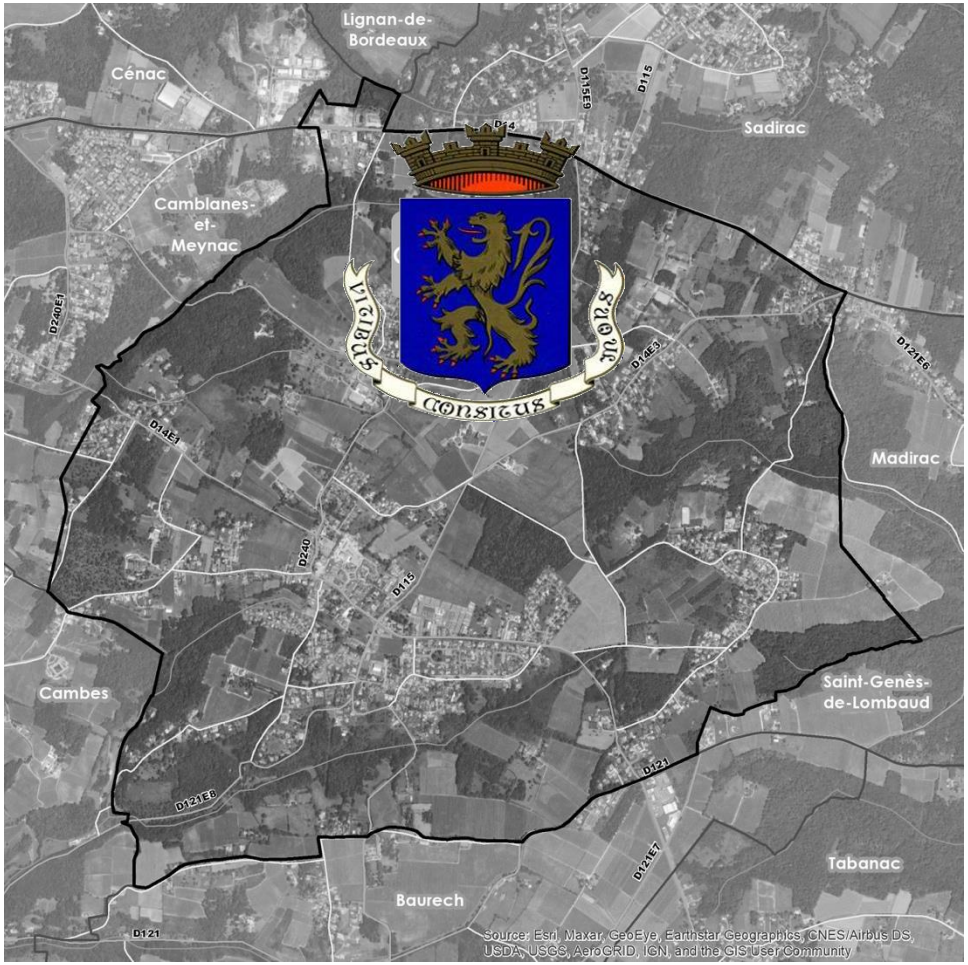


Révision du PLU

Réunion Publique

29 juin 2023

Metropolis – Agence TOURNIER - ECR

Objectif de la réunion publique

Présenter l'avancée des travaux de révision du PLU

Rappels

- Mise en révision du PLU > **24 février 2022**
- Définition des enjeux > **11 juillet 2022**
- Première réunion publique **> 09 décembre 2022**
- **Premier débat d'orientations > 19 janvier 2023**

L'importance du projet de territoire : le PADD

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 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.

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.

Ajout de la loi Climat et Résilience

Rappel du cadre et données clés présentées en janvier pour construire le PADD

- **Compatibilité avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise** : taux de croissance annuel prévisionnel de **1,12%** à l'horizon 2030, **amené à 1% à l'horizon 2033**, afin de freiner les évolutions démographiques des dernières années

1. Etat des lieux :

- **3433 habitants** (**3460 habitants** selon les données INSEE transmises à la mairie) (2022) : commune bientôt soumise à la loi SRU (seuil : 3500 habitants) > 25% de logements sociaux d'ici à 2025
- **Pression foncière** marquée (4% de logements vacants en 2018)
- **25,55 hectares consommés entre 2012 et 2021**
  (81% habitat – 7% activités – 12% équipement et activité agricole)
- **Espaces résiduels** : 406 logements réalisables (131 selon les projections du SCoT à l'horizon 2033) **! 245 à 272 logements sociaux à réaliser si > 3 500 habitants**
- **Dépendance des pôles voisins** (Bordeaux Métropole, intercommunalités proches…)

2. Enjeux liés à :

- la **centralité** : accessibilité, dynamique commerciale / autour des équipements (écoles, équipements sportifs…)
- la **préservation de la Trame Verte et Bleue** (ZNIEFF de type 1 et 2, réservoirs et corridors…), de la **ressource en eau**
- l'**intégration des risques et nuisances** : exposition au risque de retrait-gonflement des argiles (moyen à fort), présence de carrières souterraines, aléa de mouvement de terrain
- **la ressource en eau**

Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Saint-Caprais-de-Bordeaux, une ambition communale

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables construit autour de 4 grands axes :

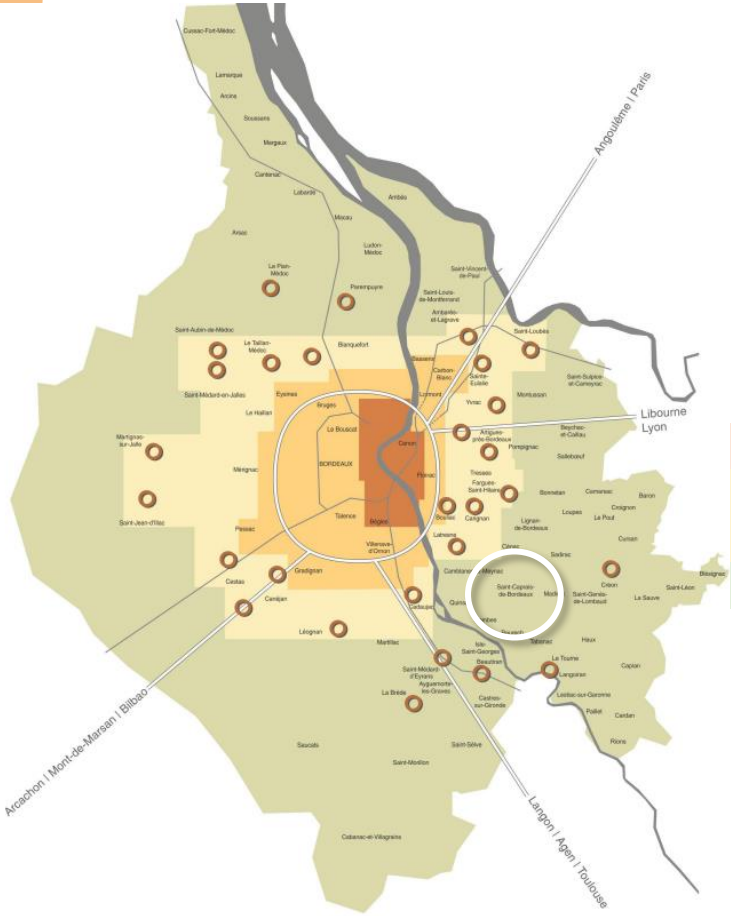
1. Favoriser un développement urbain raisonné
2. Valoriser le cadre de vie
3. Préserver les milieux naturels, la qualité des paysages et les ressources
4. Pérenniser et conforter les activités économiques

Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ	
1.1 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif	S'inscrire en compatibilité avec le cadre législatif, en termes de consommation foncière : **Loi Climat et Résilience** (2021) : « Zéro artificialisation nette » d'ici 2050 / **SRADDET** : Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 / **SCoT** (révision en 2026)
	Préserver les **espaces naturels et agricoles** et prendre en compte les **enjeux** de la Trame Verte et Bleue
	Porter un développement dans la limite de la **capacité des réseaux** (eau, assainissement, électricité…) : phasage nécessaire
	Conforter le **bourg** et privilégier la **proximité des services et commerces** : maintien des écoles et du tissu commercial, économique et associatif ; logements sociaux [2.1]
	Favoriser une **offre en transports en commun efficiente** (lieux de desserte, temps de trajet…), notamment en rabattement vers le transport collectif express
	Privilégier les **opérations de qualité** (matériaux de réemploi, maisons à énergies positives…) et **adaptées au changement climatique**

Ce que dit le SCOT

- Le PLU devra être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise**, approuvé et exécutoire depuis le 28 avril 2014

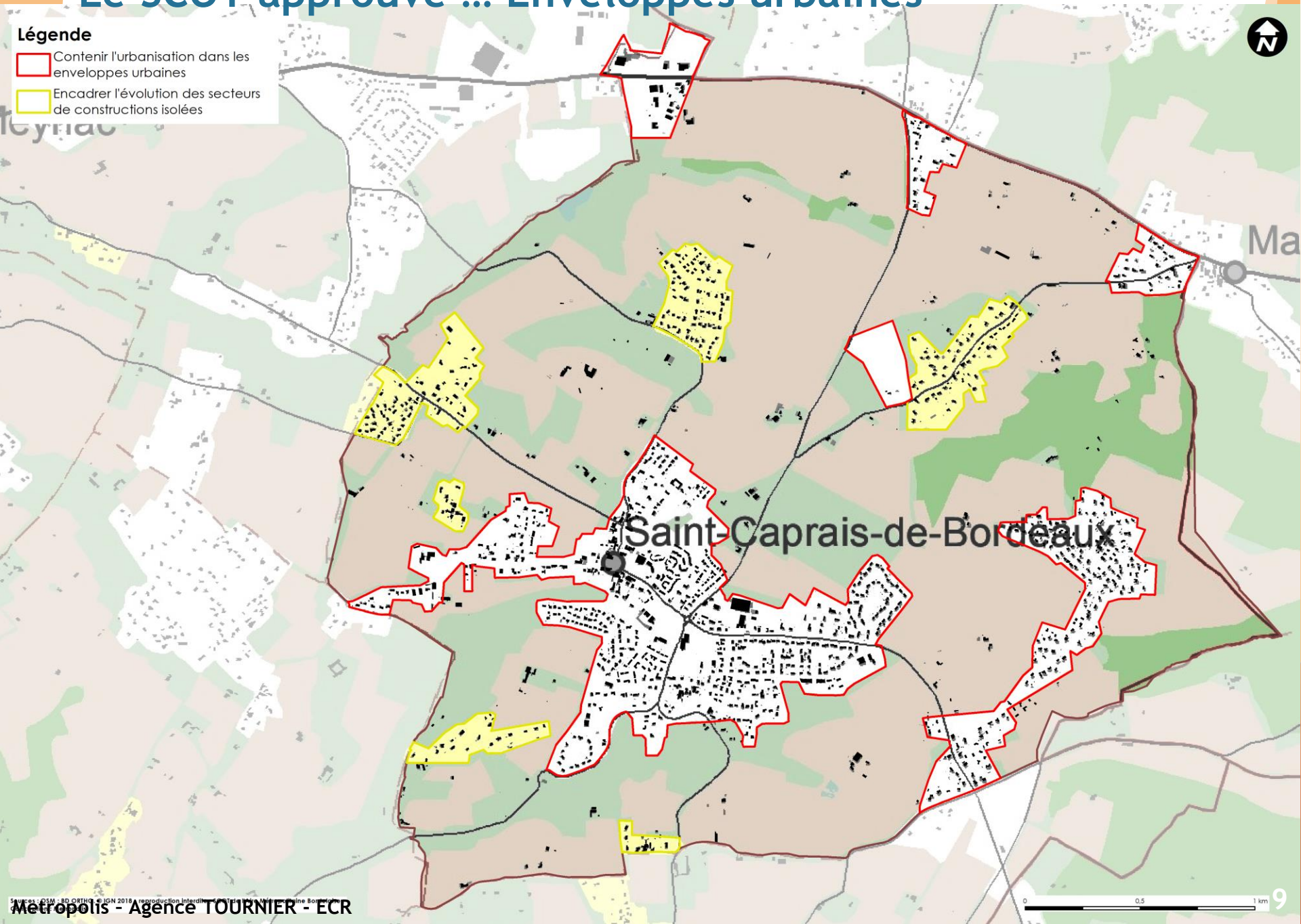


- Objectifs démographiques CdC :
  - **taux : 1,18% de croissance par an**

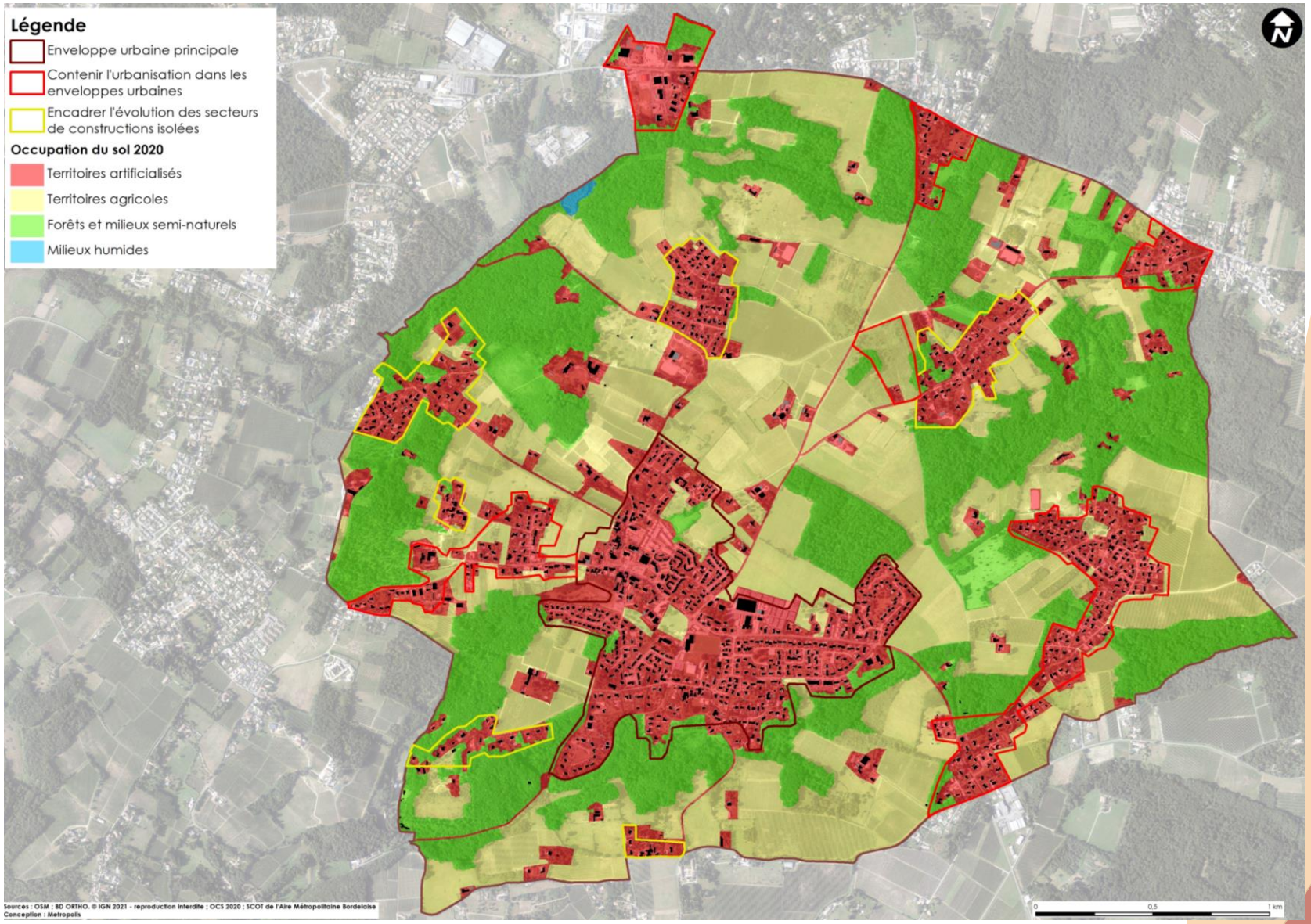
Taux de croissance annuels moyens (%)

