANY : Elle est dans la zone du nouveau périmètre des ABF ?

Madame le Maire : Oui

Pierre DUPUY : Il y a un SCOT en cours, mais ce document est en cours de révision. Donc il a fallu travailler sur les deux axes. Être compatible avec le document existant mais répondre aux enjeux du document à venir. Comment fonctionnent les OAP. Pour chacune d'elles il y a des objectifs à minima. Il y a un schéma de fonctionnement global. Par contre tous les enjeux environnementaux sont considérés. Il y a une explication du tableau des prescriptions des OAP. Avec des principes obligatoires, des principes de compatibilité, des préconisations. Ce que la collectivité observera ce sera les deux premières colonnes.

Maryline BORDES-DESMOLIS : Pour le gymnase, les enfants iront où ?

Madame le Maire : Il n'y a pas de projet. C'est une réserve foncière pour un équipement. Nous ne sommes pas dans l'opérationnel. Mais là on est dans la planification urbaine.

Julien BOUCARD : L'OAP de centre Bourg a pour objectifs de produire 152 logements minimum. 25% de LLS sur le site de Guarbio, mais d'autres secteurs vont être à 50%, et d'autres publics à 100%. Elle intègre les projets en cours, s'appuie sur l'étude de centre bourg. Fait notamment des préconisations sur les reculs.

Maryline BORDES-DEMOLIS : Dans cette OAP il y a la Cure ?

Madame le Maire : Non. La Cure est concernée par une servitude de mixité sociale à 100%. Elle n'est pas dans l'OAP. C'est un établissement de soin. Actuellement c'est en vente. On a informé les propriétaires après les discussions avec l'Etat. Il y a tout intérêt à faire évoluer le site en passant les lits en LLS. Actuellement ce site est privé mais qui pourrait passer en social.

Julien BOUCARD : L'intérêt c'est de préserver cette activité.

Madame le Maire : L'intérêt est de diversifier la typologie des lits. Actuellement c'est onéreux, et cela permettrait de proposer des lits différents en cas d'extension.

Lydie DAUMAS : C'est en cohérence avec la typologie de la population et son évolution.

Madame le Maire : Cela répond également au projet de Vinci.

Julien BOUCARD : L'OAP Croix de la mission. Située en bordure du projet de collège. C'est l'OAP sur laquelle il a fallu être économe en consommation de surfaces. Cette OAP est volontairement limitée à une voie de desserte. Le collège est considéré mais n'appartient pas à l'OAP. Il fera l'objet d'une déclaration de projet. Elle favorise une centralité économique. On retrouve des poches de logements avec une mixité sociale limitée à 50%

Madame le Maire : Le Conseil départemental a signé une promesse de vente pour acquérir le terrain.

Georges LAYRIS : Il n'y a plus les terrains de l'autre côté ?

Julien BOUCARD : Si dans l'OAP Saint Front. Si elles sont justement intégrées à cette OAP. Cela intègre le plan paysage de la CDC, des objectifs de création de logements.

Monsieur Layris quitte la séance 20h14.

L'OAP du Petit Maître. Elle fixe 42 logements minimum avec 50% de logements sociaux. Et gère l'insertion des bâtiments au regard de la topographie.

Pierre DUPUY : En zone UB la règle c'est R+1. Mais pour ces secteurs, il fallait prendre en compte l'évolution de la volumétrie sur deux sites, centre Bourg et Petit Maître, pour rentrer dans les clous de la programmation du nombre de logements.

Julien BOUCARD : Le fait de passer en R+2 sur ces secteurs, répond à la réduction d'emprise au sol ; l'objectif ZAN. L'OAP Limancet qui est destinée à préserver l'activité artisanale. En l'orientant autour d'un aménagement autour de la départementale qui soit plus qualitatif. Et en conformité avec le règlement de la ZAC en cours de portage par la CDC.

Pierre DUPUY : L'objectif étant la densification pour limiter l'utilisation de foncier.

Madame le Maire : Voici le zonage complet de la commune.

Lydie DAUMAS : On voit bien les enveloppes urbaines.

