

Révision du PLU

Réunion Publique

4 avril 2024

Objectif de la réunion publique

- 1 – Rappeler les grandes orientations du PADD
- 2 – Expliquer la déclinaison réglementaire du projet de PLU sous l'angle des principaux objectifs visés par le PADD
- 3 – Montrer les principales évolutions apportées

Rappels

- Mise en révision du PLU > 24 février 2021
- Définition des enjeux > 11 juillet 2022
- Première réunion publique > 09 décembre 2022
- Premier débat d'orientations > 19 janvier 2023
- Seconde réunion publique > 29 juin 2023

Rappel du cadre et données clés présentées en janvier 2023 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 :

- **3490 habitants au 1^{er} janvier 2024** : 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

- 1.1 Privilégier le renouvellement urbain et limiter les extensions d'urbanisation : vers un développement modéré et qualitatif
- 1.2 Créer environ 110 logements pour accueillir environ 406 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 de Saint-Caprais aux ressources en eau

4

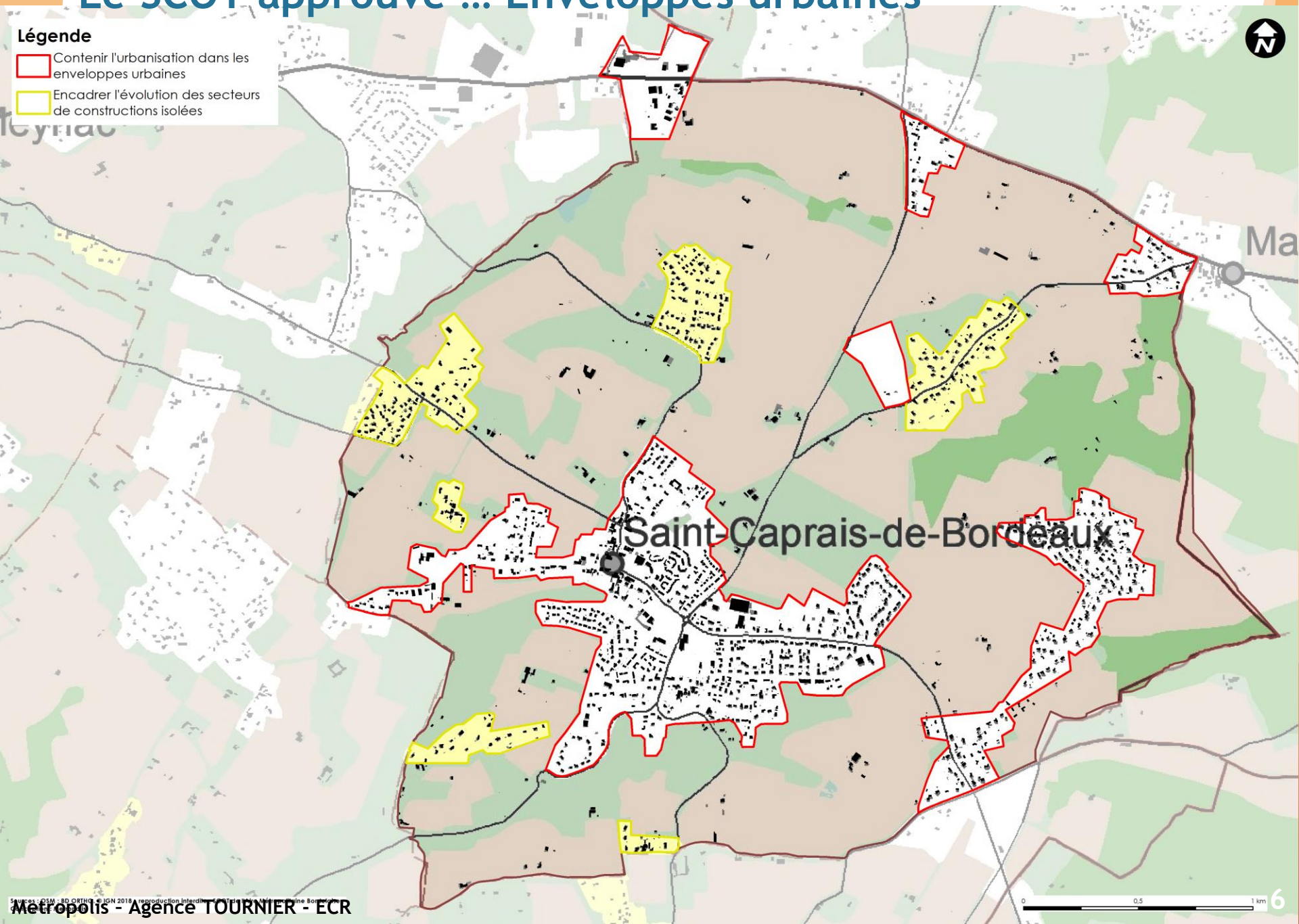
Pérenniser et conforter les activités économiques

- 4.1 Maintenir et développer les activités économiques
- 4.2 Permettre à l'activité agricole et viticole de perdurer dans un environnement non-contraint

Le SCOT approuvé ... Enveloppes urbaines

Légende

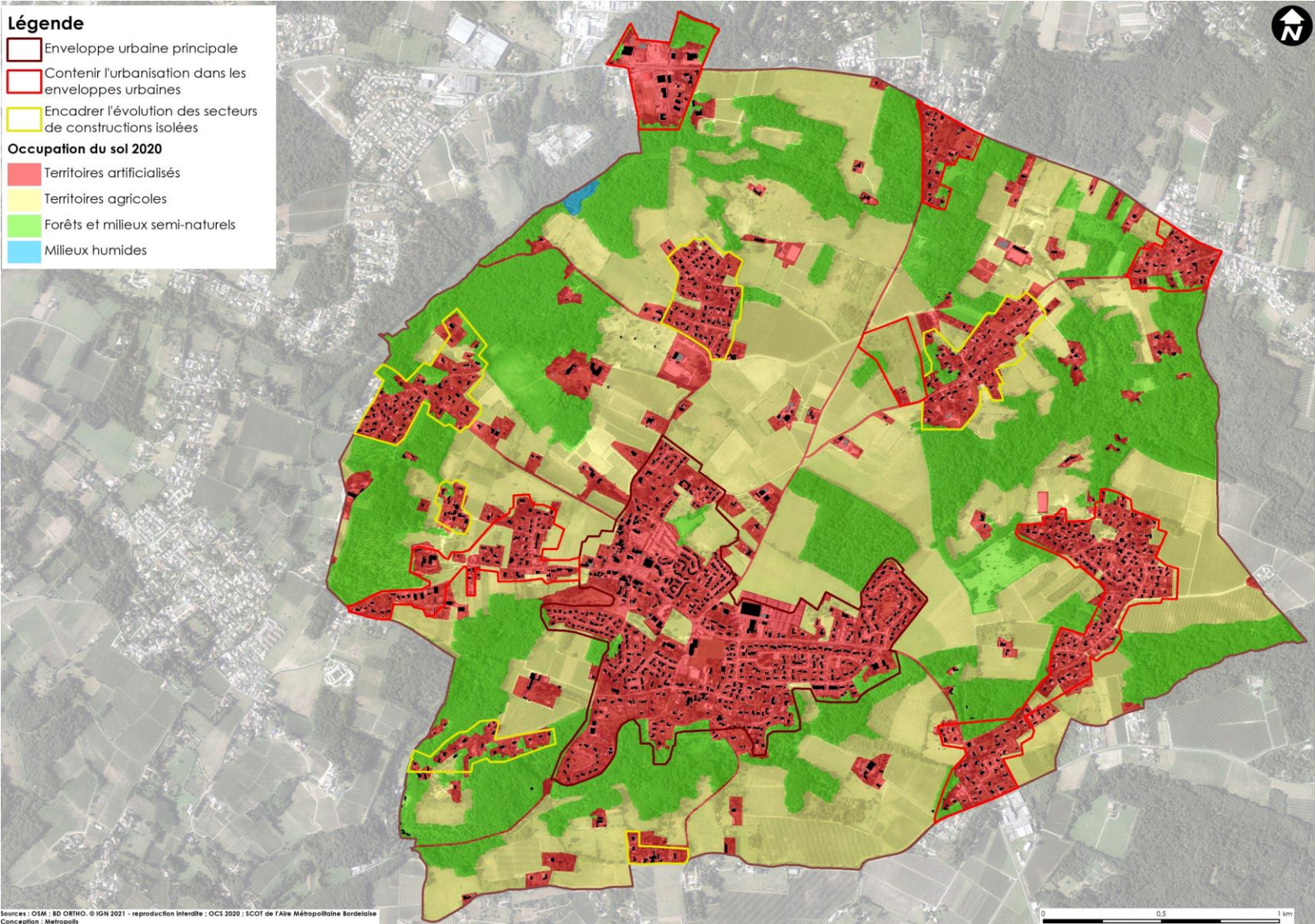
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées



Occupation des sols et Enveloppes urbaines

Légende

- Enveloppe urbaine principale
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées
- Occupation du sol 2020**
- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Forêts et milieux semi-naturels
- Milieux humides



Sources : DSM ; BD ORTHO ; © IGN 2021 - reproduction interdite ; OCS 2020 ; SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise
Conception : Metropolis

Logements sociaux et loi SRU

Les communes de plus de 3 500 habitants et dans l'aire urbaine de la métropole 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	1420	
TAUX	25%	
NB DE LLS A DETENIR	355	
NB DISPONIBLES	111	01/01/2023
DEFICIT	244	

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

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.