	1999-2018	2008-2018	2013-2018
Saint-Caprais	**1,38**	**1,88**	**3,68**
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	1,15	0,77	0,63
Gironde	1,16	1,20	1,25

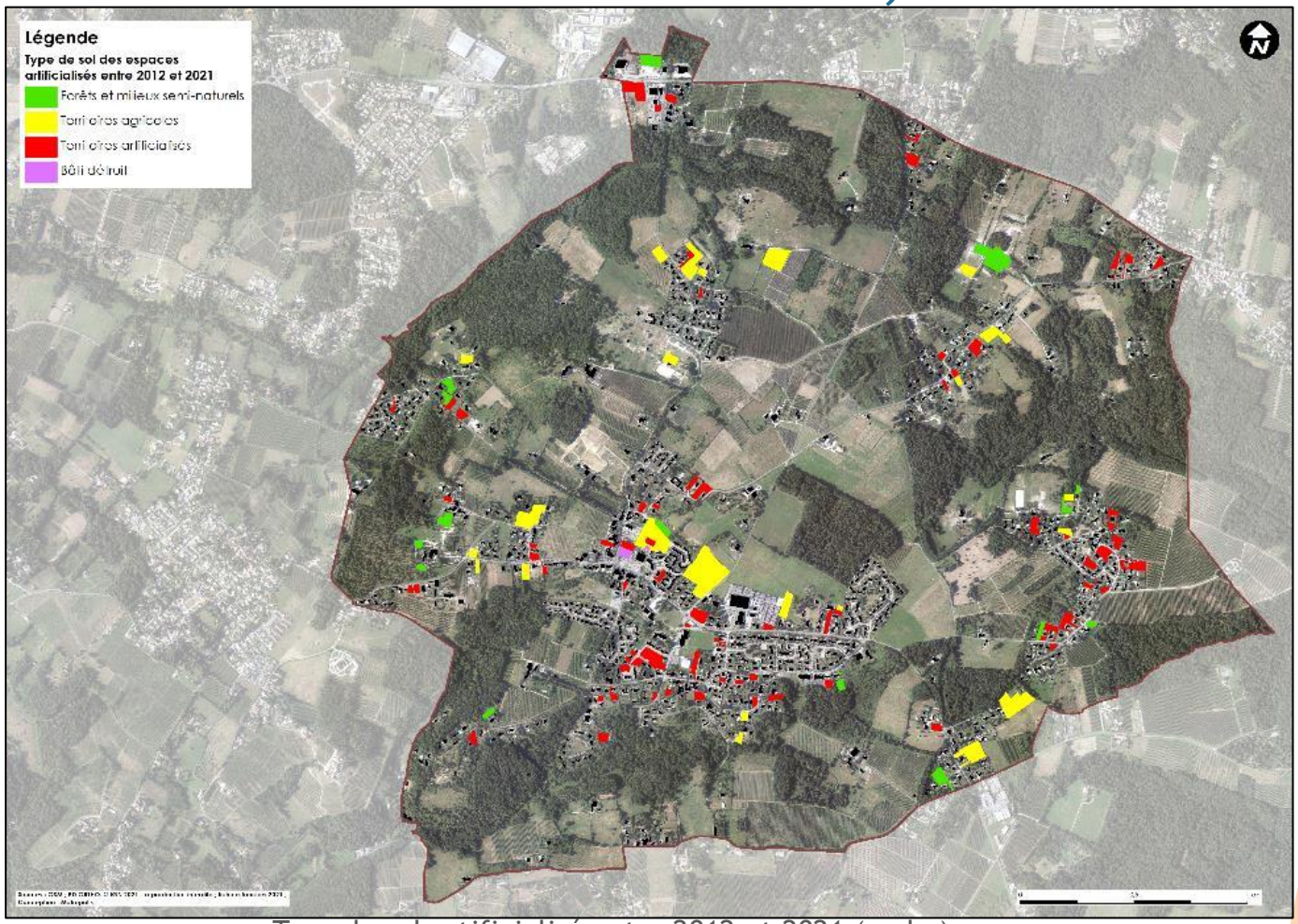
Le SCOT approuvé … Enveloppes urbaines

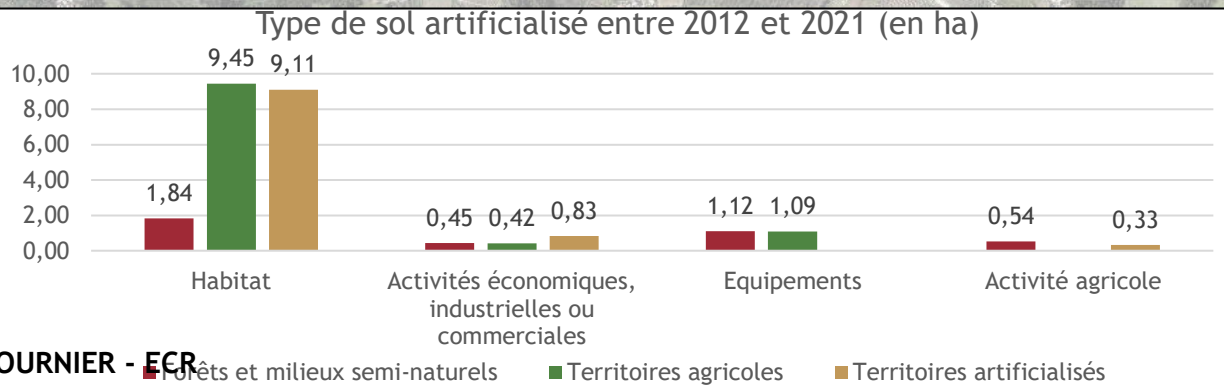


Occupation des sols et Enveloppes urbaines



Espaces consommés entre 2012 et 2021 : 25,55 ha





Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN VERTUEUX	
1.2 Créer environ 110 logements pour accueillir environ 406 habitants à l'horizon 2033	**Ralentir la croissance démographique** observée
	Limiter la division parcellaire et **diminuer la pression foncière** [2.1]
	Répondre aux besoins et aux objectifs de production de **logements sociaux** (loi SRU) [1.3]
	Permettre une **diversification du parc de logements** et garantir une **mixité sociale et intergénérationnelle** [1.3]
	Prendre en compte le souhait communal de **préserver l'identité résidentielle** dans le cadre des nouvelles opérations
	Favoriser des **constructions plus économes et vertueuses en énergie et ressources naturelles** : réseau de chaleur urbain, photovoltaïque, récupération des eaux de pluie…
	Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, **développer des commerces et services** [2.1] [4.1]
1.3 Veiller à l'équité sociale dans l'habitat par une politique de mixité sociale et d'offre diversifiée	Engager le processus de **rattrapage de production de logements sociaux** (loi SRU) d'ici à **2035 : 90 logements sociaux à produire au maximum** sur les 10 prochaines années (selon un échéancier permettant de respecter le cadre de vie des habitants)