Julien BOUCARD : Sont intégrés sur cette carte les emplacements réservés. Ainsi que les pourcentage de mixité sociale.

Madame le Maire : Potentiellement ce sont des espaces à acquérir pour des aménagements de voirie, de stationnement,

Alain GRANGIER : Pour en arriver là, la Ville a réalisé une concertation avec la population et les partenaires : Les modalités de la concertation étaient définies, dans la délibération n°2021/06 du 1er mars 2021:

- Informations dans le magazine municipal et sur le site web de la Mairie,
- Tenue d'au moins une réunion publique d'informations et de débats avec la population,
- Mise à disposition du public d'un dossier de présentation et d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, consultable en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire à l'adresse de la Mairie (4 Avenue de Mercade, 33880 Saint-Caprais-de-Bordeaux) par courrier postal ou électronique sur l'adresse mail : plu@saintcapraisdebordeaux.fr
- Organisation d'au moins une balade urbaine.

7 magazines municipaux ont fait des points sur l'avancée de la procédure et où les informations ont été indiquées. Sur le site internet de la Ville, il y a la possibilité de consulter les éléments d'informations incrémentés au fur et à mesure de l'avancée du travail. Ce qui permettait de suivre aussi les informations sur les réunions publiques, de quartier. Depuis le mois de septembre 2023. Se sont tenues plusieurs réunions et débats publiques.

o Première réunion publique du 9 décembre 2022, salle Corjial: présentation des objectifs, définition du contexte général de construction du projet, de la synthèse des enjeux du diagnostic réalisé et des perspectives de croissance démographique, des premières orientations du PADD

o Réunion publique du 29 juin 2023, salle Corjial sur les orientations du PADD

o Réunion publique 4 avril 2024, salle Corjial sur les orientations, le règlement, les OAP, le zonage

Les réunions étaient annoncées par voie d'affichage sur le panneau lumineux, sur le site internet de la commune, sur la page Facebook de la commune, par affichage sur les panneaux de la commune.

Lors de ces réunions, une soixantaine de personnes étaient présentes à chaque fois. Les interventions des habitants portaient essentiellement sur les points suivants :

- Le passage en zone constructible de terrains agricoles ou naturels
- Le questionnement sur le volume imposé de logements sociaux
- La réduction des possibilités de divisions parcellaires et de valorisations foncières
- La sécurisation des axes de déplacements et les mobilités douces
- La nature des aménagements envisagés sur le terrain mitoyen du domaine de Loustallaut
- L'implantation du collège

Les réunions de quartier ont commencé en hiver 2023 (hiver 2023, hiver 2024, automne 2024) et ont permis d'échanger dans chaque quartier.

Des réunions spécifiques ont été organisées: telle celle sur la zone d'activité Limancet, celle sur le patrimoine. Dans la commune, on a des éléments qui doivent être conservés.

Une ballade urbaine a été organisée le 17 mars 2022

La Ville a mis à disposition un registre pour recueillir toutes les observations des habitants, créé une adresse mail dédiée et recensé 61 courriers adressés à Madame le Maire. Pour l'essentiel, ces derniers portaient sur des demandes de mise en constructibilité de terrains ou de modifications de règles d'emprise au sol. Ces demandes ont été étudiées une fois le PADD ainsi que le plan de zonage travaillé et stabilisé, afin de voir si ces demandes individuelles pouvaient être conciliées avec le parti d'aménagement retenu par la Commune. Ces demandes n'ont pas reçu de suite favorable considérant les orientations opérées dans le PADD.

Madame le Maire : En conclusion, dès demain si ce projet est arrêté, ces documents seront disponibles. Et lorsqu'il sera approuvé, il sera applicable.

Maryline BORDES-DEMOLIS : Une remarque sur le document, est-il prévu de faire un texte court ? Quand on lit le document c'est assez fastidieux. Sur un plan pédagogique.

Pierre DUPUY : Non ça ne se fait pas.

Sébastien MURARD : Quand tu construis un bâtiment, tu regardes le règlement de ta zone.