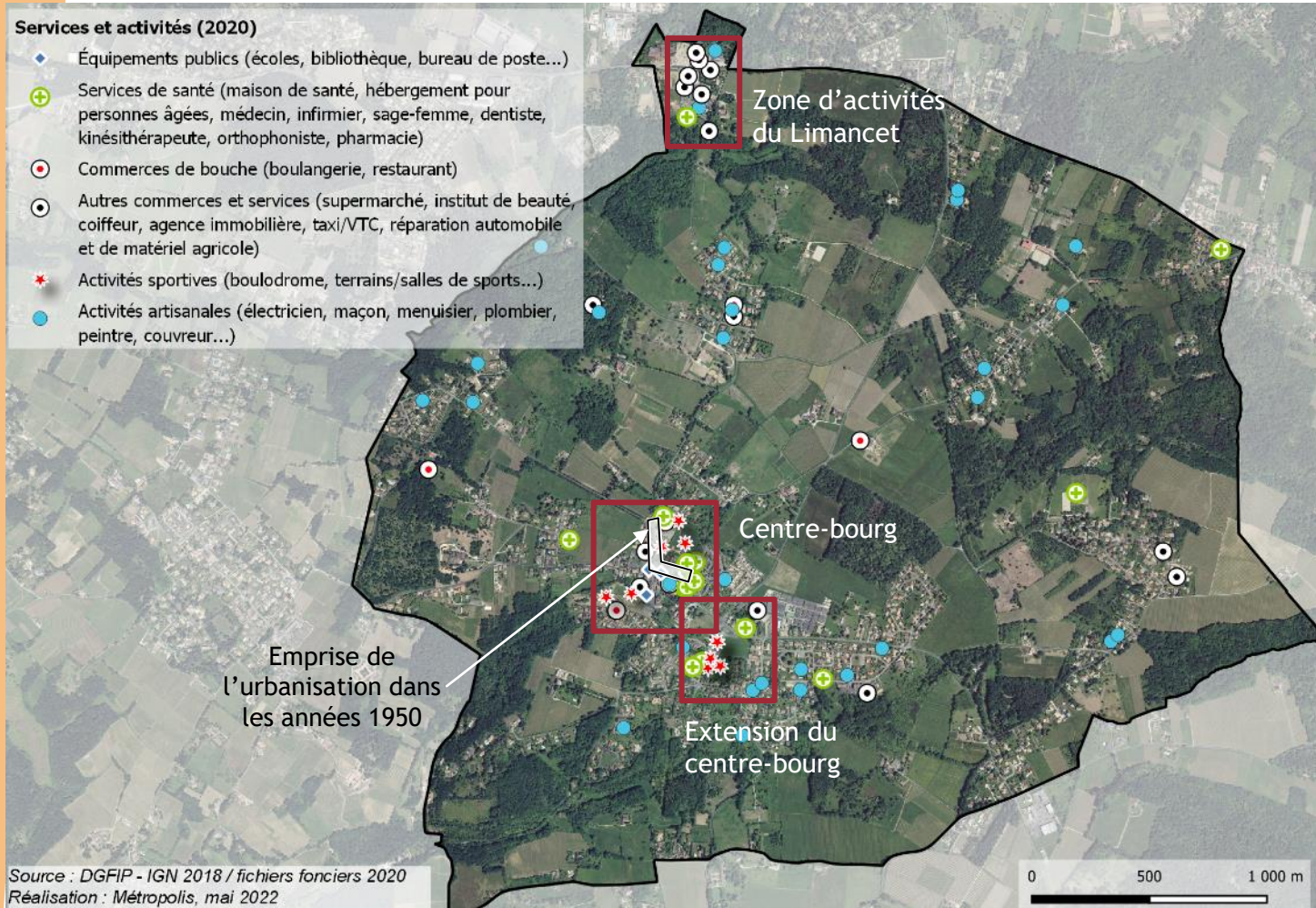
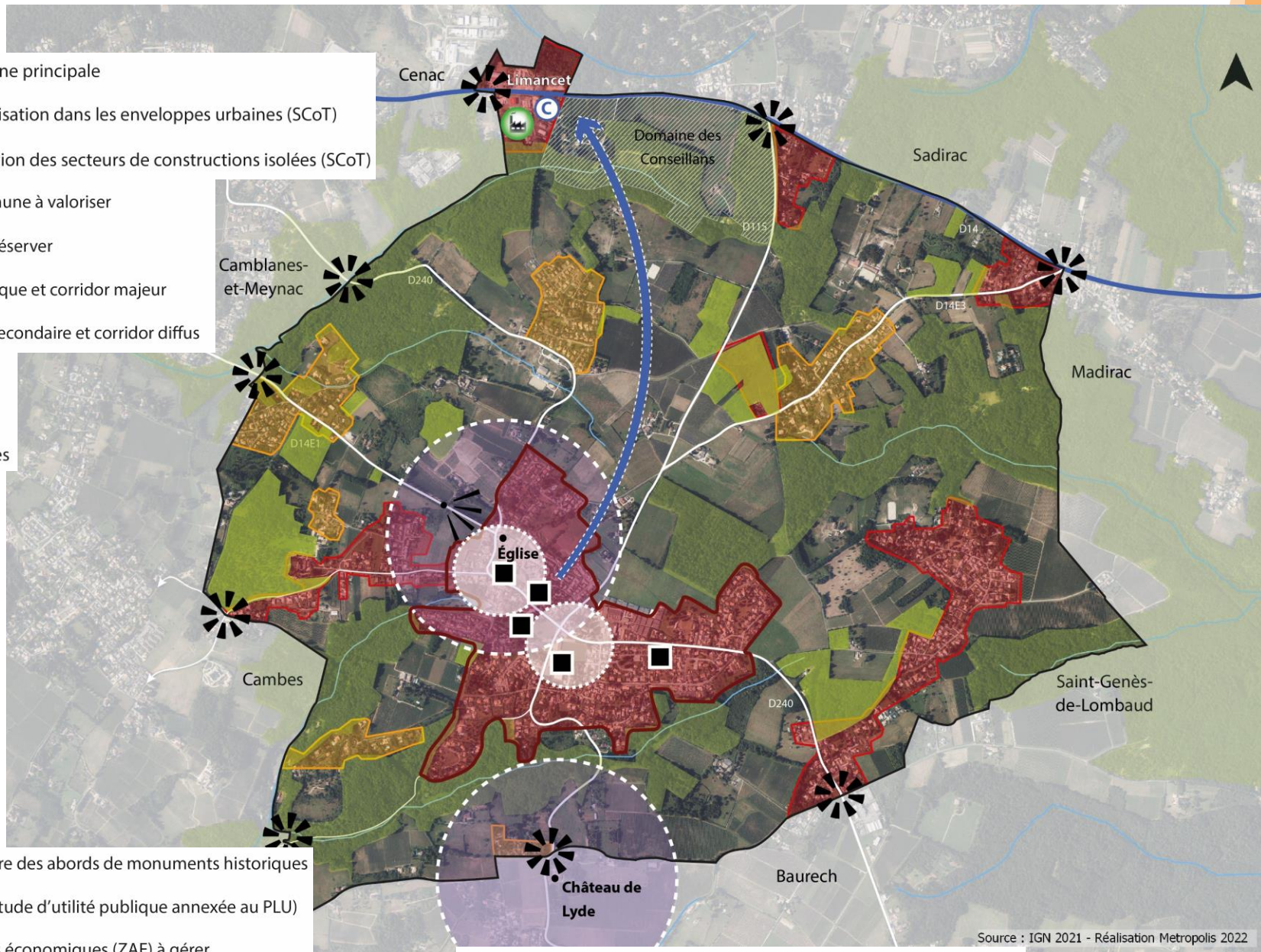






Illustration du PADD

-  Enveloppe urbaine principale
-  Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (SCoT)
-  Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (SCoT)
-  Entrées de commune à valoriser
-  Point de vue à préserver
-  Réservoir biologique et corridor majeur
-  Réservoir boisé secondaire et corridor diffus
-  Équipements
-  Cours d'eau
-  Routes principales



Source : IGN 2021 - Réalisation Metropolis 2022

-  Protection au titre des abords de monuments historiques
-  Site classé (servitude d'utilité publique annexée au PLU)
-  Zones d'activités économiques (ZAE) à gérer
-  Offre de stationnement mutualisé (covoiturage) pour organiser le rabattement autour des lieux privilégiés de desserte (SCoT)