Logements à mettre sur le marché

A l'horizon 2033	Hypothèse basse	**Hypothèse basse**	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
	0,80%	1,00%	1,40%	2,00%	1,12%
Habitants supplémentaires	322	**406**	579	850	457
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	132	**167**	238	349	188
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	-56	**-56**	-56	-56	-56
Total de logements à mettre sur le marché	76	**110**	181	293	131

La mise sur le marché de logements peut résulter :

- **De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées**
- **De la reprise de logements vacants**
- **De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels (attention compatibilité avec le SCOT !)**
- **Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles…devenant des logements)**

Il s'agit d'hypothèses théoriques qui ne tiennent ici pas compte des autres éléments de diagnostic à venir (capacités des réseaux par exemple) et des risques

Logements sociaux et loi SRU

Les communes de plus de 3 500 habitants sont concernées par les dispositions de Loi SRU (article 55), laquelle prévoit un taux de 25 % de logements sociaux

⚠ **Commune bientôt soumise au dispositif de la loi SRU (seuil de 3500 habitants) :**

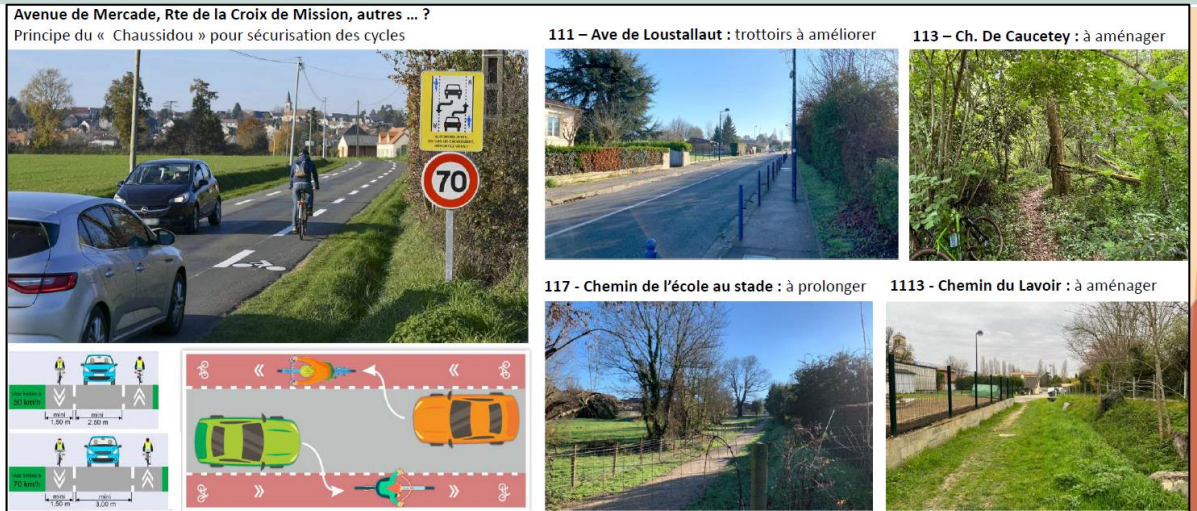
- Objectif : 25% de logements sociaux
- **Obligation triennale (définie par l'Etat)**

NB DE RESIDENCES PRINCIPALES	1408
TAUX	25%
NB DE LLS A DETENIR	352
NB DISPONIBLES	105
DEFICIT	247

CALENDRIER DE PRODUCTION		NB LOGT A PRODUIRE/PERIODE
1ère période 2023-2025 : 20 % du déficit de LLS	49,4	49,4
2ème période 2026-2028 : 25 % du déficit de LLS	61,75	12,35
3ème période 2029-2031 : 33 % du déficit de LLS	81,51	19,76
4ème période 2032-2034 : 50 % du déficit de LLS	123,5	41,99
5ème période 2035-2037 : 100 % du déficit de LLS	247	123,5
	TOTAL	247

Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
2. VALORISER LE CADRE DE VIE	
2.1 Conforter les principales entités urbaines	**Limiter la division parcellaire** et **diminuer la pression foncière** [1.2]
	Densifier les espaces artificialisés tout en **préservant le cadre naturel du territoire,** notamment en privilégiant les opérations / constructions de qualité [1.1]
	Affirmer la centralité de Saint-Caprais-de-Bordeaux : requalification des espaces publics, proximité des commerces et services, équipements mutualisés : **convention d'aménagement d'école** (CAE) permettant de regrouper et déplacer les écoles, la restauration et l'ALSH au sein de l'enveloppe urbaine principale
	Aménager un **pôle socio-culturel**, sur l'ensemble urbain constitué par la salle des banquets, le local du comité des fêtes et la « brasserie »
	Réduire la portée des déplacements, favoriser l'usage des **transports en commun** et des **mobilités douces** : étude d'aménagement de bourg (2021-2022)
	À moyen / long terme, **étudier les options de recomposition urbaine**, par l'évolution du périmètre des enveloppes urbaines définies par le SCoT, afin d'y relocaliser : une **zone d'activité économique artisanale** et des **infrastructures publiques**



Étude d'aménagement de bourg (2021-2022)

Evolution des effectifs scolaires

Taux de croissance	
SCoT	1,12%
Hypothèse très basse	0,80%
Hypothèse basse	1,00%
Hypothèse médiane	1,40%
Hypothèse haute	2,00%

Année scolaire 2022-2023 :

ECOLE MATERNELLE
132 inscrits à l'école

ECOLE ELEMENTAIRE
245 inscrits à l'école

Hypothèse SCoT

ECOLE	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
ELEMENTAIRE	251	254	256	259	262	265	268	271	274	277	280
MATERNELLE	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
TOTAL	373	377	380	384	388	392	396	400	404	408	412
EVOLUTION / N-1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
EVOLUTION TOTALE	-9,6										

Hypothèse très basse

ECOLE	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
ELEMENTAIRE	250	252	254	256	258	260	262	264	266	269	271
MATERNELLE	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
TOTAL	372	375	378	381	384	387	390	393	396	400	403
EVOLUTION / N-1	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
EVOLUTION TOTALE	-7,7										

Hypothèse basse

ECOLE	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
ELEMENTAIRE	250	253	256	258	261	263	266	269	271	274	277
MATERNELLE	122	123	125	126	127	128	130	131	132	134	135
TOTAL	373	376	380	384	388	392	396	400	404	408	412
EVOLUTION / N-1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
EVOLUTION TOTALE	-9,5										