Madame le Maire: Nous avons obligation de respecter un certain formalisme et de produire les éléments complets. Mais il y a les services de la Ville pour aider.

Alain GRANGIER : L'idée ce n'est pas forcément de tout lire. Il répond à un formalisme bien précis.

Aucune autre question.

Madame le Maire : Je vous propose de délibérer, de tirer la bilan de la concertation tel que présenté, d'approuver le principe d'une enquête publique commune avec le changement de périmètre des abords et d'arrêter le PLU ainsi révisé.

Tous ces éléments détaillés sont présents dans le bilan de concertation et les annexes jointes à l'envoi du conseil.

APPROBATION à l'UNANIMITE

DELIBERATION 2025-6

Madame le Maire rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme initiée le 1er mars 2021 a abouti au dossier de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors des séances du 19 janvier 2023, du 24 juin 2024 et du 16 décembre 2024,

Qu'à cette occasion, ont été évoquées les grandes orientations suivantes:

- 1. Accompagner un développement qualitatif et diversifié*
- 2. Renforcer l'attractivité communale: poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée*
- 3. Affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain Durable*

Madame le Maire expose les conditions dans lesquelles s'est déroulée la concertation, la nature des observations qui ont été formulées ainsi que la manière dont elles ont été prises en compte dans le dossier présenté.

En particulier, elle rappelle que la concertation s'est effectuée en application des articles L.103-1 et suivants (ancien article L.300-2) du code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14, L.103-6 et R.153-3;

VU la délibération du conseil municipal en date du 1er mars 2021 ayant prescrit la révision du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation;

VU le débat sur les orientations générales du projet de PADD ayant eu lieu lors des conseils municipaux du 19 janvier 2023, du 24 juin 2024 et du 16 décembre 2024 ;

VU le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les OAP, les documents graphiques et les annexes ;

VU le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du PLU;

CONSIDERANT que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande;

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL DECIDE à l'UNANIMITE:

Article 1: de TIRER le bilan de la concertation: aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, le conseil municipal considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure; que le bilan de la concertation sera annexé à la présente délibération.

Article 2: d'ARRÊTER le projet de révision du PLU de la Commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3: de SOUMETTRE le projet de PLU arrêté pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Article 4 : de DIRE que la présente délibération et ses annexes seront transmises aux personnes publiques associées visées aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme et notamment à :

- Monsieur le Préfet de Gironde
- Monsieur le Président du Conseil régional
- Monsieur le Président du Conseil départemental
- Monsieur le Président de la Communauté de communes des Portes de l'Entre Deux Mers
- Monsieur le Président du SYSDAU
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie
- La Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- La Direction Départementale des Territoires
- La CDPENAF
- Les communes limitrophes

A défaut de réponse au plus tard trois mois après notification et réception du projet du PLU, ces avis seront réputés favorables.

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal est tenu à la disposition du public. Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Article 5 : d'AUTORISER Madame le Maire à solliciter auprès du Tribunal administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur et d'organiser toutes les mesures nécessaires à la réalisation de l'enquête publique. Etant entendu que cette dernière sera menée conjointement à la procédure d'enquête publique relative à l'approbation du Périmètre des abords.

La présente délibération sera transmise au Préfet de Gironde au titre du contrôle de légalité.

Fin de la séance 20h50

COUTY Tania		BALLARIN-GUILLEMOT Stéphanie	Excusée
MURARD Sébastien		BOURDILLEAU Steve	
KONTOWICZ Claire		HANY Cindy	
GRANGIER Alain		RODRIGUEZ Jean-Luc	
CHAZALLET Patrice	Procuration à Tania COUTY	BOUCARD Julien	
DEVEVEY Anne-Claire		MUNOZ Armand	
BORG Sylvain		BORDES-DEMOLIS Maryline	
NUNES Chrystelle	Procuration à AC. DEVEVEY	LAYRIS Georges	
TARTARE Jérôme	Excusé	DAUMAS Lydie	

SCHMIDT Audrey	Procuration à Sébastien MURARD	VILLETORTE Daniel	
MARTIN Benoît			