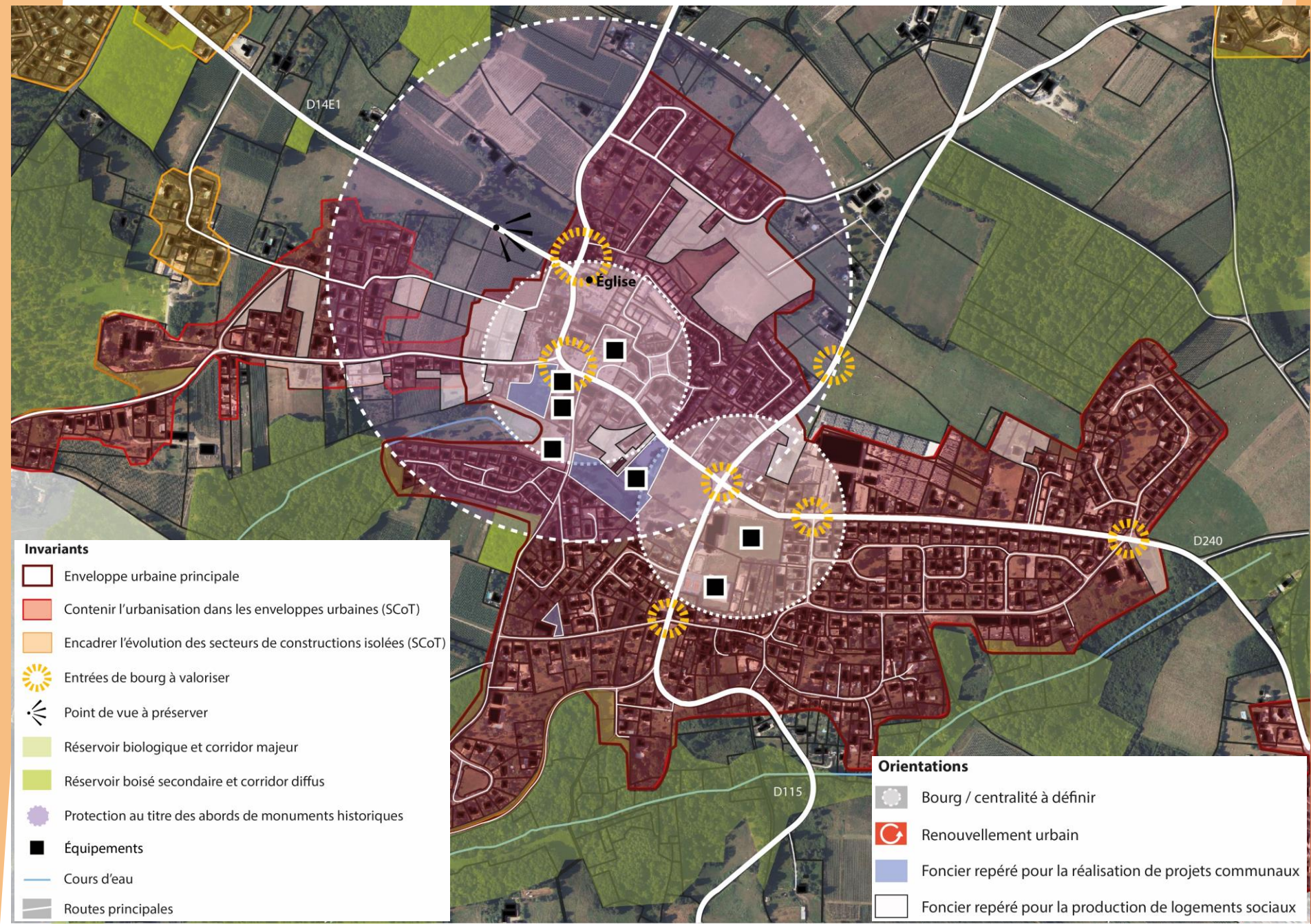











-  Réseau de transport collectif express (SCoT)
-  Rabattement à organiser vers les lieux privilégiés de desserte (SCoT)





Illustration du PADD



Invariants

-  Enveloppe urbaine principale
-  Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (SCoT)
-  Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (SCoT)
-  Entrées de bourg à valoriser
-  Point de vue à préserver
-  Réservoir biologique et corridor majeur
-  Réservoir boisé secondaire et corridor diffus
-  Protection au titre des abords de monuments historiques
-  Équipements
-  Cours d'eau
-  Routes principales

Orientations

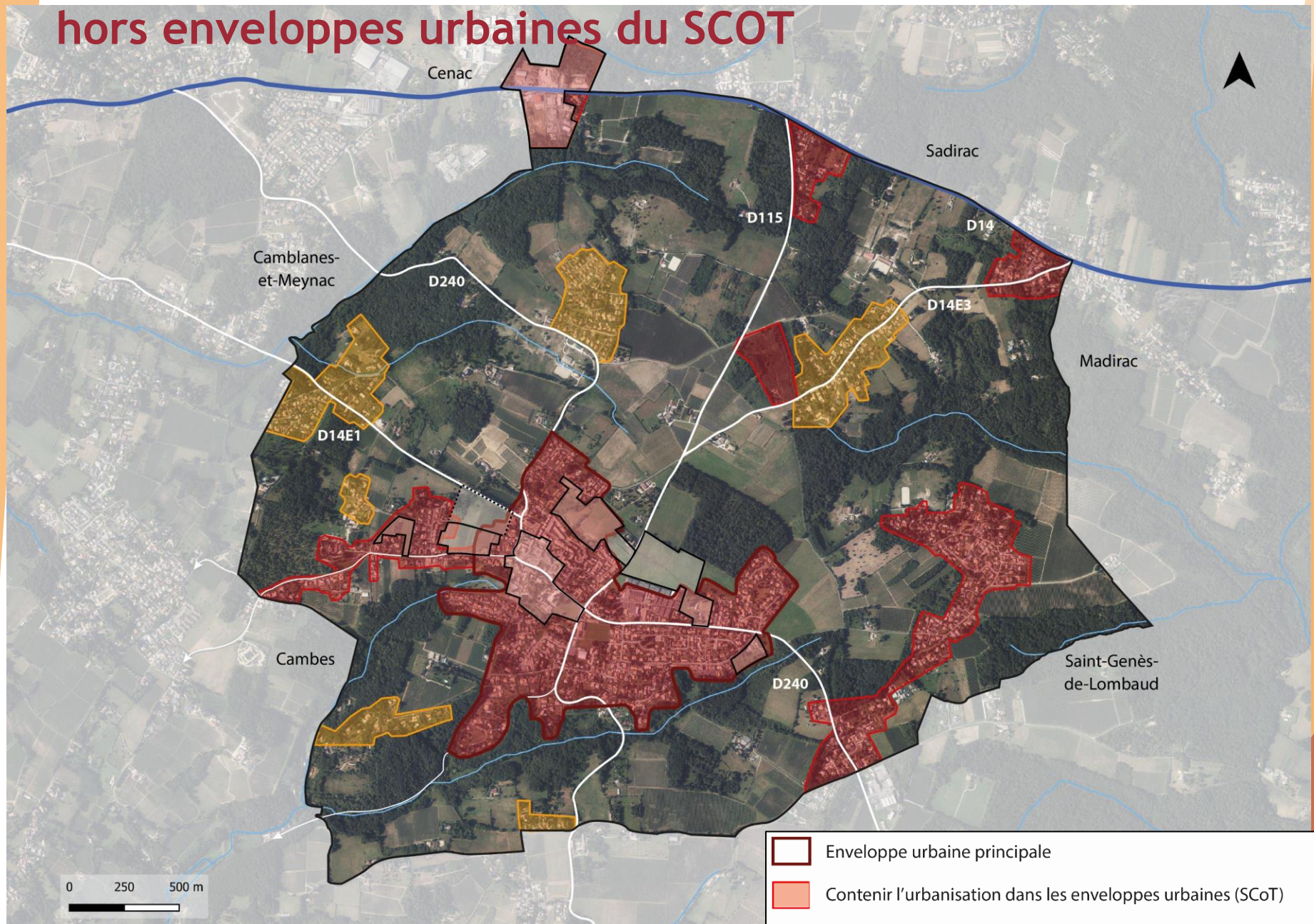
-  Bourg / centralité à définir
-  Renouvellement urbain
-  Foncier repéré pour la réalisation de projets communaux
-  Foncier repéré pour la production de logements sociaux

La traduction réglementaire du PADD :

- Des sites potentiels de développement
- Des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites de développement

Des sites potentiels de développement

Des sites à enjeux de développement hors enveloppes urbaines du SCOT



Cartographie des enjeux écologiques



Cartographie des enjeux écologiques



Cartographie des enjeux écologiques



« La Croix de Mission »



Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux (33880)