Hypothèse médiane

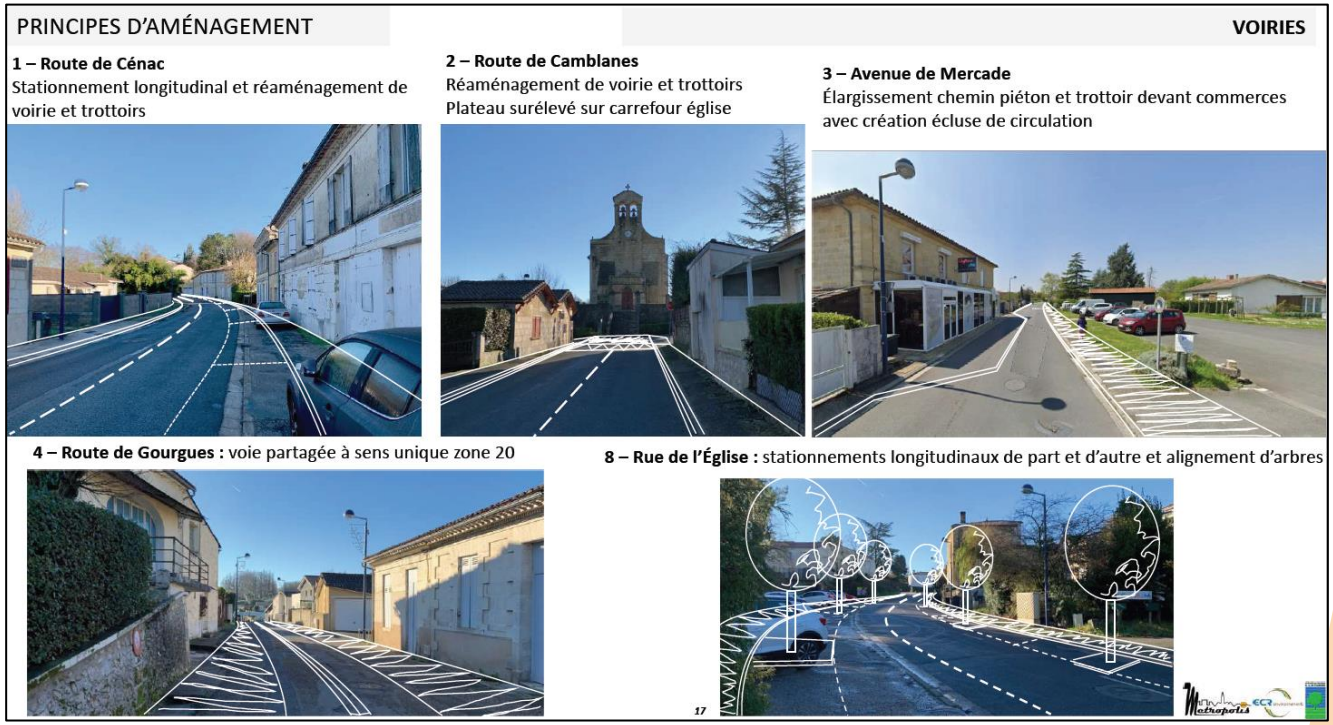
ECOLE	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
ELEMENTAIRE	251	255	259	262	266	270	273	277	281	285	289
MATERNELLE	123	124	126	128	130	132	133	135	137	139	141
TOTAL	374	379	385	390	396	401	407	412	418	424	430
EVOLUTION / N-1	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	
EVOLUTION TOTALE	-13,0										

Hypothèse haute

ECOLE	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034
ELEMENTAIRE	253	258	263	268	274	279	285	291	296	302	308
MATERNELLE	123	126	128	131	134	136	139	142	145	147	150
TOTAL	376	384	392	399	407	416	424	432	441	450	459
EVOLUTION / N-1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
EVOLUTION TOTALE	-18,0										

Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
2. VALORISER LE CADRE DE VIE	
2.2 Inciter les habitants à utiliser des modes de déplacement plus vertueux	**Pallier à l'usage majoritaire de la voiture**, contribuant à diverses problématiques : flux, stationnement, sécurité, bruit…
	Accompagner l'**étude d'aménagement de bourg** et **pallier au manque d'aménagement pour les mobilités douces** et les **parcours marchands**
	Favoriser les connexions entre les quartiers et **améliorer les conditions de desserte**, notamment entre les hameaux et le centre-bourg et vers les communes voisines
	Valoriser la perception du bourg, et **sécuriser les mobilités** (routières, piétonnes, cyclables...) : étude d'aménagement de bourg (2021-2022)



Étude d'aménagement de bourg (2021-2022)

Orientations détaillées du PADD

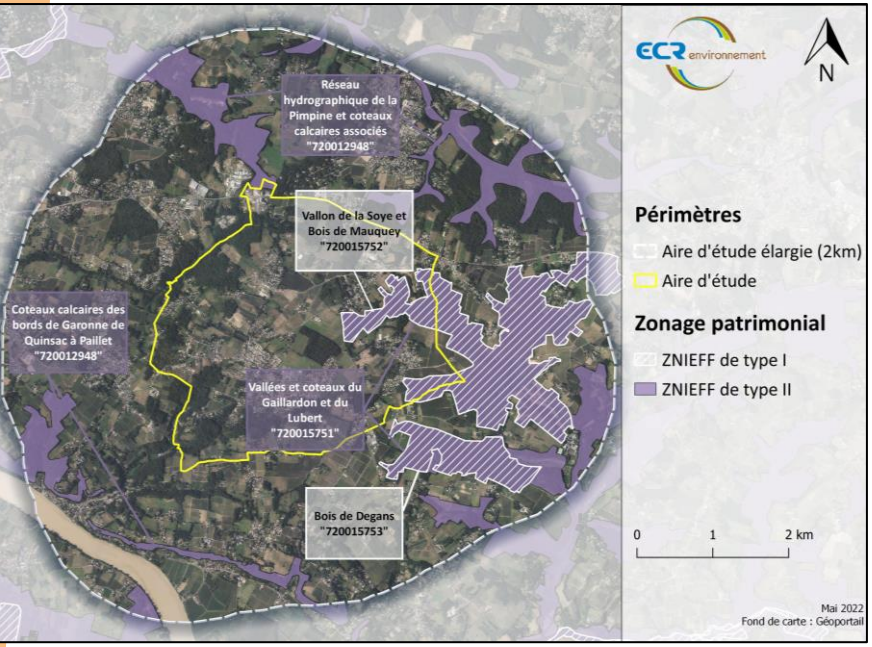
Orientations	Justifications
2. VALORISER LE CADRE DE VIE	
2.3 Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale	Privilégier les **opérations de qualité** et **adaptées au changement climatique** [1.1] [2.1]
	Préserver les **richesses vernaculaires**, des **arbres majestueux**, des **haies**, des **trames** et **tout élément patrimonial naturel**, voire **classer certaines zones**
	Garantir les vues, sur le **grand paysage** et le **patrimoine bâti local**
	Créer un **nouveau cimetière**
	Limiter les conflits d'usages, notamment entre espaces artificialisés et espaces agricoles, naturels et forestiers

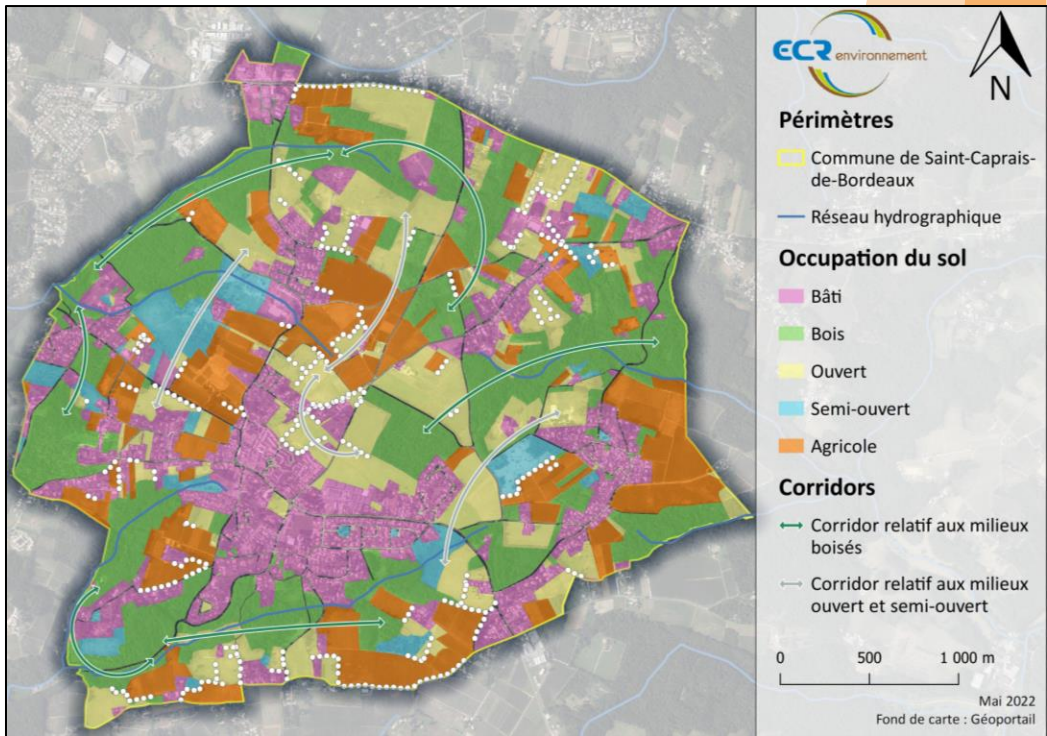
Route de Madirac

Route de Camblanes

Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
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	**Mettre en valeur les aménités naturelles et paysagères** : boisements, prairies, vignes, plans et cours d'eau…
	Répondre aux **enjeux environnement et paysagers** : inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), zones humides, Trame Verte et Bleue…
	Maintenir / valoriser l'agriculture comme activité participant à l'entretien des milieux
	Limiter les risques sur les personnes et les biens : limitation des phénomènes de ruissellement
	Appliquer le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en cours d'élaboration





Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
3. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS, LA QUALITÉ DES PAYSAGES ET LES RESSOURCES	
3.2 Adapter le développement de Saint-Caprais aux ressources en eau	**Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité de la ressource en eau**, fragile sur le territoire communal et à plus large échelle : limiter la pression sur la ressource observée depuis 2016 et qui s'accentue
	Protéger les espaces fragiles et menacés, tels que les zones humides potentielles

Bilan des pressions exercées sur la ressource AEP en <u>2020</u> *(source : RPQS 2020)*

- **Volumes totaux prélevés** :
  405 216 m³
- **Volume maximal prélevable autorisé** pour le SIAEPA :
  380 000 m³/an
- **Taux de sollicitation > 100%**
  - ➢ **Facteur limitant**

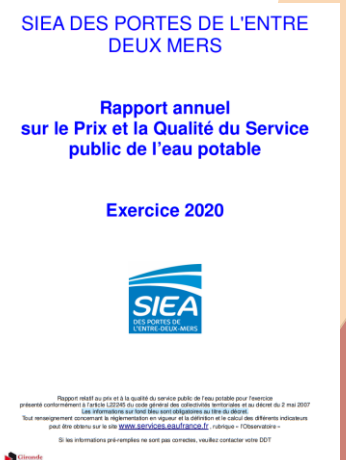
La problématique de la ressource en eau potable est observée depuis 2016, et **ne cesse de s'accentuer depuis**.

	Volume d'eau brute prélevé (m³)				
Ressource et implantation	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Forage de BRIDAT F3	121 777	240 616	247 886	187 613	159 143
Forage PETIT PORT F4	254 244	155 426	186 400	195 171	246 073
Total prélèvement	**376 021**	**396 042**	**434 286**	**382 784**	**405 216**
Taux sollicitation ressource	99%	104%	114%	101%	107%
Nbe abonnés réseau LYDE (St Caprais, Baurech, Cambes, Madirac)	2533	2532	2587	2627	2836

Madirac alimentée via le SIAEP St Genès de Lombaud - Madirac - Sadirac (vente d'eau traitée)