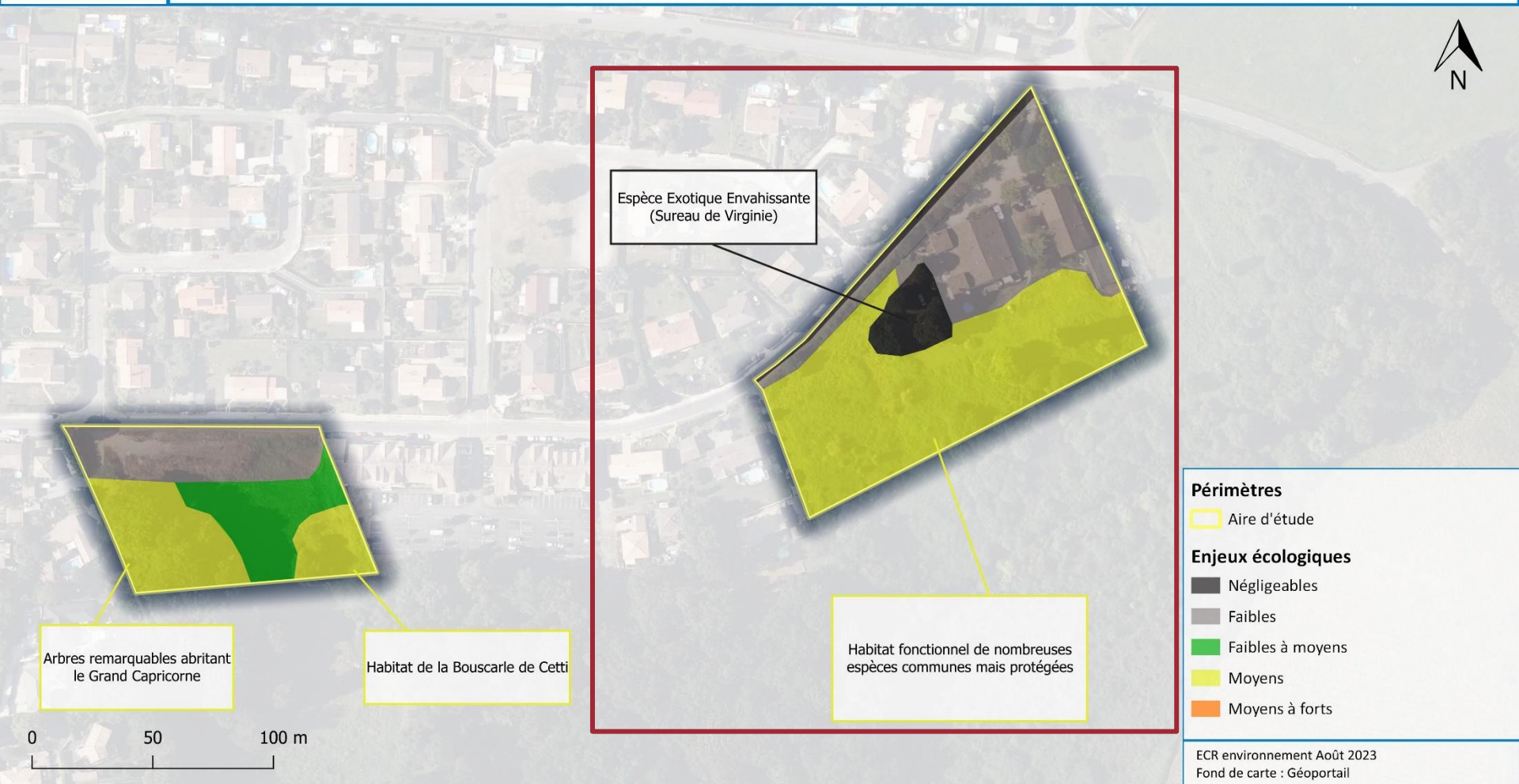
Cartographie des enjeux écologiques



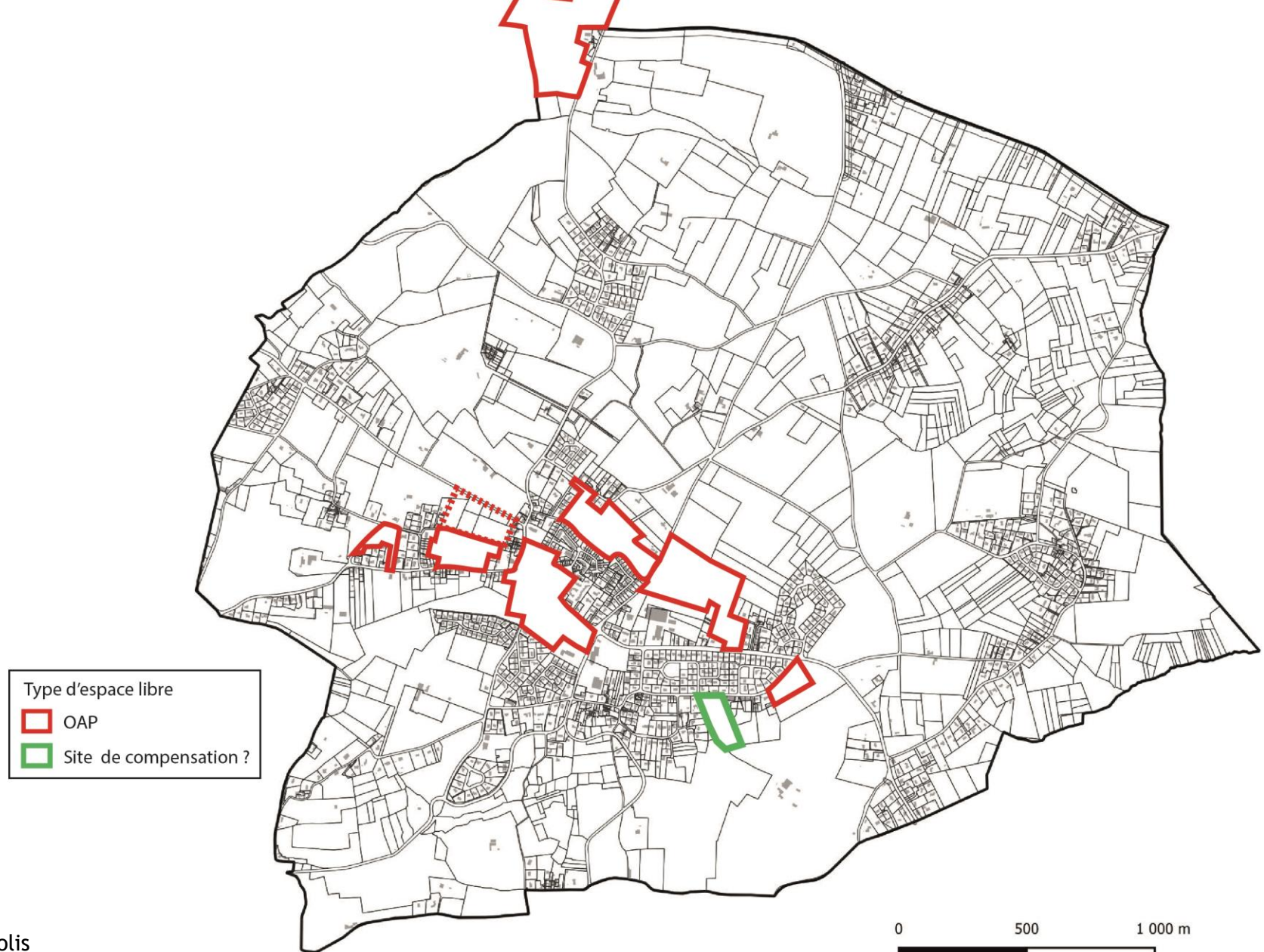
Cartographie des enjeux écologiques



Cartographie des enjeux écologiques

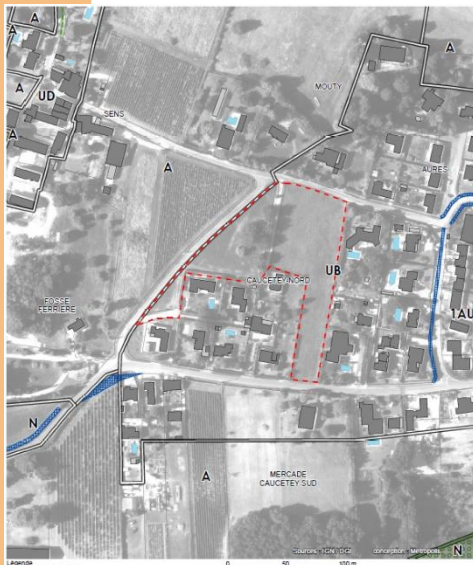


Des sites à enjeux de développement retenus hors enveloppes urbaines du SCOT pour définir des OAP



Des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites de développement

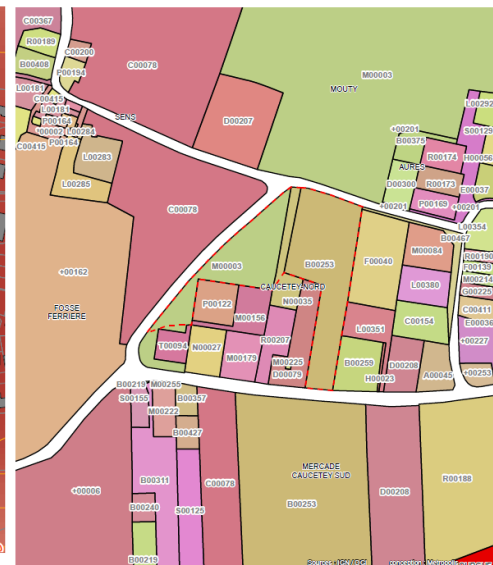
Introduction - Sources pour construire les OAP



- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement



- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement



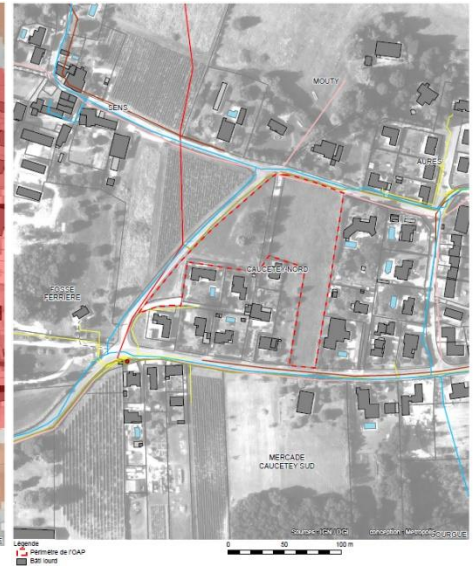
- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement



- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement



- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement



- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement

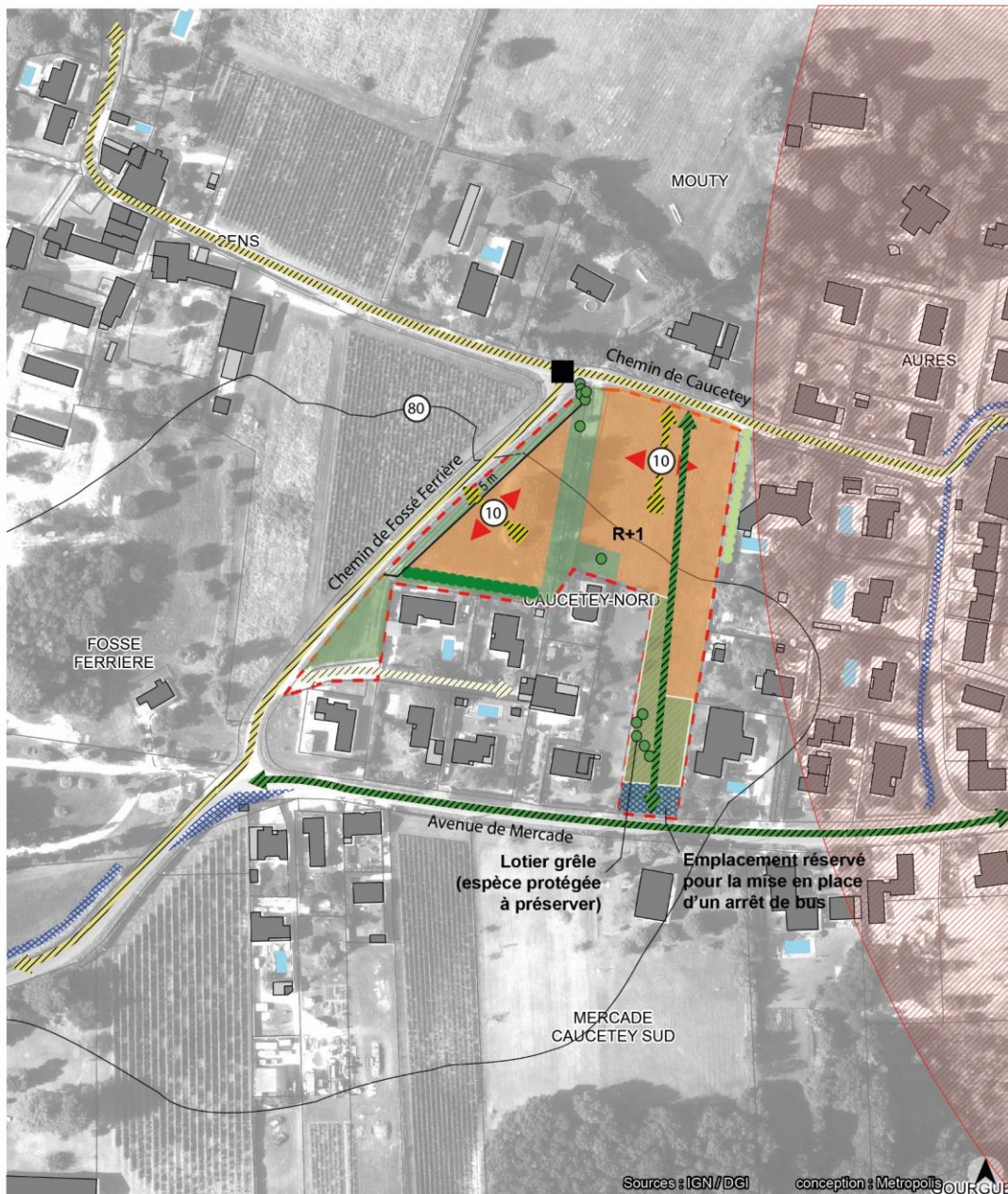


- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement



- Legende
- Périmètre de l'OAP
 - Bâtiment
 - Bâtiment léger
 - Parcelle
 - Parcelle agricole
 - Parcelle communale
 - Etang, lac, piscine
 - Clôture de niveau
 - Altitude en mètres
 - Vallée
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement

OAP 1 « Caucetey »



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Zone du projet de PLU
- 10 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
- Habitat

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

PRINCIPE DE DESERTIES DU SECTEUR

VOIRIE

- existant
- à améliorer
- à créer
- accès à mutualiser

Chemin doux

- à créer (CAB*)
- 10 largeur minimale d'emprise publique

Sécurité routière

- à créer

ORIENTATIONS URBAINES

- Recul végétalisé
- R+1 Hauteur

PRINCIPE DE PLANTATION

Arbres à hautes tiges

- existant
- à préserver

Haies

- existant
- à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espaces verts *

- à créer

*publics ou privés ouverts

**Convention d'aménagement de bourg*

OAP 2 « Mercade »



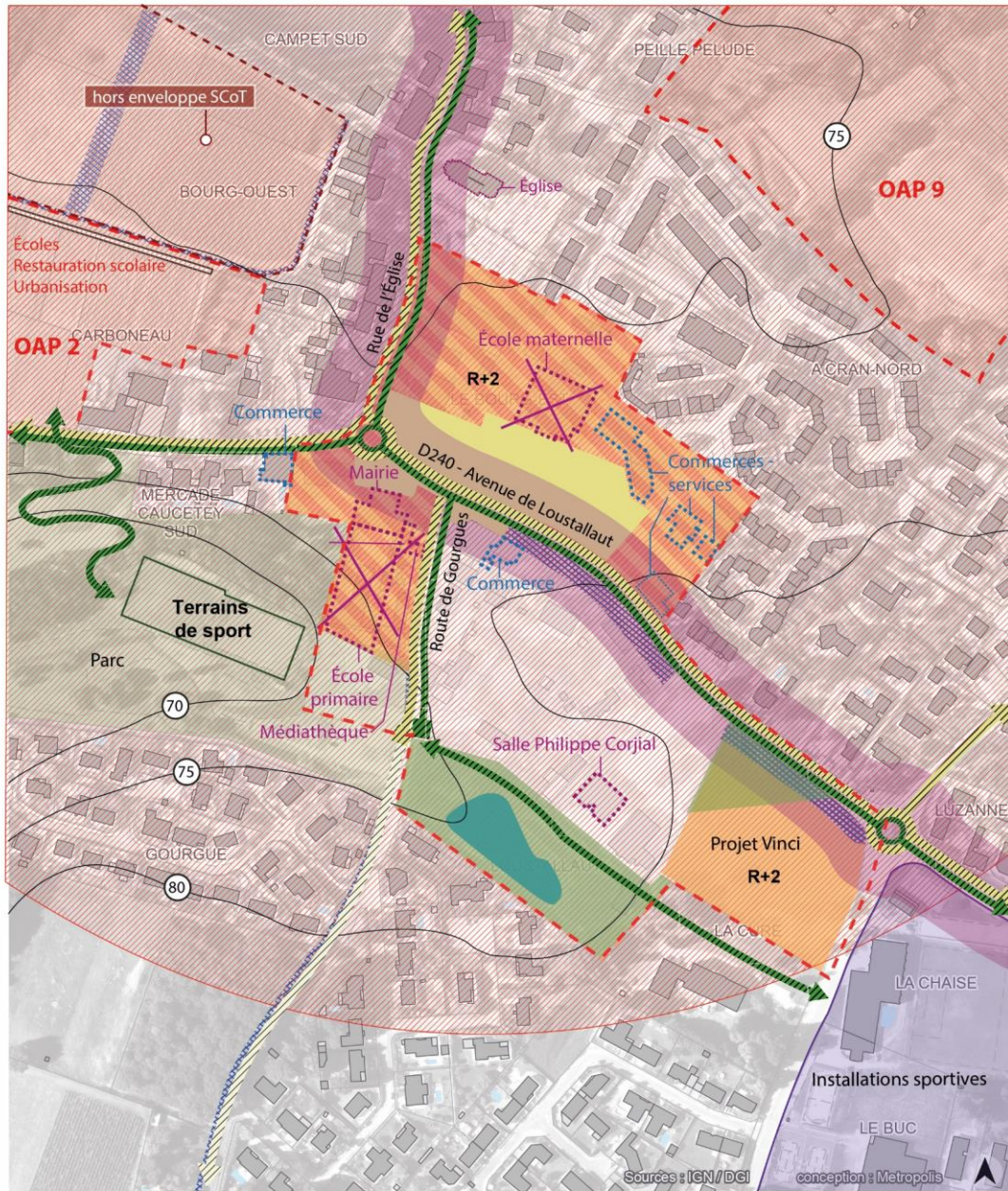
- Légende**
- Périmètre de l'OAP
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Zone du projet de PLU
 - Hors enveloppe du SCoT
 - 10 Courbe de niveau
 - Emplacement réservé
 - Protection au titre des abords de monuments historiques
 - Zone humide : 11 000 m²
- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES
- Habitat
 - Équipement

- PRINCIPE DE DESSERTE DU SECTEUR**
- Voirie existant
 - à créer
 - ▲ accès à mutualiser
- Chemin doux**
- à créer (CAB*)
 - 10 largeur minimale d'emprise publique
- ORIENTATIONS URBAINES
- R+1 Hauteur**

- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Haies**
- à créer
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espaces verts ***
- à créer
- *publics ou privés ouverts

*Convention d'aménagement de bourg

OAP 3 « Bourg »



- Légende**
- Périmètre 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
 - Secteur affecté par le classement sonore des infrastructures de transport
 - Zone humide
 - Habitat / équipement / service
 - Habitat
- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- Voirie à améliorer (CAB*)
 - Chemin doux à créer (CAB*)
- ORIENTATIONS URBAINES
- R+2 Hauteur**