intégration de Madirac

Données : RPQS 2020, 2018 et 2016

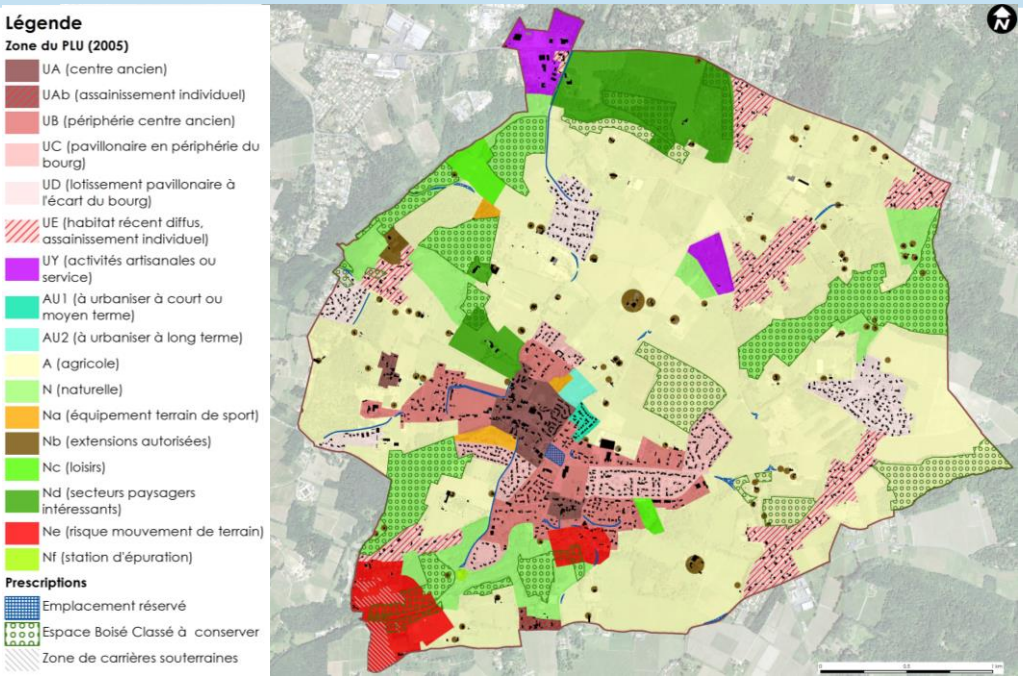

SIEA DES PORTES DE L'ENTRE DEUX MERS

Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable

Exercice 2020

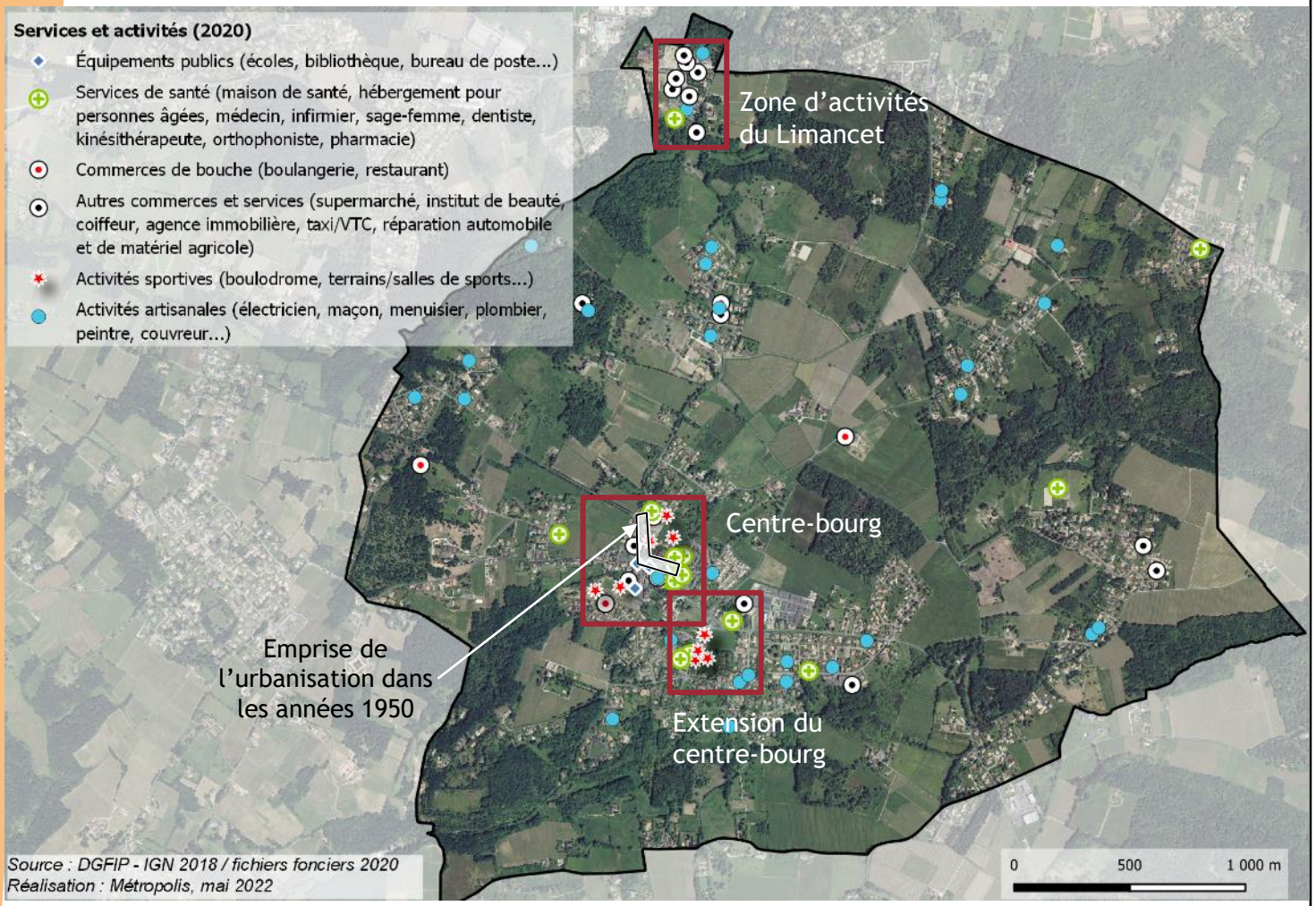
Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
4. PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
4.1 Maintenir et développer les activités économiques	**Favoriser l'attractivité d'une population active résidente à l'année**, afin d'éviter l'effet de « cité dortoir », notamment par la préservation de la destination du bâtiment associatif « Concordia », du château Sogeant, de la maison de retraite du château la Cure, de la graineterie Royere, de l'ancien local d'esthétique et de la tonnellerie Demptos
	Permettre le **développement de la zone d'activité du Limancet** au Nord du territoire communal
	Gérer la zone d'activité du Limancet : permettre la recomposition de la zone d'activité sur elle-même, afin de favoriser la mixité fonctionnelle (services, commerces…) ou encore la mutualisations des espaces…, tout en intégrant le projet de recyclerie porté par le SEMOCTOM
	Permettre l'accueil de **nouvelles activités ne générant pas de nuisances**, notamment les **cellules artisanales** pour lesquelles une réelle demande existe
	Sur le centre-bourg : permettre l'accueil d'activités de commerces et de services, et préserver les façades commerciales existantes / interdire les changements de destination de ces façades commerciales existantes



Une centralité étendue autour du centre-bourg, et des équipements dilués sur la commune

- Historiquement, le **bourg** de Saint-Caprais-de-Bordeaux s'est **développé autour de la RD 240**.
- La **centralité historique tend aujourd'hui à s'étirer** avec le développement de l'urbanisation.
- De **nouvelles polarités** sont également apparues, notamment au Nord de la commune avec la zone d'activités du Limancet.



- Autrefois, les fonctions de centralité étaient concentrées sur environ **300 mètres entre la rue de l'Église et l'Avenue de Loustallaut** sur la RD 240.
- Le développement de nouvelles polarités et l'extension de la centralité historique, vers l'Avenue de Luzanne à l'Est (RD 240) et la route du Stade au Sud (RD 115) ont largement étendu les parcours, ce qui pose des enjeux en termes d'accessibilité (piétonne notamment) et en termes de dynamisation commerciale.
- Les espaces de plus faible qualité et l'éloignement des équipements les uns des autres, ne participent guère à valoriser une dynamique de centralité.

Orientations détaillées du PADD

Orientations	Justifications
4. PÉRENNISER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	
4.2 Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint	**Préserver** et **mettre en valeur l'agriculture**, pour l'activité en elle-même et ses impacts en termes de paysage, de tourisme, de terroir… : recréer des zones de culture ou d'élevage de dimension confortable pour assurer la pérennité des exploitations, reconquête de friches agricoles…
	Créer des **espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles** afin de limiter les conflits d'usages
	Densifier les espaces urbanisés et **s'appuyer sur les limites naturelles**
	Permettre le développement de **projets en lien avec l'autonomie alimentaire**, tels que les actions du **Projet Alimentaire Territorial** (PAT) et les **circuits-courts**