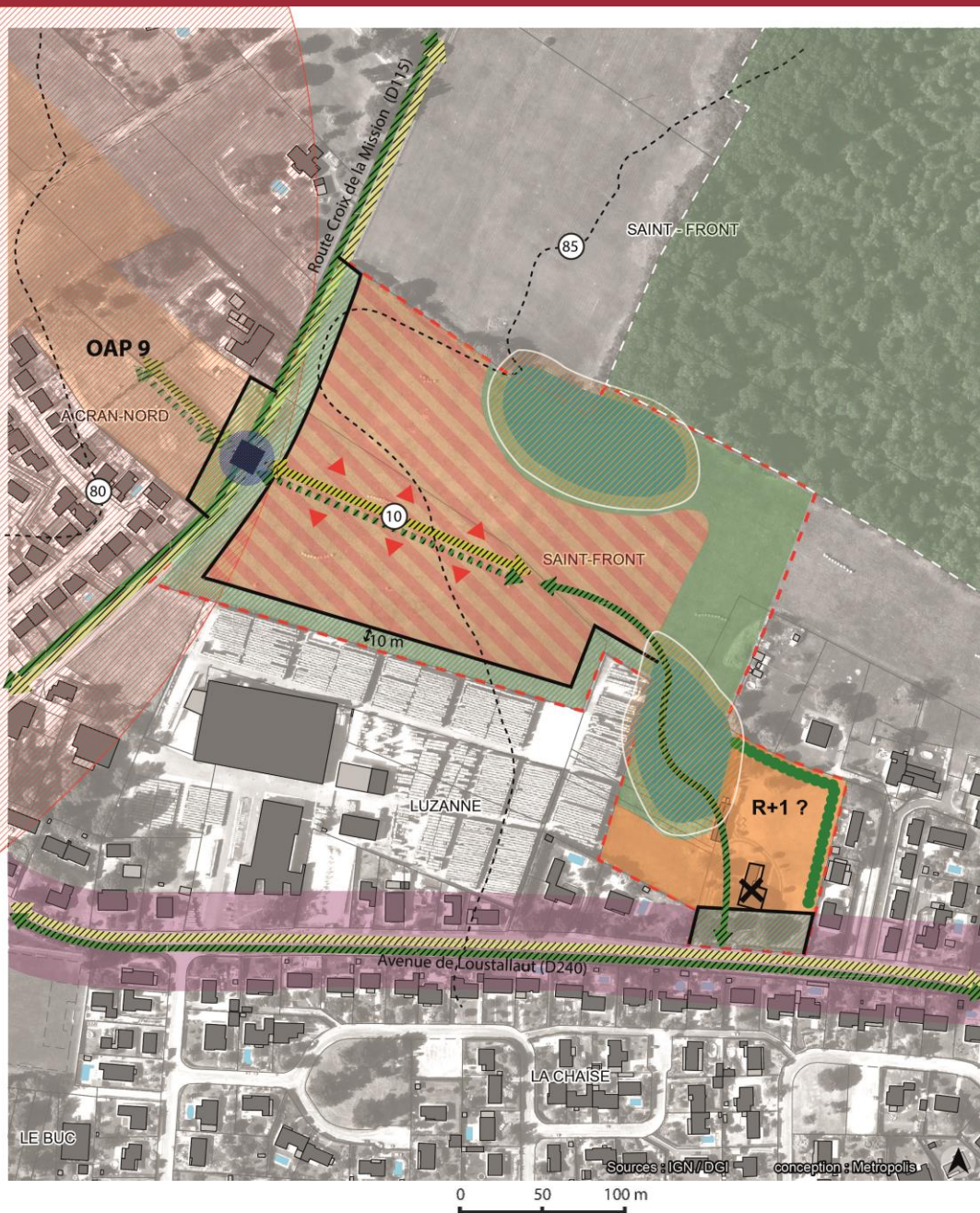
- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Arbres à hautes tiges à créer ?
 - Haies à créer ?

- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espaces verts * à créer
 - Espace public à améliorer (CAB*)
 - *publics ou privés ouverts

*Convention d'aménagement de bourg

0 50 100 m

OAP 4 « La Croix de Mission »



Légende

—	Périmètre de l'OAP	■	Secteur affecté par le classement sonore des infrastructures de transport
■	Bâti lourd	■	Préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
■	Bâti léger	■	Protection au titre des abords de monuments historiques
■	Parcellaire	■	Zone humide
■	Zone du projet de PLU	■	
○	80 Courbe de niveau	■	
■	Espace boisé classé	■	
■	Emplacement réservé	■	
■	Protection au titre des abords de monuments historiques	■	
■	Zone humide	■	

D O N N É E S

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR

—	Voirie existant
—	à améliorer (CAB*)
—	à créer
▲	accès à mutualiser
○	10 largeur minimale d'emprise publique
—	Chemin doux à créer (CAB*, Plan Paysage)
—	à créer
■	Sécurité routière à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

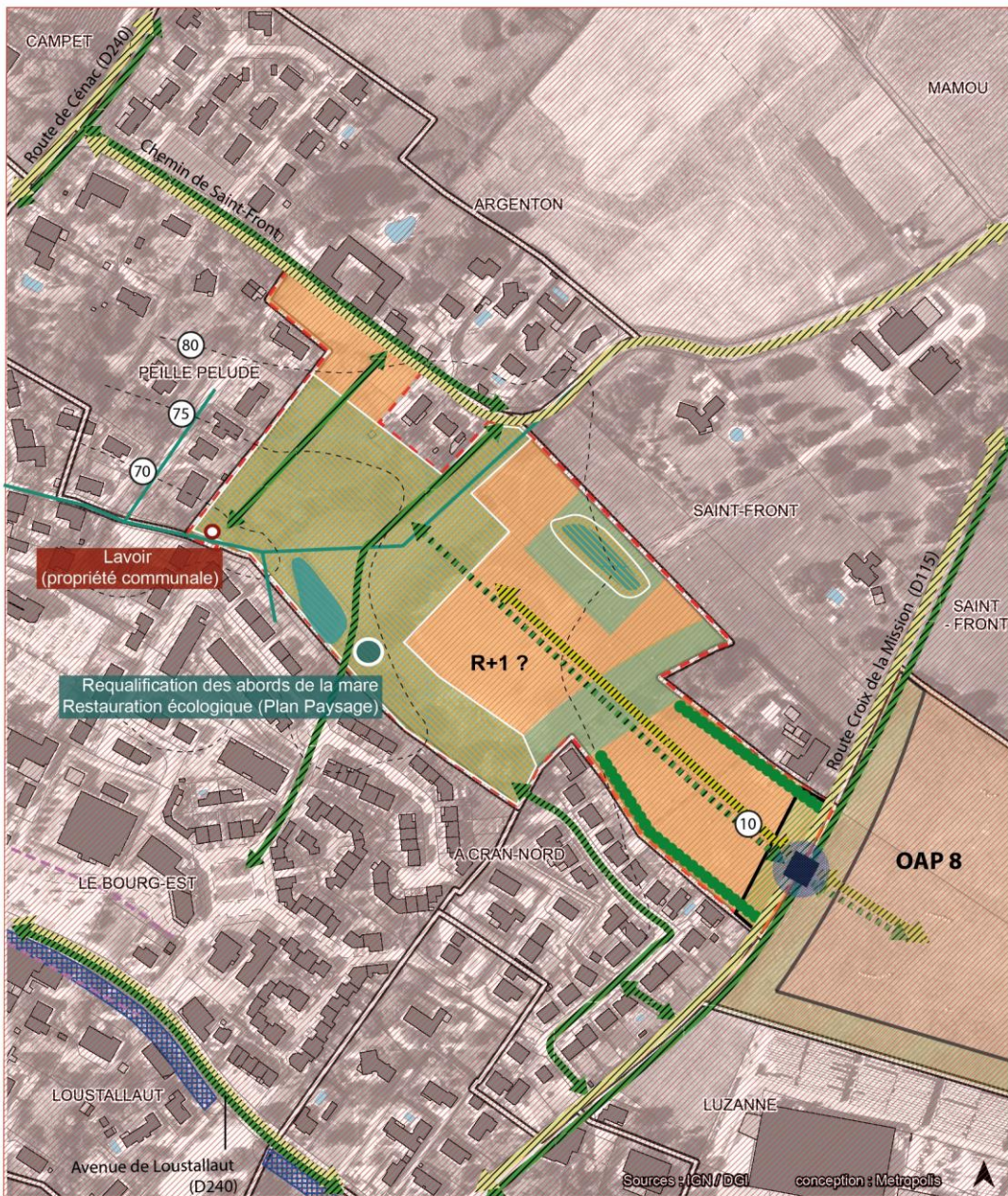
■	Espaces verts *	■	Haies
■	à créer	■	à créer
*publics ou privés ouverts			

ORIENTATIONS URBAINES

R+1 Hauteur

- Destination de ce secteur :**
- Collège (450 à 500 élèves),
 - Artisanat,
 - Habitat.

OAP 5 « Saint-Front »

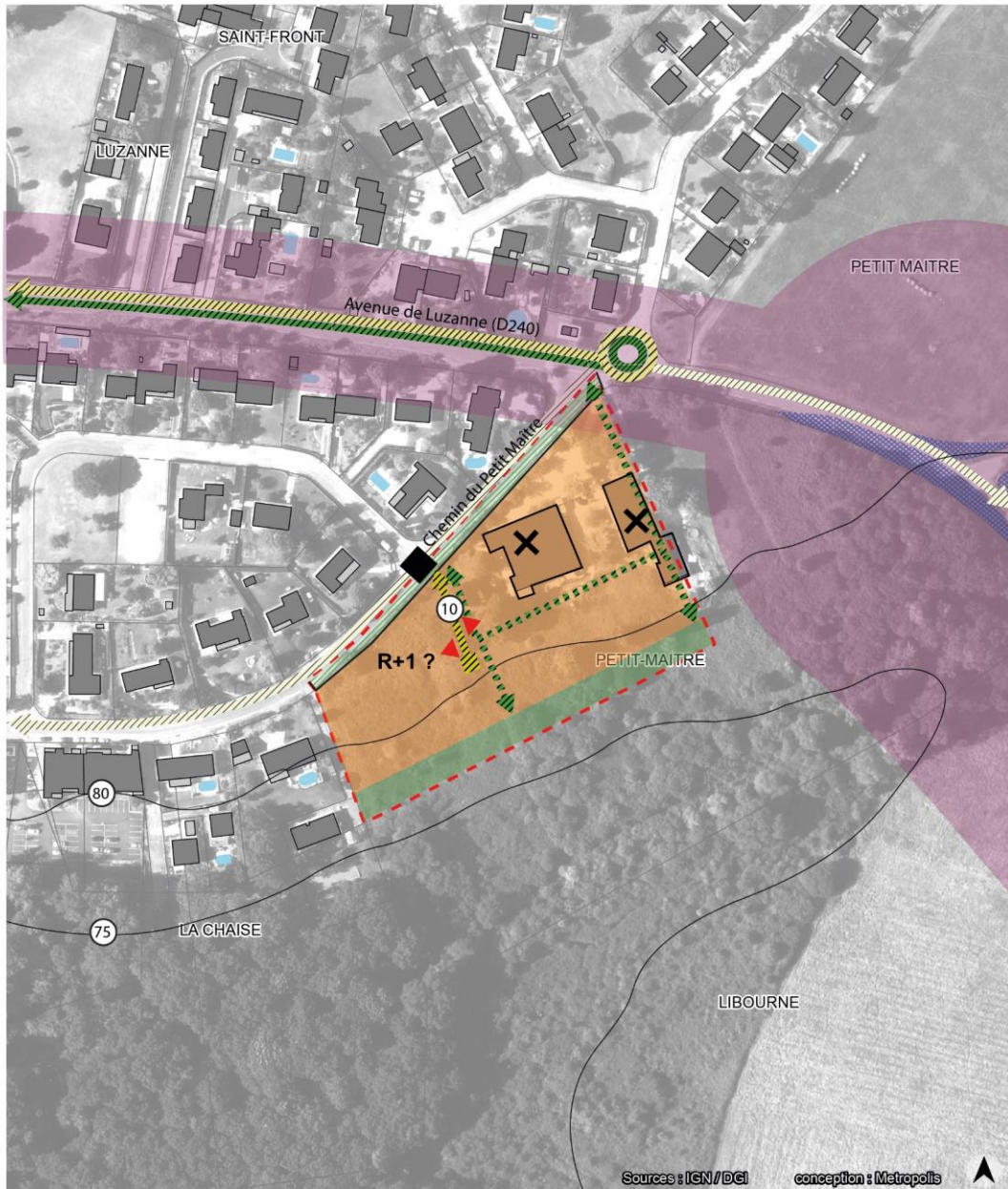


- Légende**
- Périmètre de l'OAP
 - Bâti lourd
 - Bâti léger
 - Parcellaire
 - Zone du projet de PLU
 - Courbe de niveau
 - Réseau d'assainissement
 - Emplacement réservé
 - Protection au titre des abords de monuments historiques
 - Préservation au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
 - Zone humide
- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitat

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- à améliorer (CAB*)
 - à créer
 - ▲ accès à mutualiser
 - largeur minimale d'emprise publique
- Chemin doux**
- à créer (CAB*, Plan Paysage)
 - à créer
- Sécurité routière**
- à créer
- ORIENTATIONS URBAINES**
- R+1** Hauteur

- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espaces verts* à créer
 - Haies à créer
- *publics ou privés ouverts

OAP 6 « Petit Maître »



Legende

- Périmètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Zone du projet de PLU
- Courbe de niveau
- Emplacement réservé
- Secteur affecté par le classement sonore des infrastructures de transport
- Habitat

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voie à améliorer (CAB*)
- Voie à créer
- accès à mutualiser
- largeur minimale d'emprise publique
- Chemin doux à créer (CAB*)
- Chemin doux à créer
- Sécurité routière à créer

ORIENTATIONS URBAINES

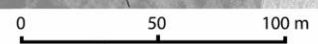
- Recul végétalisé
- R+1** Hauteur

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

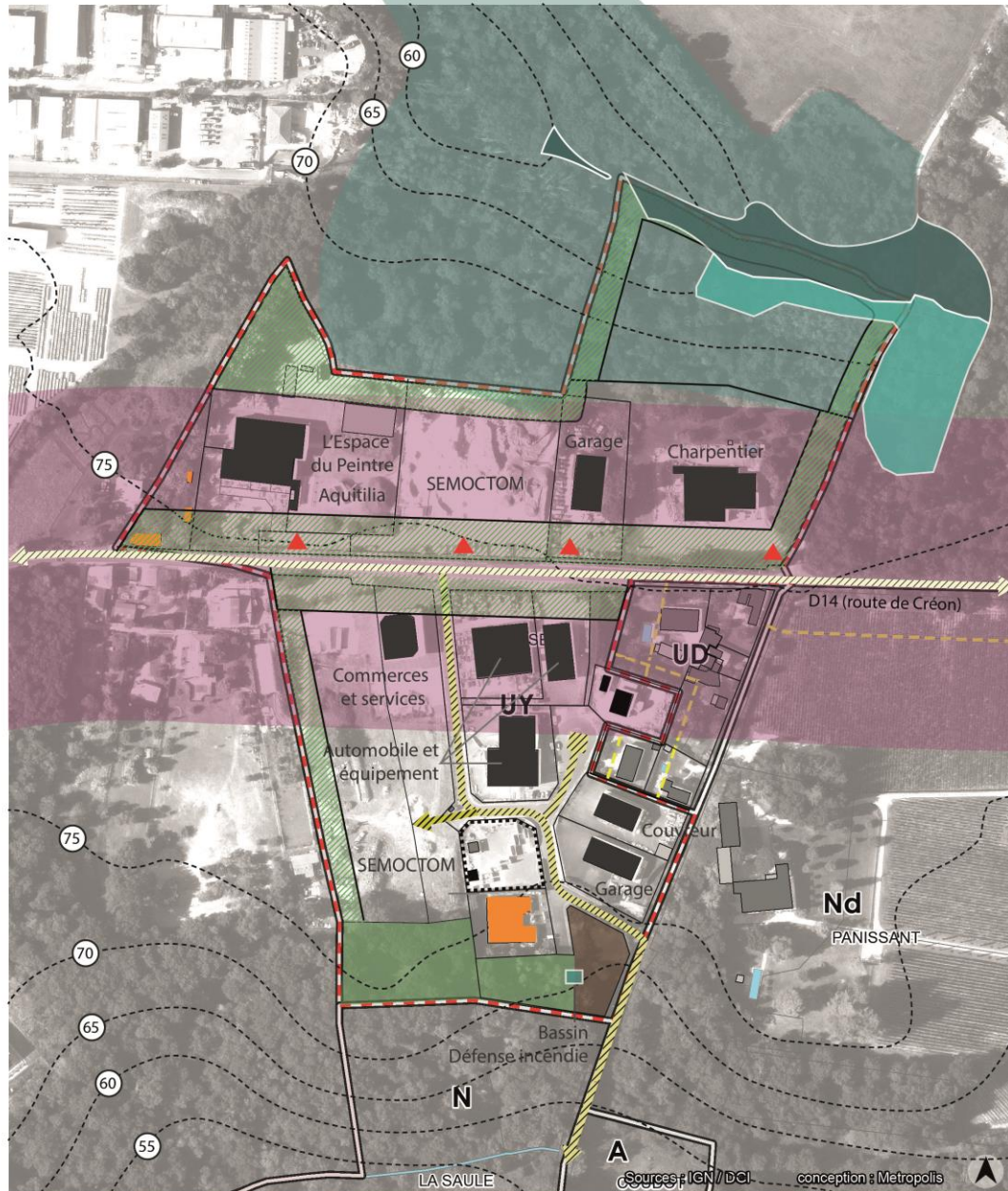
Espaces verts *

- à créer

*publics ou privés ouverts



OAP 7 « Limancet »



Légende

<ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Bâti lourd Bâti léger Parcellaire Limite de propriété Zone du projet de PLU Courbe de niveau Règles d'implantation des constructions Secteur affecté par le classement sonore des infrastructures de transport ZNIEFF de type II 	<ul style="list-style-type: none"> Zones humides Habitats caractéristiques de zones humides 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">VOGATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Activités existantes Habitat existant Activité à créer
--	---	--

PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR

<ul style="list-style-type: none"> Voirie existant à améliorer Voirie à créer accès Chemin doux à créer largeur minimale d'emprise publique Sécurité routière à créer 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ORIENTATIONS URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Recul paysager
---	--

PRINCIPE DE PLANTATION

<ul style="list-style-type: none"> Arbres à hautes tiges existant Arbres à hautes tiges à préserver 	<ul style="list-style-type: none"> Haies existant Haies à créer
---	---

VOGATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espaces verts *

- à créer

*publics ou privés ouverts

Zonage

Projet de plan de Zonage

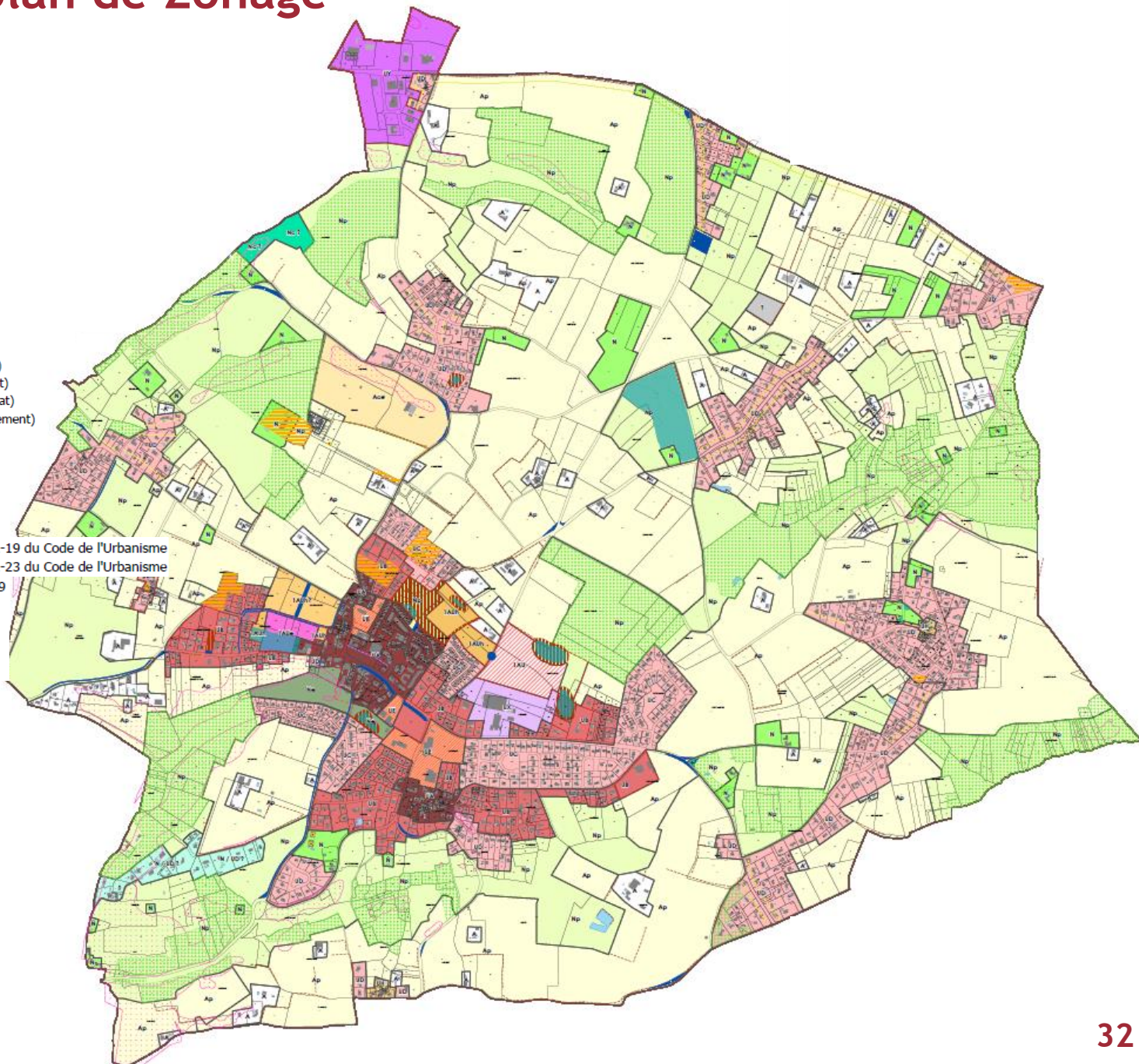
Légende

Zone du PLU

- UA (centre ancien)
- UB (périphérie centre ancien)
- UC (pavillonnaire en périphérie du bourg)
- UD (lotissement pavillonnaire à l'écart du bourg)
- UE (équipement)
- UH (vocation historique)
- UX (activités économiques)
- UY (activités artisanales ou service)
- A (agricole)
- Ap (agricole protégée)
- Ace (centre équestre)
- N (naturelle)
- Np (naturelle protégée)
- Ne (équipement)
- Nc ?
- N / UD ?
- AU | 1AU ? (à urbaniser / à urbaniser à court terme)
- 1AUh (à urbaniser à court terme à vocation d'habitat)
- 1AUh? (à urbaniser à court terme à vocation d'habitat)
- 1AUe (à urbaniser à court terme à vocation d'équipement)
- ?

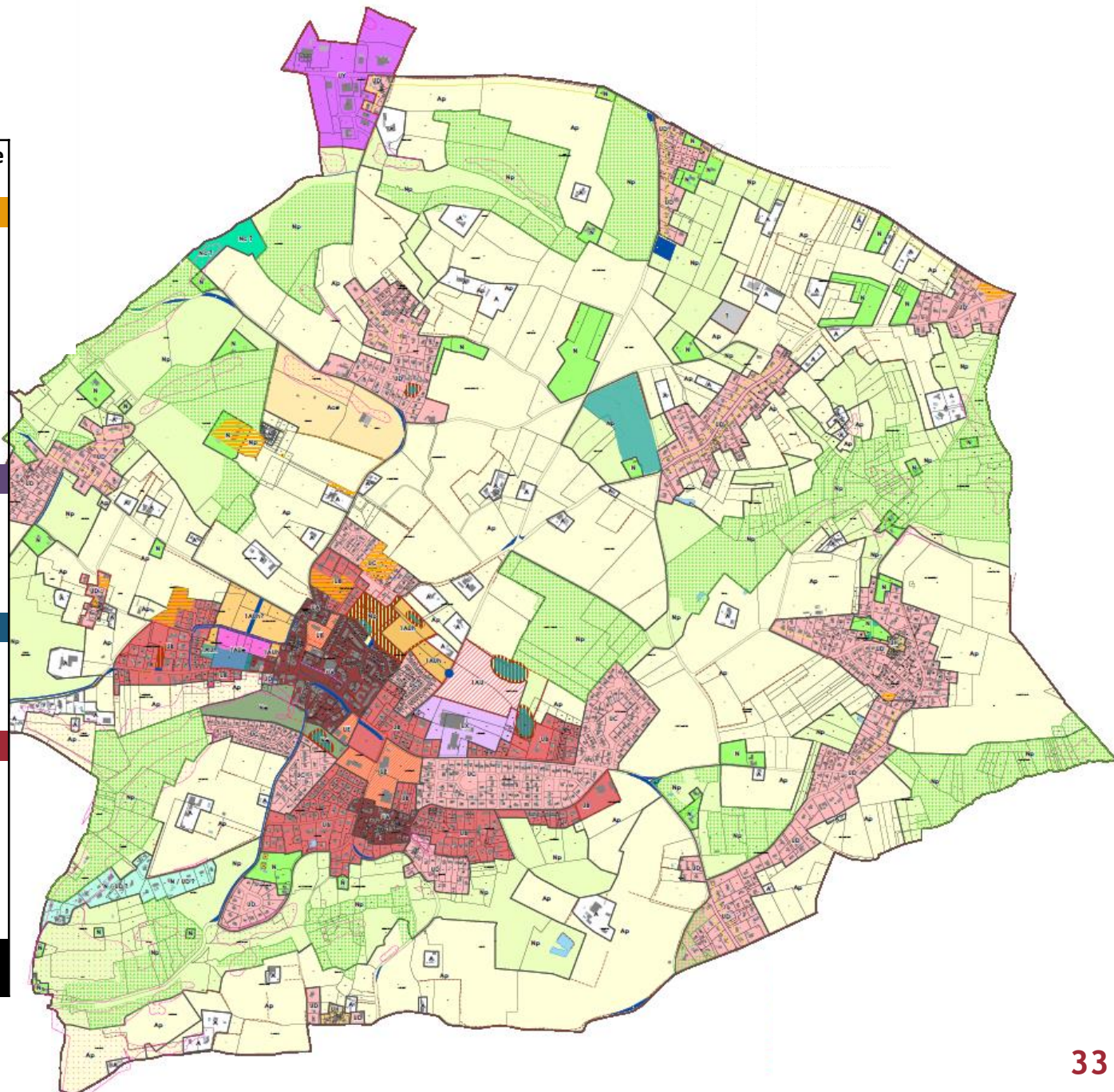
Prescriptions

- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé à conserver
- Secteur d'OAP
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-19
- Protection linéaire au titre de l'article L.151-19
- Protection linéaire au titre de l'article L.151-23
- Recul de part et d'autre de la voie
- Diversité commerciale à préserver
- Enveloppe d'aléa mouvement de terrain
- Zones humides
- Construction absente du cadastre ou en cours



Zonage

	Surface en ha	%	Nombre de zone
U	186,13	18,4%	36
UA	14,89	1,5%	2
UB	38,44	3,8%	8
UC	30,19	3,0%	5
UD	79,69	7,9%	14
UE	5,40	0,5%	3
UH	1,04	0,1%	2
UX	4,87	0,5%	1
UY	11,61	1,1%	1
AU	13,93	1,4%	6
1AU	4,52	0,4%	1
1AUe	2,11	0,2%	1
1AUh	3,71	0,4%	3
1AUh?	3,59	0,4%	1
A	464,35	45,8%	75
A	30,31	3,0%	55
Ap	423,04	41,7%	19
Ace	11,00	1,1%	1
N	350,07	34,4%	50
N	23,50	2,3%	31
Np	313,76	30,9%	15
Nc ?	2,13	0,2%	1
Ne	4,30	0,4%	1
?	0,91	0,1%	1
N/UD ?	5,47	0,5%	1
Total général	1014,48	100%	167



Consommation d'espaces

Vocation Habitat

Vocation Habitat	Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)			Territoires artificialisés	Total
	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Total NAF*		
Division parcellaire		0,10	0,10	10,60	10,70
OAP		8,87	8,87	4,37	13,24
Unité foncière libre	0,40	0,79	1,20	1,36	2,56
Total	0,40	9,76	10,16	16,33	26,49

*dont :

- 4,22 ha dans l'enveloppe urbaine principale
- 0,74 ha dans les enveloppes urbaines
- **5,21 ha hors enveloppe du SCoT**

Vocation Activité

Vocation Activité	Espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)			Territoires artificialisés	Total
	Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles	Total NAF		
Division parcellaire				1,79	1,79
OAP**		4,41	4,41		4,41***
Unité foncière libre				0,16	0,16
Total		4,41	4,41	1,95	6,36

**y compris une zone dédiée à l'équipement au sein de l'OAP

***hors enveloppe du SCoT

Merci de votre attention