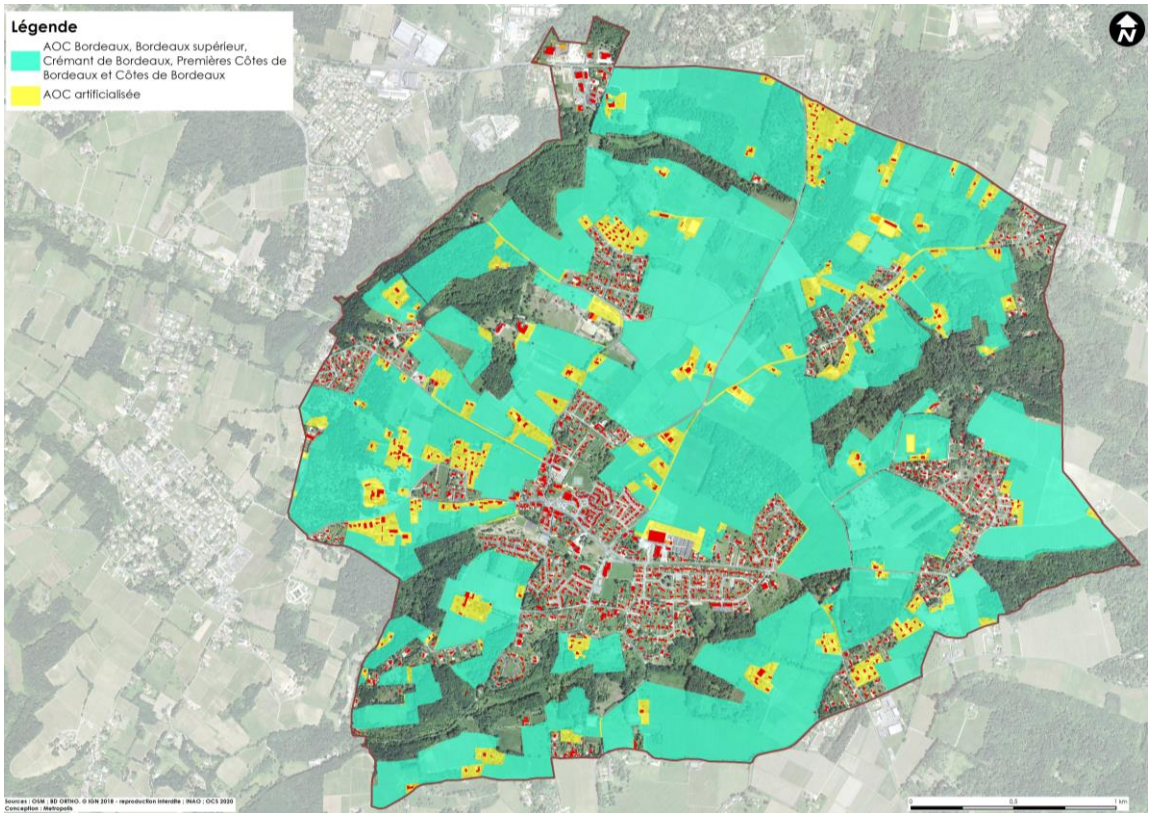


Illustration du PADD

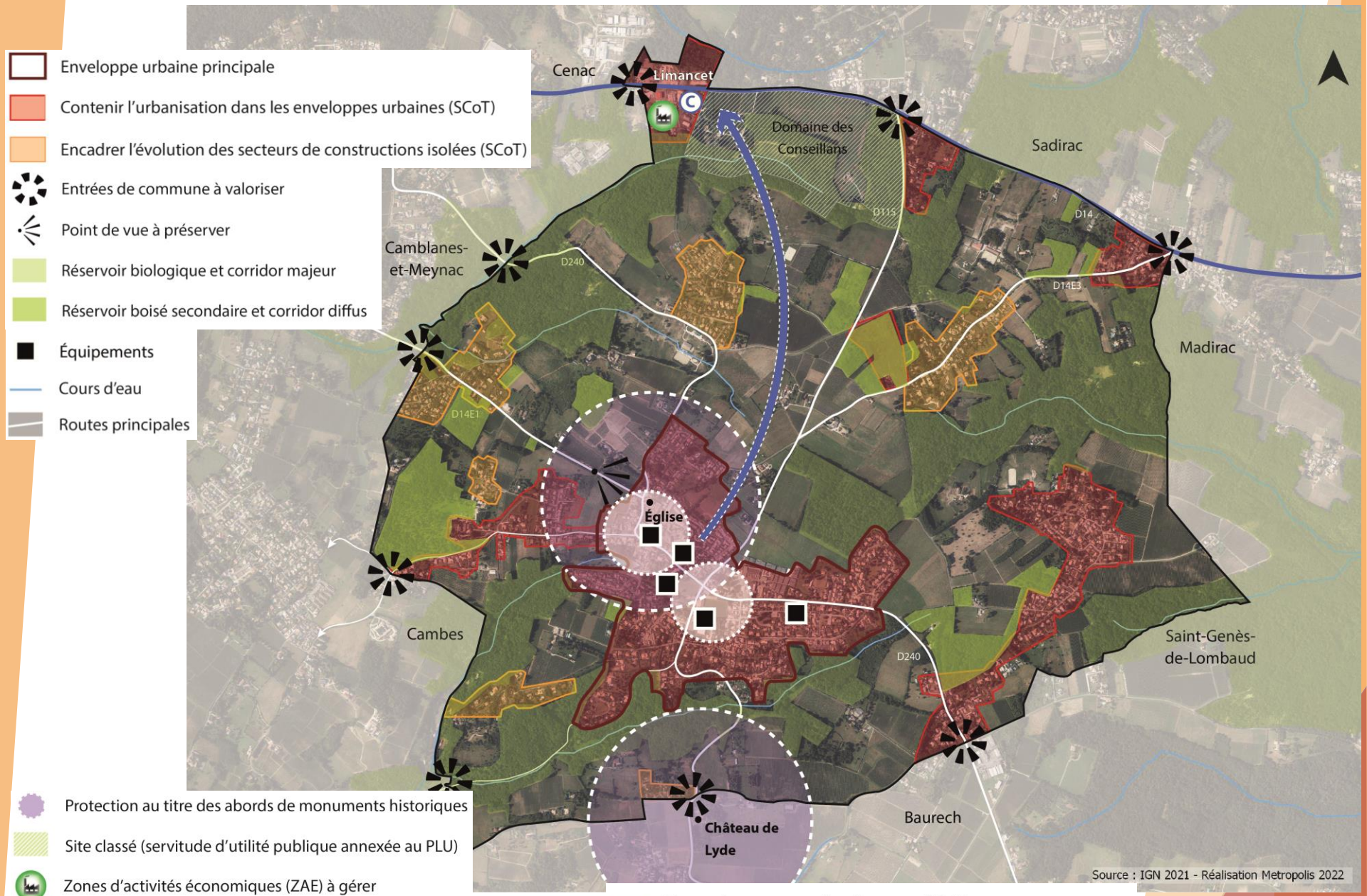
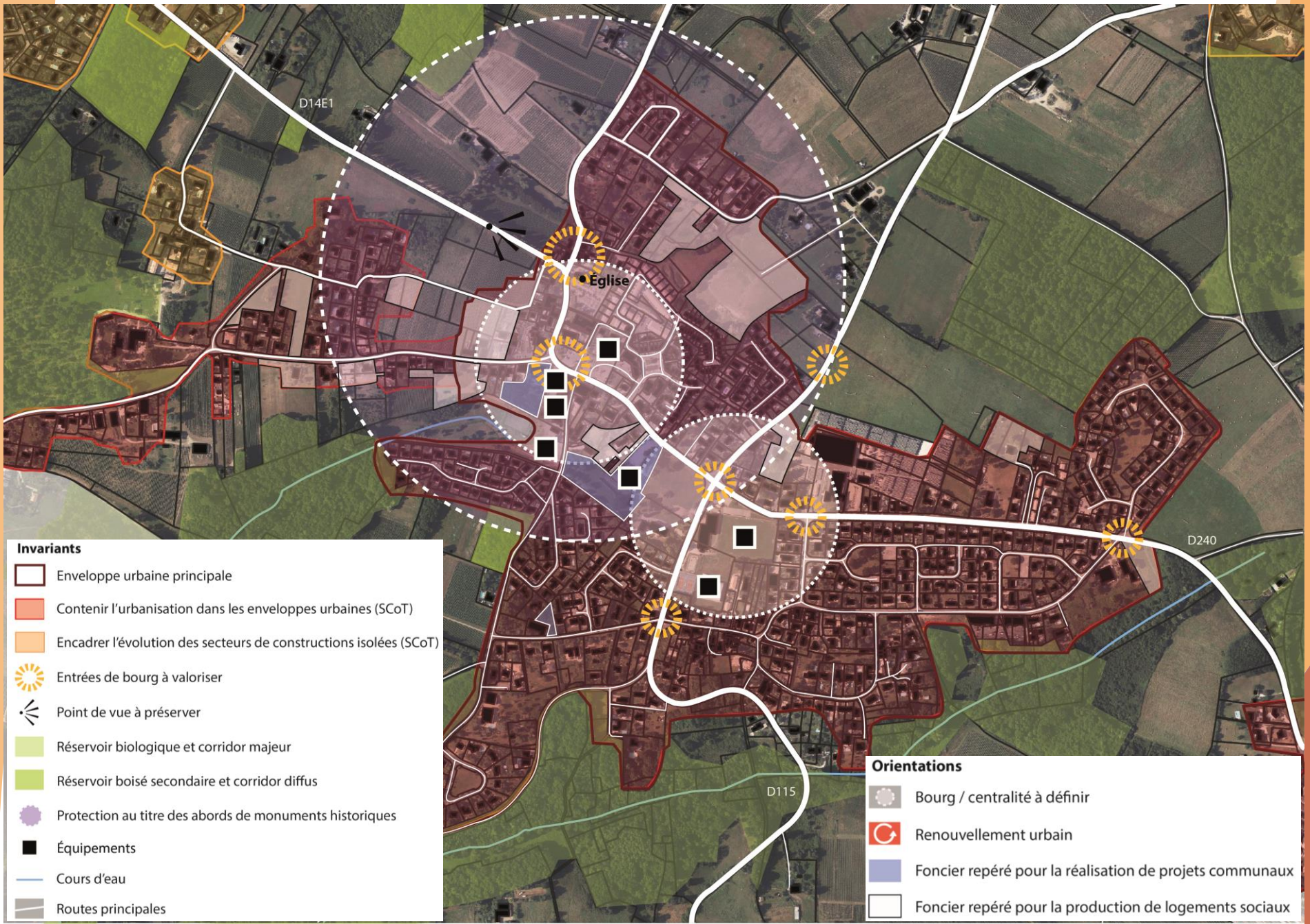


Illustration du PADD



Merci de votre attention